GREIWE und HELFMEIER
DIPLOM - INGENIEURE

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

. Ausfertigung

Gemeinde Welver

Am Markt 4

59514 Welver

Bebauungsplan Nr. 9

der Gemeinde Welver, OT Borgeln

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. 9 „Feuerwehrgerätehaus Borgeln“ der Gemeinde Welver. Gegenstand der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses im Ortsteil Borgeln.

2.0 Anlass und Ziel der Planung

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Neustrukturierung der Freiwilligen Feuerwehr der Gemeinde Welver. Hierzu wurden die bestehenden Feuerwehrstandorte hinsichtlich ihrer langfristigen Erhaltungs- und Entwicklungsmöglichkeiten überprüft. Dabei wurden verschiedene Standortvarianten hinsichtlich ihrer Anzahl und räumlichen Lage sowie ihrer Erreichbarkeitsradien und Abdeckungsgrade betrachtet. Im Ergebnis soll die Anzahl der Standorte insgesamt reduziert und teilweise eine Verlagerung von Standorten vorgenommen werden, um die Erreichbarkeit der abzudeckenden Gemeindeteile besser gewährleisten zu können.

Für den Ortsteil Borgeln wurde ein entsprechender Entwicklungsbedarf festgestellt. Eine Verlagerung des bisherigen Feuerwehrstandortes ist dabei nicht vorgesehen. Der Neubau des Feuerwehrgerätehauses soll unmittelbar östlich des bestehenden Feuerwehrgerätehauses auf einer bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche erfolgen. Das Plangebiet schließt zudem an die Schützenhalle an und befindet sich unmittelbar an der Bördestraße (K 4).

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 283, 284 und 285 der Flur 2 der Gemarkung Borgeln und hat eine Größe von rund 0,45 ha. Die Fläche wird derzeit überwiegend als intensiv genutzte Ackerfläche bewirtschaftet. Planungsziel ist die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB. Damit sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Feuerwehrstützpunktes geschaffen werden, der der Erfüllung der öffentlichen Aufgaben des Brandschutzes, des Rettungsdienstes und des Zivilschutzes dient.

3.0 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Planung wurden alternative Flächen im Umfeld des Ortsteils Borgeln geprüft. Maßgebliche Kriterien für die Standortwahl waren insbesondere die Lage und Erreichbarkeit, die erforderliche Flächengröße, die Flächenverfügbarkeit sowie die infrastrukturelle Einbindung und vorhandene Nutzungssynergien.

Ein Verzicht auf die Planung würde den bestehenden Bedarf an einer geeigneten Fläche für den Neubau des Feuerwehrgerätehauses nicht decken. Die Entwicklungsmöglichkeiten im östlichen Teil von Borgeln sind aufgrund der vorhandenen Wohnbebauung, weiterer öffentlicher Einrichtungen, der landwirtschaftlichen Nutzung sowie des angrenzenden Vogelschutzgebietes eingeschränkt.

Der gewählte Standort weist aufgrund seiner unmittelbaren Nähe zum bestehenden Feuerwehrgerätehaus gute Voraussetzungen für die Umsetzung der Planung auf. Bestehende Infrastrukturen können genutzt und vorhandene Synergieeffekte ausgeschöpft werden. Darüber hinaus liegt der Standort günstig innerhalb des abzudeckenden Bereichs und ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der Einsatzorte. Die Anbindung an die bereits vorhandene Bördestraße kann genutzt werden.
Auch unter Umweltgesichtspunkten wurde der Standort untersucht. Die Fläche wird derzeit überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt und ist durch die angrenzende Bebauung bereits anthropogen geprägt. Der vorhandene Gehölzbestand im südlichen Bereich soll weitgehend erhalten bleiben. Der Eingriff in die südlich angrenzende Pappelallee wird auf das notwendige Maß begrenzt.
Nach der durchgeführten Alternativprüfung stehen im Ortsteil Borgeln derzeit keine vergleichbar geeigneten Flächen zur Verfügung. Die gewählte Fläche wurde daher aufgrund ihrer Lage, Erreichbarkeit, infrastrukturellen Anbindung, Flächenverfügbarkeit und der Möglichkeit zur Anknüpfung an bestehende Nutzungen für die Umsetzung des Vorhabens weiterverfolgt.

4.0 Verfahrensablauf

Der Rat der Gemeinde Welver hat am 23.06.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Feuerwehrgerätehaus Borgeln“ 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. 9 „Feuerwehrgerätehaus Borgeln“ 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 in die planerische Abwägung eingestellt. Ergänzend wurden ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag sowie eine FFH-Verträglichkeitsvorprüfung erarbeitet.

Die Planung führt zur Umwandlung einer bislang überwiegend intensiv genutzten Ackerfläche in eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“. Die wesentlichen Auswirkungen ergeben sich aus der zusätzlichen Flächeninanspruchnahme und Versiegelung sowie den damit verbundenen Veränderungen der Bodenfunktionen und der Landschaftsstruktur.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Fläche wurden unter anderem aufgrund der Versiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung als mittel bewertet. Die Auswirkungen auf Wasser, Klima und Luft sowie Pflanzen und Tiere wurden überwiegend als gering eingestuft. Für das Schutzgut Mensch wurden insbesondere die zeitlich begrenzten Auswirkungen während der Bauphase sowie mögliche Verkehrsbelastungen betrachtet. Auswirkungen auf die Erholungsfunktion werden nicht erwartet. Bau- und Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht bekannt.

Zur Vermeidung und Minimierung der Auswirkungen wurden unter anderem die überbaubaren beziehungsweise versiegelbaren Flächen begrenzt, Verkehrsflächen auf das notwendige Maß beschränkt und wasserdurchlässige Befestigungen für Stellplatzflächen und Zuwegungen vorgesehen. Darüber hinaus sind Grünflächen und Pflanzmaßnahmen vorgesehen. Der vorhandene Gehölzbestand ist während der Baumaßnahmen unter Beachtung der DIN 18920 zu schützen.

Die Eingriffsbilanzierung erfolgte nach der Arbeitshilfe „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung“ des LANUV. Für den Ausgangszustand wurde ein Biotopwert von 11.383 Wertpunkten ermittelt. Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen ergibt sich für den Planungszustand ein Biotopwert von 11.393 Wertpunkten. Damit wird das ermittelte Biotopwertdefizit vollständig innerhalb des Plangebietes ausgeglichen; eine externe Kompensation ist nicht erforderlich.

Als Kompensations- und Gestaltungsmaßnahmen sind insbesondere die Anlage einer etwa 167 m langen, lebensraumtypischen Hecke, die Anlage einer Obstwiese auf rund 850 m² sowie die Neupflanzung von neun lebensraumtypischen Laubbäumen vorgesehen. Ergänzend sind wasserdurchlässige Stellplatz- und Wegeflächen, eine intensive Dachbegrünung sowie ein Beleuchtungsmanagement zur Begrenzung der Lichtabstrahlung vorgesehen.

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten planungsrelevanter Arten betroffen sind und keine erheblichen Störungen planungsrelevanter Arten zu erwarten sind. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG wurde die Baufeldräumung einschließlich erforderlicher Gehölzrodungen auf den Zeitraum vom 1. August bis zum 14. März beschränkt. Bei Hinweisen auf geschützte Arten während der Bauausführung ist die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Soest unverzüglich zu informieren.

Die südlich an das Plangebiet angrenzende Pappelallee ist Bestandteil des Alleenkatasters NRW und gemäß § 41 LNatSchG NRW gesetzlich geschützt. Die geschützte Allee wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Eine Beseitigung von Alleenbäumen ist nach der Planung nicht vorgesehen; der Eingriff in die Allee soll im Zuge der Zuwegung auf das notwendige Maß beschränkt werden.
Im Rahmen der FFH-Verträglichkeitsvorprüfung wurde die Vereinbarkeit der Planung mit den Erhaltungszielen des Vogelschutzgebietes „Hellwegbörde“ untersucht. Die Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass erhebliche Beeinträchtigungen des Vogelschutzgebietes ausgeschlossen werden können. Dies wurde auch von der Unteren Naturschutzbehörde im Beteiligungsverfahren bestätigt.

Für das Schutzgut Wasser wurde berücksichtigt, dass innerhalb des Plangebietes keine Fließgewässer vorhanden sind. Der etwa 460 m nördlich verlaufende namenlose Graben sowie der etwa 1.400 m westlich gelegene Soestbach werden durch das Vorhaben nicht betroffen. Das Plangebiet befindet sich nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

Das Monitoring umfasst insbesondere die Dokumentation der vorgesehenen Gehölzpflanzungen sowie die Kontrolle der Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes durch die zuständigen Stellen. Das Monitoring soll nach Abschluss der Baumaßnahmen durchgeführt werden.

6.0 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die im Rahmen der frühzeitigen und förmlichen Behördenbeteiligungen eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft und in die Abwägung eingestellt. Die vorgebrachten Hinweise führten insbesondere zu Konkretisierungen und Ergänzungen der Planunterlagen sowie zu ergänzenden Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen.

Immissionsschutzrechtlich wurden keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung vorgebracht. Die Untere Immissionsschutzbehörde verwies insbesondere auf die Reduzierung von Emissionen während der Bauphase und des späteren Betriebs sowie auf die weitere Konkretisierung immissionsschutzrechtlicher Anforderungen im Baugenehmigungsverfahren.

Seitens der Unteren Naturschutzbehörde wurden keine erheblichen Einwände gegen die Planung erhoben. Die Hinweise zum gesetzlichen Schutz der Pappelallee, zur Beachtung der DIN 18920, zum Artenschutz und zur jahreszeitlichen Beschränkung der Baufeldräumung wurden berücksichtigt. Ebenso wurde die Verträglichkeit der Planung mit dem Vogelschutzgebiet „Hellwegbörde“ bestätigt.
Die Untere Wasserbehörde äußerte keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes. Die Hinweise betrafen insbesondere die Niederschlagswasserbeseitigung, erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisse beziehungsweise Genehmigungen sowie gegebenenfalls erforderliche Nachweise im Zusammenhang mit der Entwässerung.

Der Lippeverband verwies ergänzend auf die Möglichkeiten einer ortsnahen Bewirtschaftung des Niederschlagswassers und begrüßte die geplante Dachbegrünung.

Aus landwirtschaftlicher Sicht sowie seitens der allgemeinen Landeskultur, Agrarstruktur und Landentwicklung bestanden keine Bedenken. Auch seitens von Gelsenwasser, Amprion und der Industrie- und Handelskammer wurden keine entgegenstehenden Belange oder weitergehenden Anregungen vorgetragen.

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde seitens des Kreises Soest zudem auf die zwischenzeitliche Änderung der rechtlichen Rahmenbedingungen des Landesentwicklungsplanes NRW im Hinblick auf die Inanspruchnahme des Freiraums für Einrichtungen des Brand- und Katastrophenschutzes hingewiesen. Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 24.11.2025 bis zum 31.12.2025. Im Rahmen dieser Beteiligung gingen keine Stellungnahmen ein.

Insgesamt führten die Beteiligungsergebnisse zu Ergänzungen und Konkretisierungen der Planunterlagen sowie zur Aufnahme beziehungsweise Präzisierung von Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen. Eine Änderung der grundlegenden Planung

oder des gewählten Standortes war aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen nicht erforderlich.

7.0 Zusammenfassendes Ergebnis

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Feuerwehrgerätehaus Borgeln“ wurden die Umweltbelange sowie die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ermittelt, bewertet und in die abschließende Abwägung eingestellt.

Mit der Planung sind insbesondere durch die Inanspruchnahme und teilweise Versiegelung einer intensiv genutzten Ackerfläche sowie durch den erforderlichen Eingriff in Gehölzstrukturen Auswirkungen auf Natur und Landschaft verbunden. Durch die vorgesehenen Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen werden diese Auswirkungen reduziert und ausgeglichen. Nach der durchgeführten Eingriffsbilanzierung kann der Ausgleich vollständig innerhalb des Plangebietes erbracht werden.

Die artenschutzrechtliche Prüfung und die FFH-Verträglichkeitsvorprüfung haben ergeben, dass unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen keine erheblichen Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Anforderungen oder den Erhaltungszielen des Vogelschutzgebietes „Hellwegbörde“ verbleiben.

Die durchgeführte Alternativprüfung hat ergeben, dass im Ortsteil Borgeln keine vergleichbar geeignete Fläche zur Verfügung steht. Die gewählte Fläche bietet aufgrund ihrer Lage, Erreichbarkeit, vorhandenen Infrastruktur und der unmittelbaren Nähe zum bestehenden Feuerwehrstandort geeignete Voraussetzungen für die Umsetzung des Vorhabens. Gleichzeitig werden die Eingriffe in Natur und Landschaft durch entsprechende Festsetzungen und Maßnahmen begrenzt.

Der Bebauungsplan Nr. 9 „Feuerwehrgerätehaus Borgeln“ wurde am 12.03.2026 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung einschließlich Umweltbericht wurde ebenfalls 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