



GREIWE und HELFMEIER

DIPLOM - INGENIEURE

*Wasserwirtschaft • Tief-/Straßenbau • Abwasser
Ökologie • Freiraum- und Landschaftsplanung • SiGeKo*

. Ausfertigung



GEMEINDE WEVER

Am Markt 4

59514 WELVER

Bebauungsplan Nr. 9 „Feuerwehrgerätehaus Borgeln“ der Gemeinde WEVER, OT Borgeln

Teil I: Begründung

-Entwurf-

Inhaltsverzeichnis

Seite

1.0	Allgemeine Planungsvorgaben.....	1
1.1	Räumlicher Geltungsbereich	1
1.2	Ausgangssituation und Planungsziele	1
1.3	Aktuelle Nutzung	3
1.4	Auseinandersetzung mit Alternativstandorten	3
2.0	Planerische Rahmenbedingungen.....	4
2.1	Landes- und Regionalplanung.....	4
2.2	Flächennutzungsplan	6
2.3	Bebauungsplan	7
2.4	Planverfahren.....	7
3.0	Bauleitplanung und Gestaltung	7
3.1	Städtebauliches Konzept.....	7
3.2	Maß der baulichen Nutzung	8
3.2.1	Überbaubare Grundstücksfläche	8
3.2.2	Geschossigkeit / Höhe	8
3.2.3	Bauweise	9
3.3	Gestalterische Festsetzungen	9
4.0	Erschließung	10
4.1	Äußere Erschließung	10
4.2	Innere Erschließung	10
4.3	Ruhender Verkehr / Parken.....	10
5.0	Ver- und Entsorgung	11
5.1	Versorgung	11
5.1.1	Stromversorgung.....	11
5.1.2	Wasserversorgung	11
5.2	Entsorgung.....	11
5.2.1	Schmutzwasser/Niederschlagswasser	11
5.2.2	Abfallentsorgung	11
6.0	Flächen für die Wasserwirtschaft.....	12

7.0	Grünflächen.....	12
8.0	Naturschutz und Landschaftspflege / Artenschutz.....	12
8.1	Eingriffsregelung	12
8.2	Artenschutz.....	14
8.3	FFH-Vorprüfung	15
9.0	Immissionsschutz.....	15
10.0	Altstandorte / Altlasten / Altablagerungen / Kampfmittelverdacht.....	16
10.1	Kampfmittel.....	16
10.2	Altlasten / Altlastverdachtsflächen.....	16
11.0	Denkmalschutz / Denkmalpflege	16
12.0	Sonstige planungs- und entscheidungsrelevante Aspekte.....	17
12.1	Flächenbilanz.....	18
12.2	Bodenordnung	18
13.0	Monitoring	18
14.0	Hinweise	18

Anlagen

- Anlage 1: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
Anlage 2: FFH-Verträglichkeits-Vorprüfung

Zeichnerische Unterlagen

Maßstab

Blatt

Kartenblatt mit textlichen Festsetzungen
Verfahrensstand: Vorentwurf

1 : 500

1

1.0 Allgemeine Planungsvorgaben

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Bebauungsplangebiet Nr. 9 – „Feuerwehrgerätehaus Borgeln“ befindet sich im Ortsteil Borgeln der Gemeinde Welver. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 283, 284 und 285 der Flur 2 der Gemarkung Borgeln mit einer Gesamtfläche von ca. 0,450 ha. Der räumliche Geltungsbereich ist aus dem nachfolgenden Abgrenzungsplan ersichtlich.

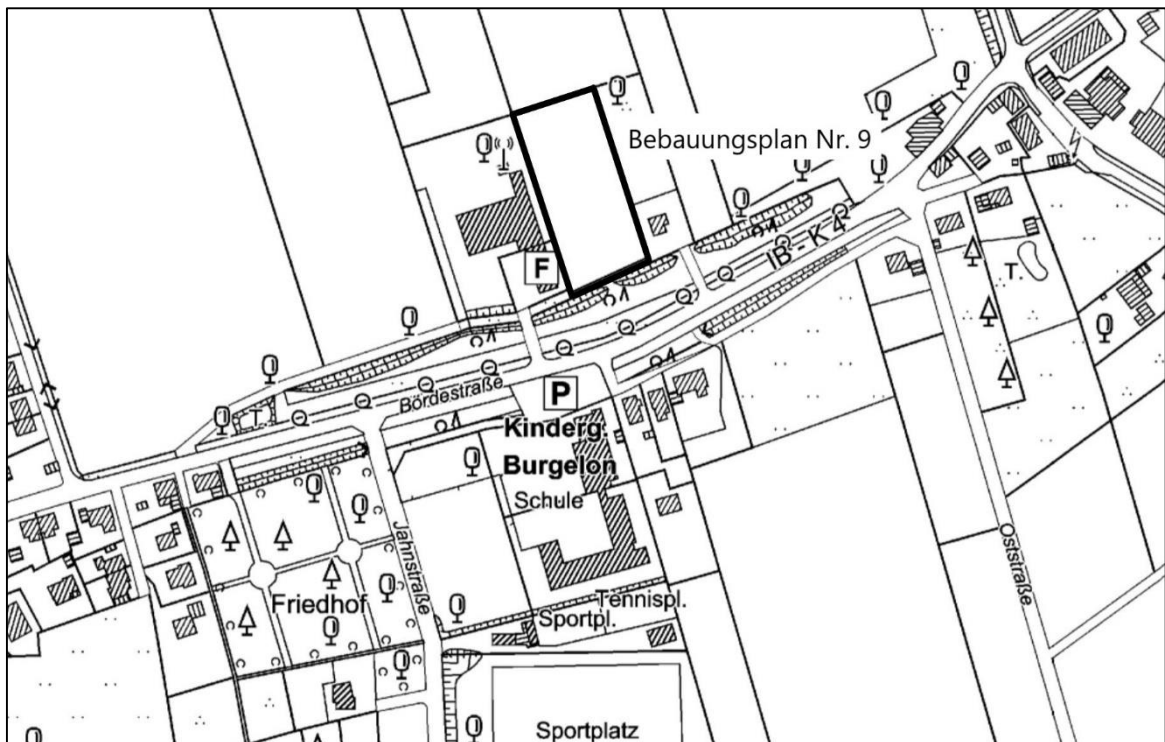


Abb.1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 – „Feuerwehrgerätehaus Borgeln“ der Gemeinde Welver.

1.2 Ausgangssituation und Planungsziele

Planungsanlass für die Änderung des Flächennutzungsplanes und für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 ist die Neustrukturierung der Freiwilligen Feuerwehr der Gemeinde Welver. In diesem Zusammenhang wurden die bisherigen Standorte der Feuerwehr im Gemeindegebiet hinsichtlich ihrer langfristigen Erhaltungs- und Entwicklungsmöglichkeiten überprüft. Dieser Untersuchung wurden verschiedene Standortvarianten (Anzahl/Lage) bezüglich ihrer Erreichbarkeitsradien und Abdeckungsgrade zugrunde gelegt. Im Ergebnis soll die Anzahl der Standorte insgesamt verringert werden. Zum Teil werden damit auch Standortverlagerungen erforderlich, um die Erreichbarkeit aller abzudeckenden Gemeindeteile besser gewährleisten zu können.

Im Ergebnis der o.g. Neustrukturierung soll u.a. die Löschgruppe Borgeln durch den geplanten Neubau eine Aufwertung erfahren und die Feuerwache hinsichtlich ihrer Kapazitäten auf den heute gültigen Standard angepasst werden. Eine Verlagerung des Standorts

ist dabei nicht vorgesehen, der Neubau des Feuerwehrgerätehauses soll in unmittelbarer Nachbarschaft zum bisherigen Feuerwehrgerätehaus auf einer verfügbaren landwirtschaftlichen Nutzfläche umgesetzt werden. Diese landwirtschaftliche Nutzfläche befindet sich am nördlichen Siedlungsrand von Borgeln, direkt an der Bördestraße (K 4). Der neue Standort grenzt östlich an den bisherigen Standort der Feuerwache Borgeln. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den künftigen Feuerwehrstandort hat der Rat der Gemeinde Welper die 41. FNP-Änderung und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 beschlossen.

Planungsziel ist somit die Schaffung der bauleitplanerischen Grundlagen für den Neubau eines Feuerwehrstützpunkts im Ortsteil Borgeln. Das Feuerwehrhaus stellt eine der Allgemeinheit dienende Anlage dar. Es werden die öffentlichen Aufgaben des Brandschutzes, des Rettungsdienstes und des Zivilschutzes wahrgenommen. Der Standort soll ausschließlich diesen Anlagen dienen, anderweitige Nutzungen sind hier nicht geplant.

Das Plangebiet schließt sich östlich an bereits vorhandene Flächen für den Gemeinbedarf in Form des aktuellen genutzten Feuerwehrgerätehauses und der Schützenhalle an. Östlich des Plangebietes befindet sich ein Wohnhaus mit privaten Gartenflächen und im Süden ein Feldgehölz sowie eine Pappelallee (AL-SO-0039), welche die Bördestraße begleitet. Im Norden grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an das Bebauungsplangebiet.

Aufgrund der Nachfrage und der an diesem Standort gegebenen Verfügbarkeit der Flächen kann eine schnelle und bedarfsgerechte Umsetzung der Planung erfolgen. Andere geeignete Flächen sind derzeit im Ortsteil Borgeln nicht verfügbar. Aktuell wird die Fläche als intensive Ackerfläche genutzt. Das Plangebiet wird im aktuellen Flächennutzungsplan der Gemeinde Welper als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen. Um die Fläche als Baugrundstück für das geplante Feuerwehrgerätehaus auszuweisen erfolgt eine Umwandlung in „Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Feuerwehr“ im Rahmen der 41. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Art und Maß der baulichen Nutzung des Gebietes sollen sich an der vorhandenen Bebauung orientieren und so einen Bezug zum vorhandenen Ortsbild erkennen lassen.

Das Planungskonzept basiert auf der Grundlage folgender Zielsetzungen:

- Umnutzung einer Ackerfläche zu einer Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Feuerwehr
- Anbindung des Feuerwehrgerätehauses an die südlich angrenzende Bördestraße
- geringe Dichte der zulässigen Bebauung
- harmonischer Bezug zum vorhandenen Ortsbild

1.3 Aktuelle Nutzung

Bei dem Grundstück handelt es sich um eine Fläche, die zurzeit als intensive Ackerfläche genutzt wird. Das Plangebiet wird im Westen durch die angrenzende Schützenhalle sowie das bisher genutzte Feuerwehrgerätehaus begrenzt. Im Norden befinden sich weitere intensiv genutzte Ackerflächen. Im Osten grenzt ein Wohnhaus an das Bebauungsplangebiet. Südlich befindet sich ein Feldgehölz sowie die von einer Pappelallee gesäumte Bördestraße.

1.4 Auseinandersetzung mit Alternativstandorten

Für das Gemeindegebiet von Welper und seine Ortsteile wird das grundsätzliche bauliche Entwicklungspotenzial durch landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie die bereits vorhandene Wohnbebauung stark beschränkt. Hinzu kommen Schutzgebiete für Flora und Fauna. Der sich derzeit abzeichnende Bedarf an der Schaffung von Flächen für den Gemeinbedarf führt somit zu einer Weiterentwicklung der verbleibenden Flächenpotenziale.

Erläuterung zur Standortwahl des Feuerwehrgerätehauses

Die Gemeinde Welper unterhält bisher 16 Feuerwehrstandorte, um ihren öffentlichen Aufgaben des Brandschutzes, des Rettungsdienstes und des Zivilschutzes gerecht zu werden. Eine diesbezügliche Überprüfung der Standorte ergab einen umfangreichen Neustrukturierungsbedarf. Mit Hilfe von Isochronenkarten für das gesamte Gemeindegebiet wurden die möglichen strukturellen Alternativen untersucht. Das strategische Zukunftskonzept der Feuerwehr Welper sieht im Ergebnis u.a. eine Zusammenfassung der bisherigen Standorte auf acht Stützpunkte vor, darunter können langfristig fünf bestehende Standorte weiterentwickelt werden. Drei weitere Standorte besitzen aufgrund ihrer Lage, Ausstattung und/oder räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten deutliche Defizite, so dass besser geeignete Standorte gefunden werden müssen.

Für den Standort Borgeln wird diesbezüglich dringender Handlungsbedarf gesehen. Hier soll ein Neubau des bisherigen Feuerwehrgerätehauses und eine gleichzeitige Anpassung auf den heute gültigen Standard durchgeführt werden. Die Standortsuche erfolgte mit Blick auf das definierte Schutzziel, die potenziellen Einsatzorte innerhalb des bisherigen Einzugsbereichs im angestrebten Zeitraum erreichen zu können.

Für den neuen Standort sind vor dem Hintergrund der zu erfüllenden Aufgabe insbesondere die Kriterien Lage/Erreichbarkeit, Flächengröße und Flächenverfügbarkeit entscheidend. Die Gemeinde hat daraufhin die möglichen Flächenreserven innerhalb der Ortslage untersucht und hinsichtlich ihrer Vor- und Nachteile gegenübergestellt.

Als vorteilhaft für den Planungsbereich wurde die direkte Nähe zur bisherigen Feuerwache angesehen. Der Bereich kann somit die bestehenden Synergieeffekte nutzen und verfügt somit über gute Standortvoraussetzungen für den Neubau des Feuerwehrhauses. Er liegt günstig innerhalb des abzudeckenden Gebiets, so dass dieses im Alarmfall schnell von den Einsatzfahrzeugen erreicht werden kann. Der Standort ist im Alarmfall zudem insbesondere von den Mitgliedern der Löschzüge aus den Ortsteilen ähnlich gut über das Straßennetz zu erreichen.

Fazit: Nach Durchführung einer Alternativprüfung anderer in Betracht kommender Flächen wurde festgestellt, dass das Plangebiet aufgrund der bestehenden Synergieeffekte, den Anschlussmöglichkeiten an die vorhandene Infrastruktur und der Flächenverfügbarkeit ein gutes Entwicklungspotenzial besitzt. Durch die Lage am nördlichen Ortsrand kann eine mögliche zusätzliche Belastung des Ortskerns durch Lärm- und Verkehrsimmissionen verhindert bzw. verringert werden. Ähnlich geeignete Flächen stehen im Ortsteil Borgeln aktuell nicht zur Verfügung. Die 41. Änderung des Flächennutzungsplanes steht auch im Zusammenhang mit der Rücknahme von landwirtschaftlichen Flächen.

2.0 Planerische Rahmenbedingungen

2.1 Landes- und Regionalplanung

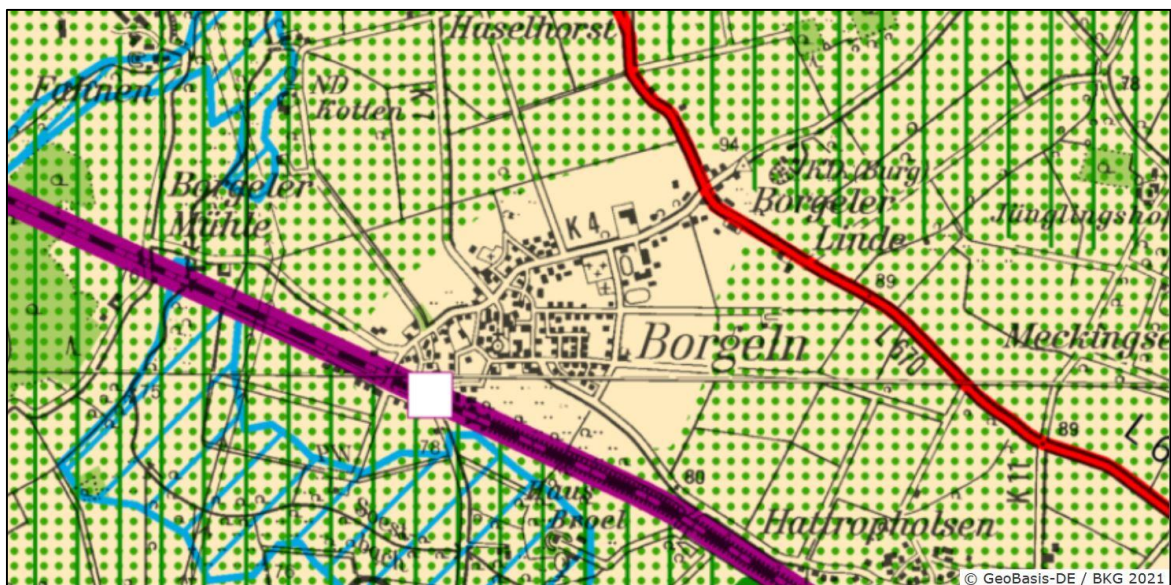


Abb. 2: Auszug aus dem Regionalplan.

Da in der Regel Ortschaften erst ab 2.000 Einwohnern als „allgemeiner Siedlungsbereich“ erfasst und dargestellt werden, wird Borgeln im Teilabschnitt „Kreis Soest und Hochsauerlandkreis“ des gültigen „Regionalplans Arnsberg“ als „allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ ausgewiesen.

Die angestrebte Planungsabsicht ist daher vor dem Hintergrund des 6. Ausnahmetatbestandes in Ziel 2-3 Satz 4 Landesentwicklungsplan (LEP) NRW sowie Ziel 1 des Regionalplanes zu beurteilen.

Der Regionalplan setzt als Ziel der freiraumverträglichen Siedlungsentwicklung fest, dass Freiraum für Siedlungszwecke nur in Anspruch genommen werden darf, wenn diese Inanspruchnahme zur Deckung des Flächenbedarfs für siedlungsräumliche Nutzungen erforderlich ist (Ziel 1 Abs. 5).

Die Darstellung als „allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ bedeutet also nicht, dass sich die Wohnplätze mit weniger als 2.000 Einwohner nicht weiter entwickeln dürfen. Der regionalplan gesteht diesen Wohnplätzen begrenzte Entwicklungsmöglichkeiten zu und legt in Ziel 2 Abs. 5 des Regionalplanes fest:

„Die Weiterentwicklung der im Freiraum gelegenen und zeichnerisch nicht dargestellten Ortsteile <2000 EW ist am Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung auszurichten. Eine darüber hinausgehende Entwicklung ist in Einzelfällen möglich, soweit sie

- auf Grund der vorhandenen Infrastrukturausstattung sinnvoll ist und*
- keine wesentliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes sowie der Landschaftsfunktion erfolgt.“*

Die planerische Inanspruchnahme von Freiraum- bzw. Außenbereichsflächen ist also auch bei Wohnplätzen mit weniger als 2.000 Einwohner möglich, jedoch an inhaltliche Voraussetzungen geknüpft.

Im Ziel 2-3 Satz 4 LEP wird dargelegt, dass ausnahmsweise im regionalplanerisch festgelegten Freiraum Bauflächen dargestellt und festgesetzt werden können, wenn die besondere öffentliche Zweckbestimmung für bauliche Anlagen der Kommunen bei der Erfüllung ihrer Aufgaben im Brand- und Katastrophenschutz dies erfordert (6. Ausnahmetatbestand). Planungsziel ist die Schaffung der bauleitplanerischen Grundlagen für den Neubau eines Feuerwehrstützpunkts im Ortsteil Borgeln. Das Feuerwehrhaus stellt eine der Allgemeinheit dienende Anlage dar. Es werden die öffentlichen Aufgaben des Brandschutzes, des Rettungsdienstes und des Zivilschutzes wahrgenommen. Der Standort soll ausschließlich diesen Anlagen dienen, anderweitige Nutzungen sind hier nicht geplant.

Der Standort schließt unmittelbar an bestehende Bebauungen an und wird insofern in die Ortslage integriert. Zur Wahl dieses Standortes wird auf die Punkte 1.2 „Ausgangssituation und Planungsziele“ und 1.4 „Auseinandersetzung mit Alternativstandorten“ in dieser

Begründung verwiesen. Durch entsprechende gestalterische Festsetzungen im Bebauungsplan und unter Berücksichtigung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird das Maß der baulichen Nutzung so geregelt, dass keine wesentliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes erfolgt.

In seiner Funktion dient das Vorhaben der gemeindlichen Erfüllung der Aufgaben im Brand- und Katastrophenschutz. Letztendlich erfüllt die Planung des Feuerwehrgerätehauses und die damit verbundene Umwidmung in eine Fläche für den Gemeinbedarf – Zweckbestimmung Feuerwehr – die Voraussetzungen, um hier trotz der Lage im regionalplanerisch festgelegten Freiraum realisiert werden zu können.

2.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Welver ist das Plangebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen. Um eine parzellenscharfe Grenze zwischen der Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Feuerwehr und der Außenbereichsfläche zu schaffen, wird der Flächennutzungsplan im Verfahren der 41. Änderung angepasst.

Aufgrund der mangelnden Flächenverfügbarkeit sowie dem zeitgleich hohen Bedarf, welcher die Schaffung eines ausreichenden Angebotes an zur Verfügung stehenden Flächen für den Gemeinbedarf für die Errichtung von hoheitlichen Einrichtungen impliziert, werden neue qualitative Flächen ausgewiesen, welche im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 9 benötigt und bebaut werden sollen.

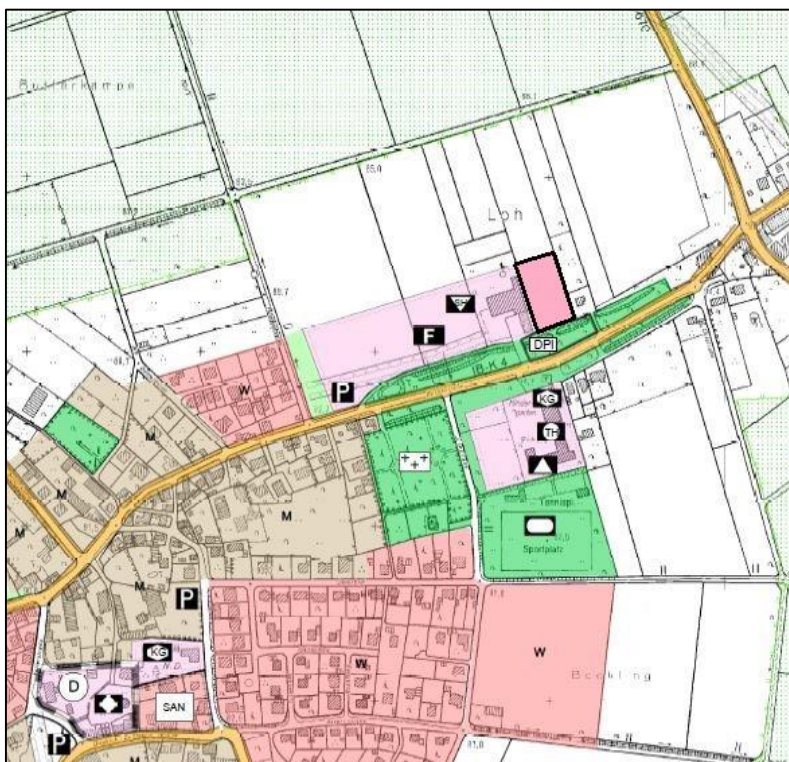


Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Welver in der Fassung der 41. Änderung.

2.3 Bebauungsplan

Das Plangebiet grenzt an keinen bestehenden Bebauungsplan. Etwaige Beeinflussungen können folglich ausgeschlossen werden.

2.4 Planverfahren

Das Bauleitplanverfahren wird im Normalverfahren durchgeführt. Bei dem Bebauungsplan Nr. 9 handelt es sich nicht um ein Vorhaben gemäß Anlage 1 UVPG, für das eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist, da die zulässige Mindestgrundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 m² als Kriterium für die Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Punkt 18.7.2 der Anlage 1 UVPG nicht erreicht ist. Mit dem Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, für die gem. UVPG eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist.

Der Rat der Gemeinde Welver hat am 23.06.2021 gemäß § 8 Abs. 3 BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan parallel zur 41. Änderung des Flächennutzungsplanes aufzustellen.

3.0 Bauleitplanung und Gestaltung

3.1 Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet schließt sich an den östlichen Rand der bereits ausgewiesenen und bebauten Flächen für den Gemeinbedarf, nördlich der Bördestraße, an. Östlich befindet sich ein Wohnhaus mit angrenzenden privaten Gartenflächen. Im Süden schließt sich ein Feldgehölz, im Norden landwirtschaftliche Nutzflächen an das Plangebiet an.

Abgeleitet aus der vorhandenen Siedlungs- und Nutzungsstruktur soll das Plangebiet als Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Feuerwehr, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt werden.

Flächen für den Gemeinbedarf gemäß § 32 BauGB

Sind überbaute Flächen in dem Bebauungsplan als Baugrundstücke für den Gemeinbedarf oder als Verkehrs-, Versorgungs- oder Grünflächen festgesetzt, dürfen auf ihnen Vorhaben, die eine wertsteigernde Änderung baulicher Anlagen zur Folge haben, nur zugelassen und für sie Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans nur erteilt werden, wenn der Bedarfs- oder Erschließungsträger zustimmt oder der Eigentümer für sich und seine Rechtsnachfolger auf Ersatz der Werterhöhung für den Fall schriftlich verzichtet, dass der Bebauungsplan durchgeführt wird.

Dies gilt auch für die dem Bebauungsplan nicht widersprechenden Teile einer baulichen Anlage, wenn sie für sich allein nicht wirtschaftlich verwertbar sind oder wenn bei der Enteignung die Übernahme der restlichen überbauten Flächen verlangt werden kann.

Mit diesen Nutzungseinschränkungen soll gewährleistet werden, dass entsprechend der Zweckbestimmung der Fläche für den Gemeinbedarf die Flächen insbesondere für die Hauptnutzung Feuerwehr vorbehalten bleiben.

Länderübergreifender Hochwasserschutz

Am 1. September 2021 ist der länderübergreifende Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH) als Anlage der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen übergreifenden Hochwasserschutz (BGBl. I 2021, S. 3712) in Kraft getreten. Dieser enthält als Ergänzung zum Landesentwicklungsplan (LEP) NRW Ziele und Grundsätze zur Gefahrenverringerung von Starkregen und Hochwasser. Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen und die Grundsätze zu berücksichtigen. Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern zu prüfen, insbesondere unter Berücksichtigung der Auswirkungen des Klimawandels, wie Starkregen. Auf diese Weise können größere Schäden durch Hochwasserereignisse verhindert bzw. minimiert werden.

Das Plangebiet befindet sich in keinem festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Der Planbereich liegt bezogen auf das derzeitige Geländeniveau nicht im Gefahrenbereich des Hochwassers mittlerer Wahrscheinlichkeit (HQ₁₀₀) oder niedriger Wahrscheinlichkeit (HQ_{EXTREM}) (LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ NRW, 2021).

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Überbaubare Grundstücksfläche

Der Bebauungsplan verzichtet auf die Festsetzung der GRZ, da es in dieser Hinsicht keiner bebauungsplanrechtlichen Steuerung bedarf.

Die Festsetzung von Baugrenzen ermöglicht es, den Neubau des Feuerwehrgerätehauses innerhalb des Baufensters zu realisieren. Dabei orientieren sich die Festsetzungen der Baugrenzen an der vorliegenden Planung.

3.2.2 Geschossigkeit / Höhe

Ebenfalls verzichtet der vorliegende Bebauungsplan Nr. 9 „Feuerwehrgerätehaus Borgeln“ auf die Festsetzung einer maximalen Höhe baulicher Anlagen, da es sich um ein

städtisches Vorhaben handelt und hier eine Überdimensionierung des Gebäudes ausgeschlossen werden kann.

3.2.3 Bauweise

Auf die Festsetzung einer bestimmten Bauweise verzichtet der Bebauungsplan, da lediglich eine Fahrzeughalle mit angrenzendem Sozialtrakt errichtet werden soll und es keiner weiteren bauplanungsrechtlichen Steuerung bzw. Steuerungsweise bedarf.

3.3 Gestalterische Festsetzungen

Zur geordneten städtebaulichen Entwicklung und zur Wahrung und Gestaltung des Orts- und Straßenbildes werden im Bebauungsplan Nr. 9 die nachstehenden textlichen Festsetzungen aufgenommen:

Einfriedungen

Um eine effektive Eingrünung und Abschirmung des Feuerwehrgerätehauses zur Ackerfläche und der angrenzenden Bebauung zu gewährleisten, sind die Gebäude durch eine zweireihige lebensraumtypische Hecke von max. 2,00 Metern Höhe an der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze einzufrieden. Das Grundstück grenzt im Süden an ein Feldgehölz, auch hier soll die Anpflanzung einer zweireihigen, maximal 2,00 Meter hohen Hecke erfolgen. Da im Westen öffentliche Gebäude an das Feuerwehrgerätehaus grenzen, kann auf die Anpflanzung einer Hecke verzichtet werden. Durch den Verzicht einer Heckenpflanzung kann außerdem die Erreichbarkeit der PKW Stellplätze gewährleistet werden.

Für Grundstücke, die an landwirtschaftlich genutzte Flächen grenzen, gelten gemäß Nachbarrechtsgesetz NRW (NachbG NRW) besondere Vorschriften für Einfriedungen an der Grundstücksgrenze. Gemäß § 43 a muss eine Einfriedigung unter 2 Meter Höhe den doppelten Abstand zurückbleiben, wenn es sich bei dem angrenzenden Grundstück um eine für landwirtschaftliche, gärtnerische oder weinbauliche Nutzung vorbehaltene Fläche handelt. Folglich wird der Abstand von 0,50 Meter auf insgesamt 1,00 Meter erhöht. Um die Pflege der Hecke auf dem Grundstück zu ermöglichen wird ein ausreichender Abstand zur geplanten Bebauung eingehalten.

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die geplanten Baumpflanzungen auf dem Flurstück werden mittels Pflanzgebot bzw. Pflanzliste festgesetzt. Da es sich um ein Grundstück im Außenbereich handelt, dürfen

hier nur lebensraumtypische Bäume angepflanzt werden. Dabei sind die Vorgaben bzgl. des Abstandes zur Grundstücksgrenze gem. § 41 Abs. 1 NachbG NRW zu beachten.

Ständige Standorte für Müllbehälter sind noch nicht final festgelegt, sollen aber durch Bepflanzungen zum öffentlichen Verkehrsraum abgeschirmt werden.

4.0 Erschließung

4.1 Äußere Erschließung

Das Plangebiet wird von Süden über die bereits bestehende „Bördestraße“ erschlossen. Es sollen insgesamt zwei Zufahrten von der Bördestraße auf das Areal des neuen Feuerwehrgerätehauses führen. Die Zufahrt im Westen dient lediglich zum Erreichen der PKW Stellplätze, die weiter östlich gelegene Zufahrt zum Erreichen des Hofraums und als Abfahrtsweg der Einsatzfahrzeuge im Alarmfall. Dabei durchquert die Zufahrt zum Hof die vorhandene Pappelallee. Durch diese Zufahrten ist das Plangebiet an das innerörtliche und regionale Verkehrsnetz angebunden. Dies gilt sowohl für die Erschließung im Nicht-Alarmfall, als auch im Alarmfall.

4.2 Innere Erschließung

Die innere verkehrliche Erschließung der PKW-Stellplätze erfolgt mit Hilfe einer Zuwegung in wasserdurchlässigen Pflaster an der westlichen Grundstücksgrenze. Diese Zuwegung verbindet die geplanten PKW-Stellplätze mit der geplanten Zufahrt an der „Bördestraße“ (K 4) und gewährleistet so den Anschluss der inneren Erschließung an das öffentliche Straßennetz. Die Anbindung der Fahrzeughalle erfolgt ebenfalls über die „Bördestraße“ (K 4). Die technische Erschließung wie Anschluss des Grundstücks an die Versorgungsnetzwerke findet über die bereits vorhandenen Leitungen in der „Bördestraße“ statt. Um während der Bauphase alle Bereiche des Plangebietes erreichen zu können, ist die Anlage einer Baustraße erforderlich. Diese wird voraussichtlich von der „Bördestraße“ aus in Richtung Norden angelegt und weitergeführt.

4.3 Ruhender Verkehr / Parken

Innerhalb des Plangebietes sollen insgesamt 41 PKW-Stellplätze entstehen. Diese sind mit einer Länge von insgesamt max. 5,00 m und einer Breite von 2,50 m zulässig und dienen den Angehörigen der Feuerwehr Borgeln sowohl im Alarmfall als auch im Nicht-Alarmfall zum Abstellen der privaten PKW. Durch die Angabe der räumlichen Dimensionen der einzelnen PKW Stellplätze soll der übermäßigen Versiegelung der Gesamtfläche entgegengewirkt werden. Darüber hinaus sollen die Stellplätze ebenfalls in wasserdurch-

lässiger Bauweise errichtet werden. Das Erreichen der Stellplätze wird über die westliche Zufahrt, welche die bereits bestehende Zufahrt zum Teil nutzt und von der „Bördestraße“ abzweigt, gewährleistet.

5.0 Ver- und Entsorgung

5.1 Versorgung

5.1.1 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird über das vorhandene Stromnetz der RWE sichergestellt.

5.1.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch Anschluss an das Netz der Gelsenwasser AG sichergestellt. 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.

5.2 Entsorgung

5.2.1 Schmutzwasser/Niederschlagswasser

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt über ein Trennsystem. Der Anschluss an das öffentliche Kanalnetz erfolgt über die „Bördestraße“ südlich des Plangebietes. Die Kanaltrasse wird direkt an das bestehende Netz angeschlossen und führt über keine privaten Grundstücke. Im Bereich des Flurstücks 286 der Flur 2 der Gemarkung Borgeln verläuft der neue Kanal unterhalb einer öffentlichen Fläche, welche sich im Besitz der Gemeinde Welver befindet. Durch die Anlage einer Dachbegrünung kann ein Großteil des Niederschlagswassers direkt auf dem Grundstück gespeichert werden und somit die Einleitmenge in die Kanäle minimiert werden. Eine Direkteinleitung in ein Fließgewässer ist im vorliegenden Projekt nicht möglich.

5.2.2 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger. Entsprechend der vorgesehenen Nutzung ist mit einem üblichen Hausmüllaufkommen zu rechnen. Sondermüll oder Gefahrenstoffe werden separat entsorgt.

Die Abholung der Mülltonnen erfolgt über einen geplanten, noch nicht final festgesetzten, ständigen Stellplatz für Müllcontainer an der „Bördestraße“.

6.0 Flächen für die Wasserwirtschaft

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind keine Flächen für die Wasserwirtschaft vorgesehen.

7.0 Grünflächen

Bei den neu entstehenden Grünflächen ist von strukturarmen extensiven Rasenflächen auszugehen. Zur Erhöhung der Strukturvielfalt dieser Rasenflächen wird eine begrenzte Mahd sowie die Anpflanzung von standortgerechten Laubbäumen festgesetzt. Weiterhin sind Heckenpflanzungen an der westlichen, nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze als Eingrünung bzw. Einfriedung vorgesehen. Im nördlichen Bereich des Plangebietes ist außerdem die Anlage einer Streuobstwiese geplant.

Im Norden des Planbereiches ist ein ausreichender Pflanzabstand der geplanten Hecke zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen einzuhalten (s. 3.3 Gestalterische Festsetzungen).

8.0 Naturschutz und Landschaftspflege / Artenschutz

Die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft werden im Umweltbericht beschrieben (Teil II Umweltbericht: GREIWE UND HELFMEIER, 2022).

Mit der geplanten Aufstellung des Bebauungsplanes geht die Ausweisung von einer 4.481 m² großen landwirtschaftlichen Nutzfläche als Bauland einher. Festsetzungen zur Begrenzung der Flächenversiegelung und zum Schutz von Boden und Gehölzen mindern die Auswirkungen des Vorhabens.

8.1 Eingriffsregelung

Der mit der Überplanung der Flächen einhergehende Eingriff in Natur und Landschaft ist gemäß § 8 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu regeln. Bei der Eingriffsregelung sind vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft zu unterlassen, nicht vermeidbare Eingriffe sind vor Ort durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Sofern kein Ausgleich vor Ort möglich ist, muss der Ausgleich an anderer Stelle durch Ersatzmaßnahmen erfolgen.

Die Eingriffsbilanzierung und Beschreibung von Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen werden im Umweltbericht beschrieben. Für die geplante Maßnahme ergibt sich nach Anwendung von Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets aus der Differenz zwischen Bestand und Planung ein Gewinn von **10 Wertpunkten** und somit kein zusätzlicher externer Kompensationsbedarf.

Zur Kompensation des mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffs in Natur und Landschaft werden folgende Maßnahmen innerhalb des Plangebiets festgesetzt:

M1 Pflanzung von einer maximal 2 Meter hohen Hecke mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen (Flächenbedarf 200 m²):

Anpflanzung einer 120 cm breiten, ca. 165 Meter langen und maximal 2 Metern hohen Hecke an der südlichen, östlichen und nördlichen Grundstücksgrenze:

Diese Hecke dient sowohl der Einfriedung als auch potenzieller Lebensraum für Vogel- und anderen Tierarten. Außerdem können durch die Anpflanzung der Hecke die visuellen Beeinträchtigungen für das angrenzende Wohnhaus im Osten minimiert und verhindert werden. Darüber hinaus können durch die Anpflanzung der Hecke im Norden mögliche Staubimmissionen während der Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Nutzflächen abgemindert werden.

M2 Anlage einer Obstwiese

Im nördlichen Bereich der Grundstücksfläche soll eine insgesamt 850 m² große Obstwiese mit lebensraumtypischen Obstbäumen angelegt werden. Dabei ist die Pflanzung von lebensraumtypischen Obstbäumen als Einzelbaum oder in Gruppen gemäß Pflanzliste vorgesehen. Die Pflanzung soll dabei nach einem vorgegebenen Pflanzschema und einer vorgegebenen Unterpflanzung der Bäume umgesetzt werden (Pflanzqualität: Hochstamm 3xv., StU 16-18 cm).

M3 Pflanzung lebensraumtypischer Laubbäume (Flächenbedarf 450 m²):

Anpflanzung von insgesamt neun lebensraumtypischen Laubbäumen (Laubbaum Hochstamm, 1. o. 2. Ordnung, STU $\geq 14/16 = 50$ m²) im nördlichen Teil des Plangebietes. Es müssen die festgelegten Pflanzabstände des § 41 Abs. 1 NachbG NRW beachtet werden. Die Bäume dienen als potenzieller Lebensraum für heimische Tierarten und stellen außerdem eine Aufwertung der bisherigen Fläche dar. Ihre Auswahl erfolgt gemäß der im Umweltbericht enthaltenen Pflanzliste.

M4 Anlage der PKW-Stellplätze in wasserdurchlässigem Pflaster:

Um eine übermäßige Versiegelung innerhalb des Plangebietes zu verhindern, soll die Anlage der PKW-Stellplätze in wasserdurchlässigem Pflaster erfolgen. So kann ein Großteil des Niederschlagswassers direkt vor Ort versickern und muss nicht zur Gänze mit Hilfe von Kanälen in das städtische Kanalnetz abgeführt werden.

M5 Extensive Dachbegrünung (Retention und partielle Dachbegrünung) (Flächenbedarf 695 m²):

Die Dachbegrünung des geplanten Feuerwehrgerätehauses bietet neben der Möglichkeit einen Beitrag zum Umwelt- und Artenschutz zu leisten auch die Möglichkeit das Mikroklima vor Ort positiv zu beeinflussen. So kann mit Hilfe der Dachbegrünung in den Sommermonaten eine übermäßige Erhitzung der Luft verhindert und gleichzeitig durch die zusätzlichen Vegetationsflächen eine Speicherung von Niederschlagswasser erreicht werden. Dies resultiert zum einen in einer geringeren Belastung des Klimas vor Ort (besonders in den Sommermonaten) als auch in einer geringeren Einleitung von Niederschlagswasser in die örtliche Kanalisation als bei nicht begrünten Dachflächen.

Neben den beschriebenen Maßnahmen findet keine weitere externe Kompensationsmaßnahme statt.

8.2 Artenschutz

Die Belange des Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit dem Landesnaturschutzgesetz des Landes Nordrhein-Westfalen werden in einem gesonderten Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (GREIWE UND HELFMEIER in Zusammenarbeit mit A. MÜLLER; 2021) behandelt. Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag ist dieser Begründung als Anlage 1 beigelegt.

Die artenschutzrechtliche Prüfung erfolgte auf der Grundlage einer Bewertung der Habitatpotenziale des Plangebietes in Verbindung mit faunistischen Erhebungen zwischen März und Juni 2021. Im Ergebnis der Artenschutzprüfung wurde festgestellt, dass für „planungsrelevante“ Arten mit dem Vorhaben keine Eingriffe verbunden sind, die mit den artenschutzrechtlichen Verboten des § 44 BNatSchG konfliktieren würden.

Für die nicht „planungsrelevanten“ Vogelarten kann der potenzielle Konflikt mit dem Tötungsverbot des § 44 Abs. 1 Nr. 1 durch eine einfache jahreszeitliche Einschränkung wirksam vermieden werden. Die „bauvorbereitenden“ Maßnahmen - im Wesentlichen also die Baufeldräumung - müssen zum Schutz der Brutvögel außerhalb der allgemeinen Brutzeit (15. März bis 31. Juli) durchgeführt werden. Werden die Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit begonnen und kontinuierlich fortgeführt, haben die Arten die Möglichkeit, den Störungen während der Bauphase auszuweichen und sich außerhalb der unmittelbar betroffenen Bereiche anzusiedeln. Weitere Ausführungen sind dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Anlage 1) zu entnehmen.

Durch die beschriebenen Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen können die mit dem Bauvorhaben verbundenen Beeinträchtigungen für die Fauna gemindert bzw. ausgeglichen werden.

8.3 FFH-Vorprüfung

Aufgrund der Nähe des Plangebietes zu geschützten Flächen von EU-Vogelschutzgebieten war die Erstellung einer FFH-Verträglichkeits-Vorprüfung (Stufe I) erforderlich. Diese Vorprüfung wurde durch das Ingenieurbüro Greiwe und Helfmeier in Zusammenarbeit mit Herrn Axel Müller erstellt und im Jahr 2021 angefertigt. Die FFH-Verträglichkeits-Vorprüfung ist dieser Begründung als Anlage 2 angefügt.

Die FFH-Vorprüfung der Verträglichkeit des geplanten Feuerwehrgerätehauses am Nordrand des Ortsteils Borgeln mit den Erhaltungszielen des Vogelschutzgebietes „Hellwegbörde“ gem. § 34 BNatSchG kommt zu dem Ergebnis, dass erhebliche Beeinträchtigungen vollständig ausgeschlossen werden können. Es werden auch keine niederschweligen Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele eintreten, die ggf. kumulativ mit Wirkungen anderer Projekte die Schwelle zur Erheblichkeit übersteigen könnten. Abschließend stellt die FFH-Verträglichkeits-Vorprüfung fest, dass unter dem Aspekt der Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen des Vogelschutzgebietes Hellwegbörde das Projekt zulässig ist.

9.0 Immissionsschutz

Im Rahmen des vorbeugenden Immissionsschutzes ist zu prüfen, ob die künftig möglichen Nutzungen grundsätzlich realisierbar sind.

Schallschutz

Durch die Nutzung als Stützpunkt der Feuerwehr sind gewisse zusätzliche Lärmimmissionen im umgebenden Landschaftsraum zu erwarten. Relevante Geräuschquellen sind insbesondere ein- und ausfahrende Einsatzfahrzeuge und Pkw, Wartungsarbeiten oder auch das Zusammensein der Feuerwehrleute. Der Standort liegt nordöstlich des bebauten Ortsteiles entlang der K 4. Durch die geplante Nutzung als Feuerwehrstützpunkt können daher lärmbezogene Beeinträchtigungen hier nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Unter Berücksichtigung der zu erwartenden Einsatzhäufigkeit der Feuerwehr und der regelmäßigen Übungen werden die Zeiträume der potenziell höheren Lärmbelastung als überschaubar eingeschätzt. Die benachbarten Nutzungen werden insofern nicht übermäßig betroffen sein. Nutzungsbedingt unzumutbare und unüberwindbare Immissionsbelastungen an umgebenden Schutzobjekten sind nicht zu erwarten.

Nach bisherigem Kenntnisstand wird insgesamt davon ausgegangen, dass der Standort vom Grundsatz her aus Sicht des Immissionsschutzes geeignet ist. Das Erfordernis näherer (gutachterlicher) Untersuchungen auf der Ebene des Bebauungsplanes ist nicht gegeben. Es ist davon auszugehen, dass in der Projektplanung angemessen auf die Belange der Nachbarschaft eingegangen werden kann. Eine für die Realisierung des Feuerwehrstützpunkts ggf. erforderliche schalltechnische Untersuchung soll bei gegebener Notwendigkeit erst im Zuge nachgelagerter Planungs- und Genehmigungsverfahren sinnvoll durchgeführt werden, weil erst auf Grundlage der zu beurteilenden konkreten Projektplanung die Lage der Lärmquellen genau bekannt sein wird.

Während der Bauphase ist mit Belastungen, insbesondere Lärm, der durch Baumaschinen und den Schwerlastverkehr erzeugt wird sowie mit verkehrsbedingten und visuellen Beeinträchtigungen für die benachbarten Wohnnutzungen zu rechnen. Diese Auswirkungen sind zeitlich begrenzt.

Geruchsimmissionen

In der direkten Umgebung des Bebauungsplangebietes befinden sich keine landwirtschaftlichen Betriebe oder sonstigen Hofstellen. Ein Einfluss von geruchsemitterenden Nutzungen in der Umgebung des Plangebietes ist somit nicht zu erwarten. Die Gemeinde Welper ist sehr landwirtschaftlich geprägt. Der Bebauungsplanbereich liegt insofern im Einwirkungsbereich der nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung, die naturgemäß mit Geräuschen und Gerüchen verbunden sein kann bzw. die nicht gänzlich auszuschließen sind. Diese Immissionen sind als ortsüblich hinzunehmen.

Es liegen auch keine Erkenntnisse über sonstige relevante Immissionen für die vorliegende Planung (z.B. Gerüche, Staub, Erschütterungen) vor.

10.0 Altstandorte / Altlasten / Altablagerungen / Kampfmittelverdacht

10.1 Kampfmittel

Kampfmittelvorkommen oder -verdachtsflächen sind nach heutigem Kenntnisstand nicht bekannt.

10.2 Altlasten / Altlastverdachtsflächen

Vorkommen von Altlastenverdachtsflächen und Altlasten im Bereich des Bebauungsplanes sind 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.

Aus der bisherigen Nutzung ergeben sich keine Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen. Dennoch sind hier folgende Hinweise zu beachten:

- Sollten bei Erdarbeiten Abfälle, Bodenkontaminationen oder sonstige kontaminierte Materialien entdeckt werden, ist das Sachgebiet Bodenschutz des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle, kontaminierter Boden etc. sind zu separieren und zu sichern.
- Bei Baumaßnahmen anfallende Abfälle sind gem. Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung zuzuführen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist.
- 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).
- Ist eine Verwertung des Unterbodens technisch nicht möglich oder wirtschaftlich unzumutbar (KrWG) oder stellt eine Beseitigung die umweltverträglichere Lösung dar, ist der Bodenaushub als überlassungspflichtiger Abfall auf einer dafür zugelassenen Bodendeponie im Kreis Soest zu entsorgen.

11.0 Denkmalschutz / Denkmalpflege

Im Planbereich sind nach heutigem Kenntnisstand keine bekannten Baudenkmäler vorhanden.

12.0 Sonstige planungs- und entscheidungsrelevante Aspekte

Nachfolgend werden alle sonstigen planungs- und entscheidungsrelevanten Aspekte, welche mit dem vorliegenden Bebauungsplangebiet in Verbindung stehen aufgelistet und einer Prüfung unterzogen.

12.1 Flächenbilanz

Tabelle 1: Flächenbilanz für das Plangebiet

Nutzungsart	Fläche	Anteil
	[m ²]	[%]
Überbaubare Grundstücksfläche	695	14,2
Verkehrs- und Versorgungsflächen	2.550	52,2
Streuobstwiese & Baumpflanzungen	1.300	26,6
Grünflächen (Neuanpflanzungen, etc.)	344	7,0
Summe:	4.889	100,0

12.2 Bodenordnung

Die Planfläche ist nach heutigem Stand noch nicht Eigentum der Gemeinde Welver. Es wurden jedoch bereits Vorverträge mit den aktuellen Eigentümern abgeschlossen.

13.0 Monitoring

Zielsetzung des Monitorings ist es, unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen von Plänen frühzeitig zu erkennen und ggf. Abhilfe zu schaffen. Die Überwachung möglicher, erheblicher, nicht vorhersehbarer Umweltauswirkungen erfolgt im Rahmen der allgemeinen Erfassung der Umweltdaten und der allgemeinen Raumbesichtigung.

Im Rahmen der Bauleitplanung wurden notwendige Maßnahmen zur Kompensation von Biotopwertverlust durch das Planvorhaben innerhalb der Planfläche festgelegt. Die Umsetzung dieser Maßnahmen ist durch die zuständigen Behörden zu überwachen.

14.0 Hinweise

1. Schutz 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 ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Telefon 02761/9375-0, Fax: 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstückes, auf dem Bo-

dendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

2. Abfallwirtschaft und Bodenverunreinigungen: Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist die Abteilung Abfallwirtschaft / Bodenschutz des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle oder verunreinigter Boden sind bis zur Klärung des weiteren Vorgehens gesichert zu lagern. Bei Baumaßnahmen anfallende Abfälle sind vorrangig einer Verwertung zuzuführen. Abfälle, die nicht verwertet werden können, sind auf den Entsorgungsanlagen im Kreis Soest zu beseitigen.

3. Hinweise zur Bauausführung: Es wird empfohlen, den Baugrund auf Tragfähigkeit und Setzungsverhalten zu untersuchen.

4. Bodenauftrag: Der Erlass des MKULNV NRW für das Auf- und Einbringen von Materialien unterhalb oder oberhalb einer durchwurzelbaren Bodenschicht ist zu berücksichtigen. Außerhalb oder unterhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht darf nur Boden bis zur Belastungsklasse Z 0* im Feststoff und Eluat eingebaut werden. Das Sachgebiet Bodenschutz des Kreises ist bei jeder Auffüllungsmaßnahme zu beteiligen.

5. Bodenschutz: Gemäß den Regelungen des Baugesetzbuches ist der bei den Aushubarbeiten anfallende Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB) und wieder zu verwerten. Bei der Zwischenlagerung des humosen Oberbodens sind die Anforderungen der DIN 19371 und DIN 18915 zu beachten. Die Baumaßnahmen haben so zu erfolgen, dass Böden außerhalb des Plangebietes nicht beansprucht und in ihren natürlichen Funktionen nicht beeinträchtigt werden.

- Humoser Oberboden ist im Vorfeld abzuschleppen und einer ortsnahe Verwertung zuzuführen.
- Ober- und Unterboden sind getrennt voneinander auszuheben und zu lagern.
- Es ist eine ortsnahe Verwertung des Unterbodens anzustreben.
- Es sind Bodenverwertungs- und Bodenmanagementkonzepte aufzustellen.
- Die nicht überplanbare Fläche ist vor Bodenverdichtung zu schützen.
- Der Einbau von Fremdböden ist nicht zulässig bzw. bedarf einer Erlaubnis des Sachgebietes Bodenschutz des Kreises Soest.

6. Einsichtnahme: Die im Bebauungsplan in Bezug genommenen Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Gutachten, DIN-Vorschriften und sonstigen außerstaatlichen Regelwerke sind während der Dienststunden bei der Gemeindeverwaltung Welver, Am Markt 4, 59514 Welver einsehbar.

7. Kampfmittel: Einzelfunde sind nicht auszuschließen. Treten bei den Baumaßnahmen verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Arnsberg ist zu benachrichtigen.

8. Umweltbelange: Die „bauvorbereitenden“ Maßnahmen (Baufeldräumung) müssen zum Schutz der Brutvögel außerhalb der allgemeinen Brutzeit (Brutzeit vom 15. März bis 31. Juli) durchgeführt werden. Alternativ ist vor der Baufeldräumung durch Kontrollen sicherzustellen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst werden. Bei Hinweisen auf das Vorkommen geschützter Tier- oder Pflanzenarten ist die Untere Naturschutzbehörde beim Kreis Soest unverzüglich zu informieren.

9. Vermeidungs- und Minimierungsgebot:

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

10. Nachbarschaft zu landwirtschaftlichen Betrieben: In direkter Nähe zum Bebauungsplangebiet liegen keine landwirtschaftlichen Betriebe oder andere Hofstellen. Folglich ist mit einer Belastung von Geruch- und Lärmemissionen nicht zu rechnen. Lediglich während der Bewirtschaftung der nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche besteht die Möglichkeit einer temporär auftreten Staubbelastung. Aufgrund der in ihrer Intensität nur gering zu erwartenden Belastungen ist die Anfertigung eines Immissionsgutachtens nicht erforderlich.

11. Grenzabstände: Für die Errichtung von Einfriedungen und Gehölzpflanzungen sind die Grenzabstände gem. §§ 41 bis 43 NachbG NRW zu berücksichtigen. Insbesondere an der Grenze zur landwirtschaftlichen Nutzfläche sind die Regelungen gemäß § 36 und § 43 NachbG NRW zu beachten.

Bearbeitet:

Oelde, im Mai 2024

Aufgestellt:

Welver, den2024



GREIWE und HELFMEIER
Diplom-Ingenieure

Wasserversorgung · Tief-/Straßenbau · Abwasser
Ökologie · Freiraum- u. Landschaftsplanung · SiGeKo

Warendorfer Str.111 59302 Oelde Fon (02522) 9362-0
Postfach 3368 59282 Oelde Fax (02522) 9362-10
info@guh-oelde.de / www.guh-oelde.de

(Gemeinde Welver)

Anlagen

Anlage 1

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag –

Anlage 2

- FFH-Verträglichkeitsvorprüfung -