GREIWE und HELFMEIER
DIPLOM - INGENIEURE

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

. Ausfertigung

Gemeinde Welver

Am Markt 4

59514 Welver

Bebauungsplan Nr. 2

der Gemeinde Welver, OT Berwicke

Zusammenfassende Erklärung gemäß

§ 10a Abs. 1 BauGB

1.0 Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist dem Bebauungsplan nach dessen Inkrafttreten eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. In dieser wird dargelegt, in welcher Art und Weise die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Aufstellungsverfahren berücksichtigt wurden. Darüber hinaus sind die wesentlichen Gründe für die Wahl der Planung nach Abwägung mit den geprüften anderweitigen Planungsmöglichkeiten darzustellen.
Die vorliegende Zusammenfassende Erklärung bezieht sich auf den Bebauungsplan Nr. 2 „Feuerwehrgerätehaus Berwicke“ der Gemeinde Welver. Gegenstand der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses im Ortsteil Berwicke.

2.0 Anlass und Ziel der Planung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Feuerwehrgerätehaus Berwicke“ ist die Neustrukturierung der Freiwilligen Feuerwehr der Gemeinde Welver. Im Rahmen der Überprüfung der bestehenden Feuerwehrstandorte wurden verschiedene Standortvarianten hinsichtlich ihrer Lage, Erreichbarkeitsradien und Abdeckungsgrade untersucht. Für den Ortsteil Berwicke ist die Zusammenführung der Löschgruppen Berwicke, Stocklarn und Recklingsen an einem strategisch günstig gelegenen und langfristig tragfähigen Standort vorgesehen.

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand von Berwicke unmittelbar nördlich der Merschstraße (K 6). Es umfasst das Flurstück 224 der Flur 2 der Gemarkung Berwicke und weist eine Größe von ca. 0,450 ha auf. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich als extensiv genutztes Grünland genutzt.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Feuerwehrstützpunktes. Hierzu wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzt. Neben dem Feuerwehrgerätehaus mit Fahrzeughalle und Nebenräumen sind Stellplatzflächen sowie umfangreiche Grün- und Pflanzflächen vorgesehen.

Das Feuerwehrgerätehaus dient der Wahrnehmung öffentlicher Aufgaben des Brandschutzes, des Rettungsdienstes und des Zivilschutzes.

3.0 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Vorfeld der Bauleitplanung wurde eine Standortsuche für die zukünftige Struktur der Feuerwehr in der Gemeinde Welver durchgeführt. Dabei wurden vorhandene Standorte sowie mögliche alternative Flächen insbesondere hinsichtlich Lage und Erreichbarkeit, Flächengröße und Flächenverfügbarkeit untersucht.

Für Berwicke ist die Zusammenführung der Löschgruppen Berwicke, Stocklarn und Recklingsen vorgesehen. Der gewählte Standort liegt am nördlichen Ortsrand von Berwicke und verfügt über eine direkte Anbindung an die Merschstraße (K 6) sowie über eine weitere Anbindung an den Merschweg. Aufgrund der Lage innerhalb des abzudeckenden Bereiches und der vorhandenen Verkehrsanbindung ist eine schnelle Erreichbarkeit der Einsatzorte gewährleistet. Zudem befindet sich die Fläche im Eigentum der Gemeinde Welver und steht damit für die geplante Nutzung zur Verfügung.

Die Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb des Ortsteils sind aufgrund der vorhandenen Wohnbebauung, weiterer öffentlicher Einrichtungen, bestehender Schutzgebietsausweisungen und der nur begrenzt verfügbaren Bauflächen eingeschränkt. Nach der im Rahmen der Planung durchgeführten Alternativenprüfung stehen im Ortsteil Berwicke keine vergleichbar geeigneten Flächen zur Verfügung.

Bei einem Verzicht auf die Planung könnte die bestehende landwirtschaftliche Nutzung zunächst erhalten bleiben. Der bestehende Bedarf an einem neuen Feuerwehrstandort müsste jedoch an anderer Stelle gedeckt werden. Die Null-Variante wurde daher nicht weiterverfolgt.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Infrastruktur, der Flächenverfügbarkeit, der Lage am Ortsrand und der Anforderungen an die Erreichbarkeit wurde der Standort für die Umsetzung der Planung gewählt.

4.0 Verfahrensablauf

Der Rat der Gemeinde Welver hat am 23.06.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Feuerwehrgerätehaus Berwicke“ beschlossen. Der Bebauungsplan wurde parallel zur 41. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgten vom 08.01.2024 bis zum 12.02.2024. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in die weitere Planung einbezogen und im Rahmen der Abwägung behandelt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 13.02.2025 bis zum 14.03.2025. Im Anschluss erfolgte die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 24.11.2025 bis zum 31.12.2025.

Der Rat der Gemeinde Welver beschloss den Bebauungsplan Nr. 2 „Feuerwehrgerätehaus Berwicke“ am 12.03.2026 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung. Die Begründung einschließlich Umweltbericht wurde ebenfalls beschlossen.

§ 2 Abs. 1 BauGB	Aufstellungsbeschluss	23.06.2021
§ 3 Abs. 1 BauGB	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	08.01.2024 – 12.02.2024
§ 4 Abs. 1 BauGB	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	08.01.2024 – 12.02.2024
	Abwägung der Stellungnahmen / Auslegungsbeschluss	16.05.2024
§ 4 Abs. 2 BauGB	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	13.02.2025 – 14.03.2025
§ 3 Abs. 2 BauGB	Beteiligung der Öffentlichkeit	24.11.2025 – 31.12.2025
	Abwägung der Stellungnahmen	12.03.2026
§ 10 Abs. 1 BauGB	Satzungsbeschluss	12.03.2026
§ 10 Abs. 3 BauGB	Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses	
	Inkrafttreten	

5.0 Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Ergebnisse wurden im Umweltbericht dokumentiert und bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt. Ergänzend

wurden ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag sowie eine FFH-Verträglichkeitsprüfung hinsichtlich des Vogelschutzgebietes „Hellwegbörde“ erstellt.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Ahseaue zwischen Dinker und Oestinghausen“. Die Untere Naturschutzbehörde stellte fest, dass die Bauleitplanung zunächst im Konflikt zu den Festsetzungen des Landschaftsplanes steht. Aufgrund des öffentlichen Interesses an der Feuerwehrnutzung, der Einfügung des Gebäudes in die vorhandene Bebauung und der vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen wurde seitens der Unteren Naturschutzbehörde jedoch kein Widerspruch erhoben. In diesem Zusammenhang wurde auf § 20 Abs. 4 LNatSchG NRW hingewiesen.
Darüber hinaus liegen innerhalb des Plangebietes Flächen des Biotopverbundes „Ahseaue und Ahsewiesen“. Die Biotopkatasterfläche „Grünlandniederung nördlich Berwicke“ bezieht das Grundstück mit ein; das eigentliche Biotop ist jedoch nicht betroffen. Das Vogelschutzgebiet „Hellwegbörde“ befindet sich in einer Entfernung von ca. 40 m.

Mit der Umsetzung der Planung wird das bisher landwirtschaftlich genutzte Grünland in eine Fläche für den Gemeinbedarf umgewandelt. Die wesentlichen Auswirkungen ergeben sich insbesondere durch die Flächeninanspruchnahme, die Versiegelung und die damit verbundene Beeinträchtigung von Bodenfunktionen. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Fläche wurden als mittel, die Auswirkungen auf Wasser, Klima und Luft sowie Pflanzen und Tiere überwiegend als gering bewertet. Das Landschaftsbild verändert sich durch die geplante Bebauung, wobei die Auswirkungen durch die Lage am bestehenden Ortsrand sowie durch die vorgesehenen Grün- und Pflanzmaßnahmen begrenzt werden.

Die artenschutzrechtliche Prüfung ergab keine Brutvorkommen planungsrelevanter Vogelarten und keine Betroffenheit von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten planungsrelevanter Arten innerhalb des Plangebietes. In den angrenzenden Gehölzbeständen wurden Brutreviere nicht planungsrelevanter Vogelarten festgestellt. Auf Anregung der Unteren Naturschutzbehörde wurde die Beschränkung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiträume außerhalb der Brutzeit vom 1. März bis zum 30. September in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Bauausführung hat daher außerhalb dieses Zeitraums zu erfolgen.

Ergänzend wurde der Hinweis aufgenommen, den vorhandenen Baum- und Gehölzbestand unter Beachtung der DIN 18920 zu sichern und zu erhalten. Die Untere

Naturschutzbehörde wies außerdem darauf hin, dass während der Bauausführung etwaigen Hinweisen auf das Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten nachzugehen und die Behörde in einem solchen Fall unverzüglich zu informieren ist.

Die FFH-Verträglichkeit der Planung mit dem Vogelschutzgebiet „Hellwegbörde“ wurde geprüft. Nach den vorliegenden Unterlagen sind durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen des Natura-2000-Gebietes zu erwarten.

Zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der Eingriffe wurden verschiedene Maßnahmen festgesetzt. Hierzu gehören insbesondere:

- die Anlage einer ca. 250 m langen, zweireihigen lebensraumtypischen Hecke an der nördlichen, westlichen und südlichen Grundstücksgrenze,
- die Anlage einer ca. 891 m² großen Obstwiese,
- die Pflanzung von 14 lebensraumtypischen Laubbäumen,
- die Ausführung von Stellplatzflächen und Zuwegungen in versickerungsfähigem Aufbau,
- die Anlage einer intensiven Dachbegrünung sowie
- ein angepasstes Beleuchtungsmanagement zur Vermeidung einer Abstrahlung auf angrenzende Grundstücke.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung weist für den Bestand einen Biotopwert von 13.325 Wertpunkten und für den Planungszustand ebenfalls 13.325 Wertpunkte aus. Nach Durchführung der vorgesehenen Maßnahmen verbleibt damit kein Biotopwertdefizit. Eine externe Kompensationsmaßnahme bzw. der Einsatz von Ökopunkten ist daher nicht erforderlich.

Die Umweltprüfung kommt darüber hinaus zu dem Ergebnis, dass erhebliche Umweltauswirkungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern nicht zu erwarten sind. Weitere Pläne oder Projekte mit potenziell kumulierenden Wirkungen im räumlichen Wirkbereich des Vorhabens sind nicht bekannt.

Für die Überwachung der Umweltauswirkungen wurde ein Monitoring vorgesehen. Insbesondere sind die Umsetzung und Entwicklung der vorgesehenen Gehölzpflanzungen, der Obstwiese und der Hecke zu dokumentieren. Die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes wird durch die Baugenehmigungsbehörde geprüft; die Umsetzung der Maßnahmen soll durch die zuständigen Fachabteilungen der Gemeinde und die Umweltfachbehörden überwacht werden.

6.0 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Planunterlagen der Öffentlichkeit sowie den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme vorgelegt. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden am 16.05.2024 beraten und abgewogen.

Der Kreis Soest wies darauf hin, dass die im LEP NRW angeführte Fassung des Ziels 2-3 einschließlich des sechsten Ausnahmetatbestandes nach seiner Auffassung aufgrund der Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichts im Jahr 2024 nicht mehr zugrunde gelegt werden könne. Empfohlen wurde eine Beratung gemäß § 34 LPlG NRW bei der Bezirksregierung Arnsberg. Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Außerdem wurde darauf hingewiesen, dass bei der Festsetzung M3 nicht eindeutig erkennbar sei, auf welche gekennzeichneten Flächen sie sich bezieht; auch dieser Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

Aus Sicht der Unteren Immissionsschutzbehörde bestanden keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung. Die Emissionen sind während der Bauphase und im Betrieb auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Erforderliche immissionsschutzrechtliche Nebenbestimmungen sowie gegebenenfalls technische Minderungsmaßnahmen, beispielsweise Signalanlagen oder Schallschutzmaßnahmen, sind im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

Die Untere Wasserbehörde erhob keine Bedenken, sofern die Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung vor Erteilung der Baugenehmigung gesichert wird. Bei einer Einleitung in ein Oberflächengewässer oder in das Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 WHG erforderlich. Für eine gegebenenfalls vorgesehene Einleitung mineralölhaltigen Abwassers in die öffentliche Kanalisation kann außerdem eine Indirekteinleitergenehmigung nach § 58 WHG erforderlich sein.

Die Abteilung Straßenwesen des Kreises Soest wies darauf hin, dass die geplante Zufahrt an der K 6 außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt liegt. Für die Herstellung der Zufahrt ist daher eine Sondernutzungserlaubnis erforderlich, die im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erteilt wird. Die Abteilung Straßenwesen ist als Straßenbaulastträger in diesem Verfahren zu beteiligen.

Die Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen sowie die Bezirksregierung Arnsberg, Dezernat 33, äußerten keine Bedenken aus landwirtschaftlicher beziehungsweise agrarstruktureller Sicht. Auch von den übrigen beteiligten Stellen wurden keine für die Planung erheblichen entgegenstehenden Belange vorgetragen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde im Zeitraum vom 24.11.2025 bis zum 31.12.2025 durchgeführt. Während dieser Beteiligung gingen keine Stellungnahmen ein. Der Planinhalt wurde gegenüber dem zuvor beschlossenen Stand nicht verändert.

7.0 Zusammenfassendes Ergebnis

Mit dem Bebauungsplan Nr. 2 „Feuerwehrgerätehaus Berwicke“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines neuen Feuerwehrstützpunktes am nördlichen Ortsrand von Berwicke geschaffen.

Die mit der Planung verbundenen Auswirkungen auf Natur und Landschaft, insbesondere durch die Inanspruchnahme und Versiegelung bislang landwirtschaftlich genutzter Flächen, wurden im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt und bewertet. Zur Vermeidung und Minderung der Auswirkungen sowie zum Ausgleich des Eingriffs wurden entsprechende Festsetzungen getroffen. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung weist nach Umsetzung der vorgesehenen Maßnahmen einen ausgeglichenen Biotopwert auf, sodass keine externe Kompensation erforderlich ist.

Die Belange des Artenschutzes sowie die Verträglichkeit mit dem Vogelschutzgebiet „Hellwegbörde“ wurden geprüft und bei der Planung berücksichtigt. Durch die festgesetzten bzw. vorgesehenen Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen können die ermittelten Auswirkungen entsprechend den Ergebnissen des Umweltberichtes und der Fachbeiträge berücksichtigt werden.

Die im Rahmen der Beteiligungsverfahren eingegangenen Hinweise und Anregungen wurden geprüft und, soweit planungsrelevant, in die Planung bzw. in die weiteren Genehmigungs- und Ausführungsverfahren einbezogen. Während der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gingen keine Stellungnahmen ein.

Unter Berücksichtigung der Umweltbelange, der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren sowie der geprüften anderweitigen Planungsmöglichkeiten wurde der Bebauungsplan Nr. 2 „Feuerwehrgerätehaus Berwicke“ am 12.03.2026 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Bearbeitet:

Oelde im November 2026

GREIWE und HELFMEIER
Diplom-Ingenieure
Wasserwirtschaft · 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