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 Klotingen

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 Klotingen“ der Gemeinde Welver. Gegenstand der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses im Ortsteil Klotingen.

2.0 Anlass und Ziel der Planung

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

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Siedlungsrand von Klotingen südlich der Straße „Auf der Anwende“ (L 669). Es umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 21 der Flur 6 der Gemarkung Klotingen und weist eine Größe von ca. 0,370 ha auf. Die Fläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich als Acker 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. Vorgesehen sind eine Fahrzeughalle mit Nebenräumen, Stellplatzflächen sowie Grün- und Pflanzflächen.

Der Feuerwehrstandort 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 verschiedene Standorte und mögliche Flächenreserven innerhalb der Ortslage hinsichtlich ihrer Lage und Erreichbarkeit, Flächengröße und Flächenverfügbarkeit untersucht.

Für den Ortsteil Klotingen ist die Zusammenführung der Löschgruppen Klotingen und Flerke vorgesehen. Der gewählte Standort liegt am westlichen Ortsrand und verfügt über eine direkte Anbindung an die Straße „Auf der Anwende“ (L 669) sowie das überörtliche Verkehrsnetz mit kurzem Weg zur L 747. Aufgrund seiner Lage innerhalb des abzudeckenden Einsatzgebietes ist eine schnelle Erreichbarkeit der potenziellen Einsatzorte gewährleistet. Zudem befindet sich die Fläche im Eigentum der Gemeinde Welver und steht damit für die geplante Nutzung zur Verfügung.

Die Entwicklungsmöglichkeiten im Ortsteil Klotingen sind aufgrund der vorhandenen Wohnbebauung, öffentlicher Einrichtungen, bestehender Schutzgebietsausweisungen und der nur begrenzt verfügbaren Bauflächen eingeschränkt. Nach der durchgeführten Alternativenprüfung stehen aktuell keine ähnlich geeigneten Flächen zur Verfügung.

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

Unter Berücksichtigung der Erreichbarkeit, der vorhandenen Infrastruktur, der Grundstücksverfügbarkeit sowie der planerischen Rahmenbedingungen 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 Klotingen“ 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 ge-

mäß § 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 Klotingen“ 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-Verträglichkeitsvorprüfung hinsichtlich des Vogelschutzgebietes „Hellwegbörde“ erstellt.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Biotopverbundes „Ortsnahes Grünland in der Hellwegbörde“. Das Vogelschutzgebiet „Hellwegbörde“ befindet sich in einer Entfernung von etwa 150 bis 160 m. Weitere Landschafts- und Naturschutzgebiete liegen außerhalb des Plangebietes.

Mit der Umsetzung der Planung wird bislang intensiv genutzte Ackerfläche in eine Fläche für den Gemeinbedarf umgewandelt. Die wesentlichen Auswirkungen ergeben sich durch die Flächeninanspruchnahme, die Versiegelung und die damit verbundene Beeinträchtigung von Bodenfunktionen. Die Böden im Plangebiet weisen eine hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit auf. Die Auswirkungen auf Boden und Fläche wurden als mittel, die Auswirkungen auf Wasser, Klima und Luft sowie auf das Schutzgut Mensch überwiegend als gering bewertet.

Im Plangebiet befinden sich keine Fließgewässer. Der Fahnender Bach verläuft etwa 50 m südlich der Fläche. Eine unmittelbare Beeinträchtigung des Gewässers durch die geplante Bebauung ist nach den Ergebnissen der Umweltprüfung nicht zu erwarten. Das Plangebiet liegt zudem außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes und außerhalb der untersuchten Hochwassergefahrenbereiche.

Die artenschutzrechtliche Prüfung hat eine Betroffenheit von Fortpflanzungsstätten des Rebhuhns und des Steinkauzes festgestellt. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist daher eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) erforderlich. Hierfür ist eine rund 5.430 m² große Ackerfläche auf dem Flurstück 21, Flur 6, Gemarkung Klotingen vorgesehen. Die Maßnahme umfasst eine Kombination aus Schwarzbrache beziehungsweise selbstbegrünender Brache und 12 bis 15 m breiten Blühstreifen mit standortangepasstem Saatgut. Auf den Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln wird verzichtet. Die Untere Naturschutzbehörde hatte im Beteiligungsverfahren eine ausreichend konkrete Festlegung der Fläche einschließlich Flurstücksangabe und Flächengröße gefordert; die CEF-Maßnahme wurde daraufhin im Bebauungsplan konkreter formuliert.

Die Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen ist auf Zeiträume außerhalb der Brutzeit vom 1. März bis zum 30. September zu beschränken. Dieser Hinweis sowie die Verpflichtung, bei Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten während der Bauausführung unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde zu informieren, sind bereits im Bebauungsplan enthalten.

Der vorhandene südöstliche Gehölzbestand und die Teichanlage sind unter Beachtung der DIN 18920 zu schützen und zu erhalten.

Die FFH-Verträglichkeitsvorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des Vogelschutzgebietes „Hellwegbörde“ ausgeschlossen werden können. Auch unter Berücksichtigung möglicher kumulativer Wirkungen anderer Pläne oder Projekte ergeben sich keine Hinweise auf eine erhebliche Beeinträchtigung des Gebietes.

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

- die Anpflanzung einer ca. 224 m langen, maximal 2 m hohen und 1,20 m breiten lebensraumtypischen Hecke an den Grundstücksgrenzen,
- die Anlage einer ca. 703 m² großen Obstwiese im südlichen Plangebiet,
- die Pflanzung von vier lebensraumtypischen Laubbäumen,
- die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplatzflächen und Zuwegungen sowie

ein angepasstes Beleuchtungsmanagement zur Begrenzung der Lichtabstrahlung auf angrenzende Flächen und zur Vermeidung von Lichtimmissionen in den Nachthimmel.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung weist für den Bestand einen Biotopwert von 7.530 Wertpunkten und für den Planungszustand einen Biotopwert von 7.533 Wertpunkten aus. Damit ergibt sich ein Überschuss von 3 Wertpunkten. Eine zusätzliche externe Kompensation für den Eingriff in Natur und Landschaft ist demnach nicht erforderlich. Die vorgezogene CEF-Maßnahme für Rebhuhn und Steinkauz ist hiervon unabhängig und gesondert umzusetzen.

Im Rahmen des Monitorings ist insbesondere die Umsetzung der CEF-Maßnahme durch die zuständigen Behörden zu überwachen. Weitere nachteilige Umweltauswirkungen, die über die im Umweltbericht beschriebenen Auswirkungen hinausgehen, sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

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 der Behörden 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 sind im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen. Für die Beurteilung möglicher Störungen der Nachtruhe bei seltenen Ereignissen wurde auf den Immissionsrichtwert für Mischgebiete als Maßstab verwiesen.

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 Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen sowie die Bezirksregierung Arnsberg, Dezernat 33, äußerten keine Bedenken aus landwirtschaftlicher beziehungsweise agrarstruktureller Sicht. Auch die übrigen beteiligten Stellen, darunter Amprion und die Industrie- und Handelskammer, trugen keine der Planung entgegenstehenden Belange vor.

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 Klotingen“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines neuen Feuerwehrstützpunktes für die Löschgruppen Klotingen und Flerke 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 mit einem geringen Überschuss aus, sodass keine zusätzliche externe Kompensation erforderlich ist.

Die Belange des Artenschutzes wurden geprüft und bei der Planung berücksichtigt. Insbesondere ist die vorgezogene Ausgleichsmaßnahme für Rebhuhn und Steinkauz vor Beginn der baulichen Eingriffe umzusetzen. Die FFH-Verträglichkeitsvorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des Vogelschutzgebietes „Hellwegbörde“ ausgeschlossen werden können.

Die im Rahmen der Beteiligungsverfahren vorgetragenen Hinweise und Anregungen wurden geprüft und in die Abwägung eingestellt. Die artenschutzrechtlichen Maßnahmen wurden konkretisiert; Hinweise zur Niederschlagswasserbeseitigung, zum Immissionsschutz und zu weiteren Anforderungen im nachgelagerten Genehmigungsverfahren wurden berücksichtigt. 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 Klotingen“ 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