



# GREIWE und HELFMEIER

DIPLOM - INGENIEURE

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

---

. Ausfertigung



## GEMEINDE WEVER

Am Markt 4

59514 WEVER

### **Bebauungsplan Nr. 2 „Feuerwehrgerätehaus Berwicke“ der Gemeinde WEVER, OT Berwicke**

#### **Teil I: Begründung**

**-Entwurf-**

## Inhaltsverzeichnis

Seite

1.0	Allgemeine Planungsvorgaben.....	4
1.1	Räumlicher Geltungsbereich .....	4
1.2	Ausgangssituation und Planungsziele .....	4
1.3	Aktuelle Nutzung.....	6
1.4	Auseinandersetzung mit Alternativstandorten .....	6
2.0	Planerische Rahmenbedingungen.....	8
2.1	Landes- und Regionalplanung.....	8
2.2	Flächennutzungsplan .....	10
2.3	Bebauungsplan .....	10
2.4	Planverfahren.....	10
3.0	Bauleitplanung und Gestaltung .....	11
3.1	Städtebauliches Konzept.....	11
3.2	Maß der baulichen Nutzung .....	12
3.2.1	Überbaubare Grundstücksfläche.....	12
3.2.2	Geschossigkeit / Höhe .....	12
3.2.3	Bauweise .....	13
3.3	Gestalterische Festsetzungen.....	13
4.0	Erschließung .....	14
4.1	Äußere Erschließung .....	14
4.2	Innere Erschließung.....	14
4.3	Ruhender Verkehr / Parken.....	15
5.0	Ver- und Entsorgung .....	15
5.1	Versorgung .....	15
5.1.1	Stromversorgung.....	15
5.1.2	Wasserversorgung .....	15
5.2	Entsorgung.....	15
5.2.1	Schmutzwasser/Niederschlagswasser .....	15
5.2.2	Abfallentsorgung .....	16
6.0	Flächen für die Wasserwirtschaft.....	16

7.0	Grünflächen.....	16
8.0	Naturschutz und Landschaftspflege / Artenschutz.....	16
8.1	Eingriffsregelung .....	17
8.2	Artenschutz.....	19
8.3	FFH-Vorprüfung .....	19
9.0	Immissionsschutz.....	20
10.0	Altstandorte / Altlasten / Altablagerungen / Kampfmittelverdacht.....	21
10.1	Kampfmittel.....	21
10.2	Altlasten / Altlastverdachtsflächen.....	21
11.0	Denkmalschutz / Denkmalpflege .....	22
12.0	Sonstige planungs- und entscheidungsrelevante Aspekte.....	22
12.1	Flächenbilanz.....	22
12.2	Bodenordnung .....	22
13.0	Monitoring .....	22
14.0	Hinweise .....	23

## **Anlagen**

Anlage 1: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Anlage 2: FFH - Verträglichkeitsprüfung

## **Zeichnerische Unterlagen**

## **Maßstab**

## **Blatt**

Kartenblatt mit textlichen Festsetzungen  
Verfahrensstand: Vorentwurf

1 : 500

1

## 1.0 Allgemeine Planungsvorgaben

### 1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Bebauungsplangebiet Nr. 2 - „Feuerwehrgerätehaus Berwicke“ befindet sich im Ortsteil Berwicke der Gemeinde Welver. Das Plangebiet umfasst das Flurstück 224 der Flur 2 der Gemarkung Berwicke mit einer Gesamtfläche von ca. 0,450 ha. Der räumliche Geltungsbereich ist aus dem nachfolgenden Abgrenzungsplan ersichtlich.

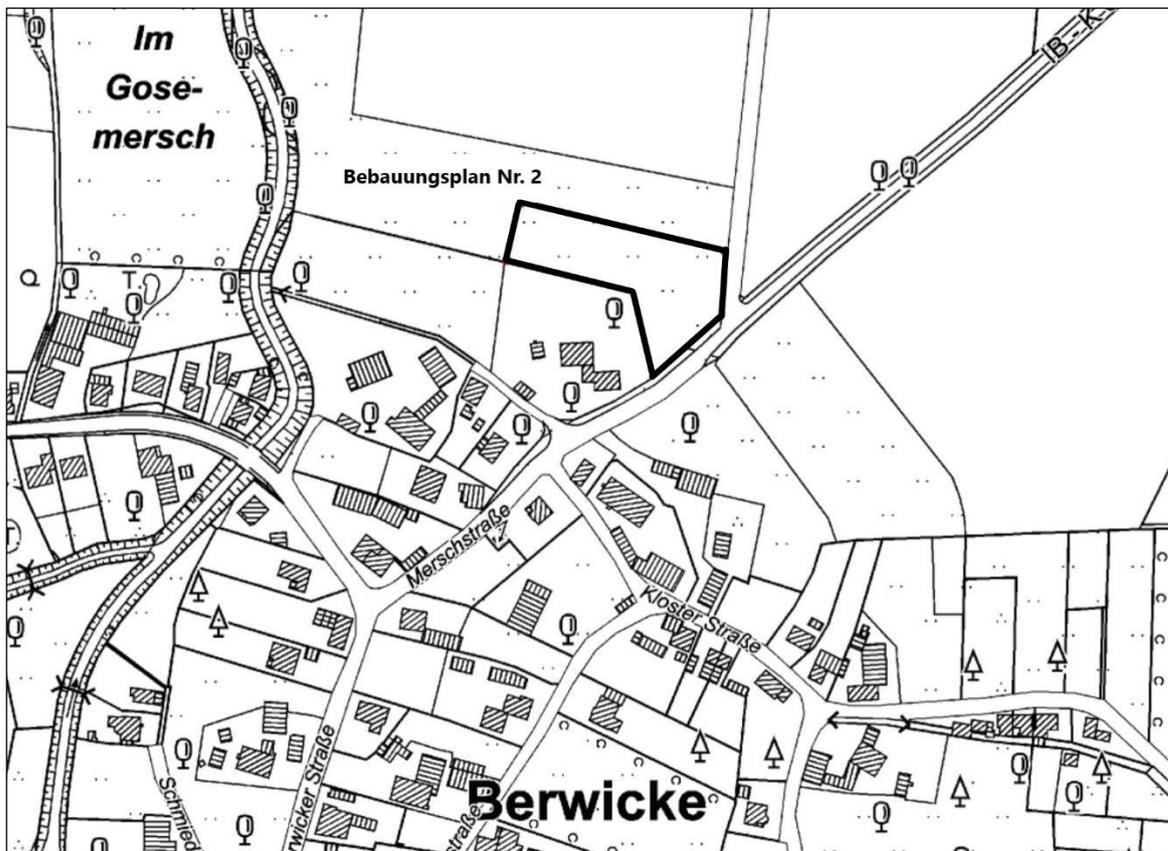


Abb.1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 – „Feuerwehrgerätehaus Berwicke“.

### 1.2 Ausgangssituation und Planungsziele

Planungsanlass für die Änderung des Flächennutzungsplanes und für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 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 sollen u.a. die Löschgruppen Berwicke, Stocklarn und Recklingsen an einem strategisch günstig gelegenen und langfristig tragfähigen Standort im Ortsteil Berwicke zusammengeführt werden. Der neue Feuerwehrstandort ist auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche am nördlichen Siedlungsrand von Berwicke, direkt an der Merschstraße (K 6), geplant. 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. 2 beschlossen.

Planungsziel ist somit die Schaffung der bauleitplanerischen Grundlagen für den Neubau eines Feuerwehrstützpunkts im Ortsteil Berwicke. 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 nördlich an bereits vorhandene Wohnbebauung an. Östlich des Plangebietes verläuft der für den öffentlichen Verkehr gesperrte „Merschweg“ und im Süden die von einem Straßengraben begleitete „Merschstraße“ (K 6). Im Norden grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an das Bebauungsplangebiet. Im Westen liegen weitere landwirtschaftlich genutzte Grünländer sowie der etwa 120 Meter weiter westlich gelegene *Soestbach* (GKZ: 27864).

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 Berwicke nicht verfügbar. Aktuell wird die Fläche landwirtschaftlich als extensives Grünland genutzt. Das Plangebiet wird im aktuellen Flächennutzungsplan der Gemeinde Welper als Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes „Ahseae zwischen Dinker und Oestinghausen“ (LSG-4313-0005) 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. Darüber hinaus soll der Eingriff in das Landschaftsbild so gering wie möglich gehalten werden und so ein Einfügen in das Landschaftsbild gewährleistet werden. Ebenfalls soll eine übermäßige Versiegelung des Plangebiets verhindert werden. Durch Umsetzung dieser Vorgaben können der Eingriff und die Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet möglichst geringgehalten werden.

Das Planungskonzept basiert auf der Grundlage folgender Zielsetzungen:

- Umnutzung eines Grünlandes innerhalb der Schutzzone eines Landschaftsschutzgebietes zu einer Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Feuerwehr
- Anbindung des Feuerwehrgerätehauses an die südlich angrenzende „Merschstraße“ sowie den östlich verlaufenden „Merschweg“
- geringe Dichte der zulässigen Bebauung
- harmonischer Bezug zum vorhandenen Orts- und Landschaftsbild, Minimierung der Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet

### **1.3 Aktuelle Nutzung**

Bei dem Grundstück handelt es sich um eine landwirtschaftliche Fläche, die zurzeit als extensives Grünland genutzt wird. Eine Weidenutzung mit Tierbesatz findet aktuell nicht statt. Das Plangebiet wird im Westen durch weitere angrenzende Grünländer sowie den sich daran anschließenden *Soestbach* (GKZ 27864) begrenzt. Im Norden befinden sich weitere intensiv genutzte Ackerflächen. Im Osten grenzt der „Merschweg“ an das Bebauungsplangebiet. Südlich befindet sich bereits vorhandene Wohnbebauung sowie die von einem Straßengraben begleitete „Merschstraße“ (K 6).

### **1.4 Auseinandersetzung mit Alternativstandorten**

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 Berwicke wird diesbezüglich dringender Handlungsbedarf gesehen. Hier sollen zukünftig die Löschgruppen Berwicke, Stocklarn und Recklingsen zusammengefasst werden. Die Standortsuche erfolgte vor dem Hintergrund der Lage dieser Ortsteile zueinander und mit Blick auf das definierte Schutzziel, die potenziellen Einsatzorte innerhalb dieses neuen 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 entschei-

dend. 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 Anbindung an die vorhandene Wohnbebauung am nördlichen Ortsrand und an das überörtliche Verkehrsnetz (K 6 mit kurzem Weg zur L 670) angesehen. Der Bereich verfügt somit über gute Standortvoraussetzungen für den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses. 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.

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

Fazit: Nach Durchführung einer Alternativenprüfung anderer in Betracht kommender Flächen durch die Gemeinde Welper, wurde festgestellt, dass das Plangebiet aufgrund der Anschlussmöglichkeiten an vorhandene Infrastruktur und der Flächenverfügbarkeit ein gutes Entwicklungspotenzial besitzt. Durch die Lage am Ortsrand, kann eine mögliche zusätzliche Belastung des Ortskerns durch Lärm- und Verkehrsimmissionen verhindert bzw. verringert werden. Ähnlich geeignete Flächen stehen in Welper – Berwicke 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

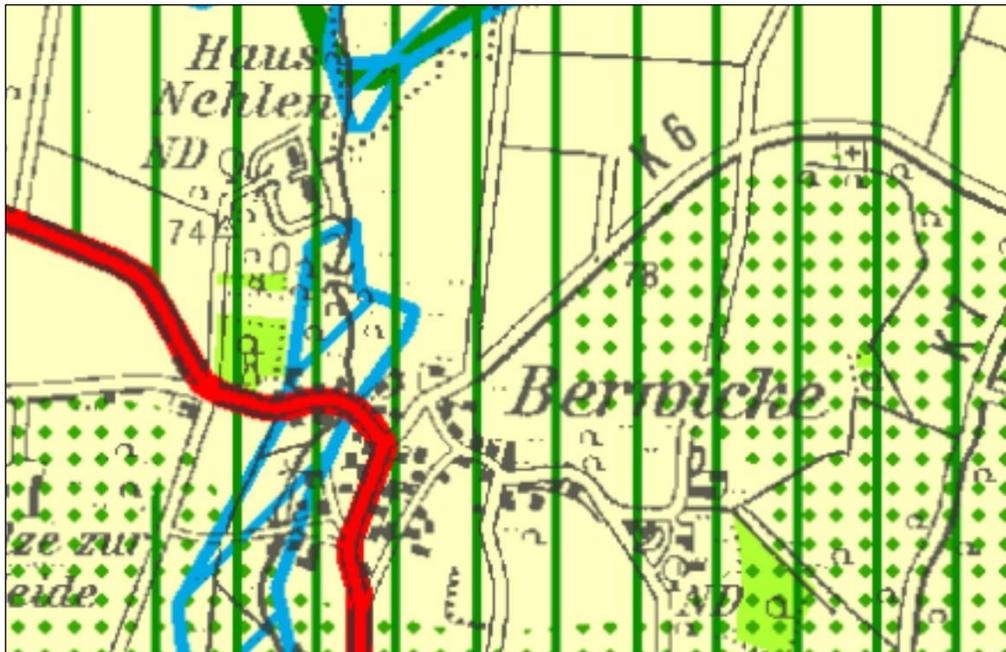


Abb. 2: Auszug aus dem Regionalplan Arnsberg – Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis.

Da in der Regel Ortschaften erst ab 2.000 Einwohner als „allgemeiner Siedlungsbereich“ erfasst und dargestellt werden, wird Berwicke im Teilabschnitt „Kreis Soest und Hochsauerlandkreis“ des gültigen „Regionalplans Arnsberg“ als „allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ ausgewiesen. Überlagert wird dies von der Ausweisung „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“.

Da es sich bei der Planung um ein Feuerwehrgerätehaus und die damit verbundene Umwidmung in eine Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Feuerwehr, handelt, ist die Planung auch in Ortsteilen, die sich in einem regionalplanerisch festgelegten Freiraum befinden, möglich.

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 auszureichten. Eine darüberhinausgehende 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 Berwicke. 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 Bestandteil eines Landschaftsschutzgebietes ausgewiesen. Um eine parzellenscharfe Grenze zwischen der Fläche für den Gemeinbedarf - Zweckbestimmung Feuerwehr - und den geschützten Flächen des Landschaftsschutzgebietes 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. 2 benötigt und bebaut werden sollen.

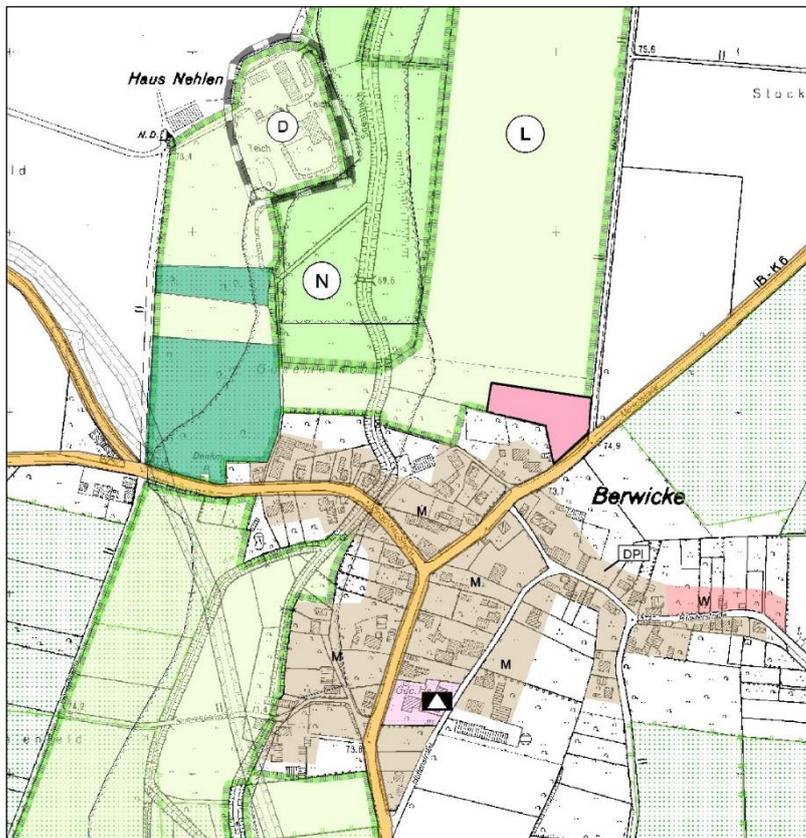


Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Welver in der Fassung der 41. Änderung.

## 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. 2 handelt es sich nicht um ein Vorhaben gemäß Anlage 1 UVPG, für das eine Um-

weltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist, da die zulässige Mindestgrundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 m<sup>2</sup> 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 Welper hat am 23.06.2021 gemäß § 8 Abs. 3 BauGB beschlossen, den vorliegenden Bebauungsplan parallel zur 41. Änderung des Flächennutzungsplanes aufzustellen.

### **3.0 Bauleitplanung und Gestaltung**

#### **3.1 Städtebauliches Konzept**

Das Plangebiet schließt sich an den nördlichen Rand des Ortsteils Berwicke an. Östlich verläuft der für den öffentlichen Verkehr gesperrte „Merschweg“. Im Süden schließt sich die „Merschstraße“ (K 6), welche von einem Straßengraben begleitet wird, an. Im Norden grenzen weitere landwirtschaftliche Nutzflächen in Form von Grün- und Ackerflächen an das Plangebiet. Westlich des Plangebietes befinden sich weitere landwirtschaftlich genutzte Grünflächen sowie der etwa 120 Meter weiter westlich verlaufende *Soestbach* (GKZ 27864) welcher nördlich des Plangebietes in die *Ahse* (GKZ 2786) mündet. 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**

Der § 32 BauGB beschreibt Flächen für den Gemeinbedarf folgendermaßen: *„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 NRW (LEP) 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. Laut Starkregengefahrenhinweise ist das Plangebiet weder von Überschwemmungen bei einem 100-Jährigen noch bei einem extremen Niederschlagsereignis betroffen (BUNDESAMT FÜR KARTOGRAPHIE UND GEODÄSIE, 2023).

Das Plangebiet befindet sich außerdem in keinem festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Der Planbereich liegt bezogen auf das derzeitige Geländeniveau nicht im Gefahrenbereich des Hochwassers mittlerer Wahrscheinlichkeit (HQ<sub>100</sub>) oder niedriger Wahrscheinlichkeit (HQ<sub>EXTREM</sub>) (LANUV NRW, 2021). Im Westen grenzt das Plangebiet jedoch direkt an den Gefahrenbereich des Hochwassers mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQ<sub>EXTREM</sub>).

## **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **3.2.1 Überbaubare Grundstücksfläche**

Der Bebauungsplan verzichtet auf die Festsetzung einer 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. 2 „Feuerwehrgerätehaus Berwicke“ auf die Festsetzung einer maximalen Höhe baulicher Anlagen, da es sich um

ein Vorhaben der Gemeinde 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. 2 die nachstehenden textlichen Festsetzungen aufgenommen:

#### Einfriedungen

Um eine effektive Eingrünung und Abschirmung des Feuerwehrgerätehauses zu den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grünflächen und der im Norden befindlichen Ackerflächen zu gewährleisten, ist das Plangebiet durch eine zweireihige lebensraumtypische Hecke (z.B. *Carpinus betulus*) von max. 2,00 Metern Höhe an der westlichen, südlichen und nördlichen Grundstücksgrenze einzufrieden. Die Einfriedung in Form einer Hecke kann darüber hinaus auch zur Minimierung der möglichen negativen Beeinträchtigungen des Landschaftsschutzgebietes und der im Süden des Plangebietes angrenzenden Wohnbebauung beitragen.

Für Grundstücke, die an landwirtschaftlich genutzte Flächen grenzen, gelten gemäß Nachbarrechtsgesetz NRW (NachbG NRW) besondere Vorschriften für den Abstand von Einfriedungen an der jeweiligen Grundstücksgrenze. Gemäß § 43a muss eine Einfriedung unter 2,00 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 vorgeschriebene Abstand zwischen Grundstücksgrenze und Hecke im vorliegenden Fall von 0,50 Meter auf insgesamt 1,00 Meter erhöht. Um die problemlose Erreichbarkeit der Hecke während der Pflegearbeiten auf dem Grundstück zu gewährleisten, wird der einzuhaltende Abstand für die geplante Schnitthecke zur Baugrenze auf mindestens 3,00 Meter festgesetzt.

#### Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die geplanten Baumpflanzungen innerhalb des Plangebietes, dazu zählen auch die Heckenpflanzung und die Anlage der Obstwiese im Westen des Plangebietes sowie die weiteren Neupflanzungen von Bäumen, werden mit Hilfe eines Pflanzgebots (Obstwiese) und

einer ausgearbeiteten Pflanzliste festgesetzt. Diese Pflanzliste ist Bestandteil des Umweltberichtes, welcher Teil der Begründung des Bebauungsplanes Nr.2 „Feuerwehrgeräthehaus Berwicke“ ist. Da es sich um ein Grundstück im Außenbereich handelt, dürfen hier nur lebensraumtypische Bäume angepflanzt werden. Dabei sind die Vorgaben bzgl. des Abstandes der neu entstehenden Pflanzen an den Grundstücksgrenzen zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen gem. § 41 Abs. 1 NachbG NRW zu beachten.

**Ständige Standorte für Müllbehälter** wurden noch nicht final festgesetzt, diese sind allerdings durch Bepflanzungen (bspw. Hecken) zum öffentlichen Verkehrsraum abzuschirmen.

#### **4.0 Erschließung**

##### **4.1 Äußere Erschließung**

Das Plangebiet wird von Süden über die bereits bestehende „Merschstraße“ (K 6) und von Osten über den bereits bestehenden „Merschweg“ erschlossen. Es werden insgesamt zwei Zufahrten für die äußere verkehrstechnische Anbindung benötigt. Die Zufahrt von der „Merschstraße“ (K 6) soll als Anschluss des Hofraumes sowie als Abfahrtsweg der Einsatzfahrzeuge im Alarmfall dienen. Die östliche Zufahrt über den „Merschweg“ soll als Anschluss der im Norden des Plangebietes liegenden PKW-Stellplätze dienen. Durch die beiden Zufahrten ist das Plangebiet an das innerörtliche und regionale Verkehrsnetz angebunden. Dies gilt sowohl für den Alarm-, als auch Nicht-Alarmfall.

##### **4.2 Innere Erschließung**

Die innere verkehrliche Erschließung der PKW-Stellplätze erfolgt mit Hilfe einer Zuwegung in wasserdurchlässigem Pflaster an der nördlichen Grundstücksgrenze. Diese Zuwegung verbindet die geplanten PKW-Stellplätze mit der geplanten Zufahrt am „Merschweg“ und gewährleistet so den Anschluss der inneren Erschließung an das öffentliche Straßennetz. Die Anbindung der Fahrzeughalle erfolgt über die „Merschstraße“. Alle weiteren Zugangswege innerhalb des Plangebietes werden mit versickerungsfähigen Pflaster ausgestaltet. Die technische Erschließung, wie der Anschluss des Grundstücks an die Versorgungsnetzwerke, findet über die bereits vorhandenen Leitungen in der „Merschstraße“ statt (s. Punkt 5.2.1 Abwasserentsorgung). Um während der Bauphase alle Bereiche des Plangebietes erreichen zu können, ist höchstwahrscheinlich die Anlage einer Baustraße erforderlich. Diese wird voraussichtlich vom „Merschweg“ aus in Richtung Westen angelegt und weitergeführt.

### **4.3 Ruhender Verkehr / Parken**

Innerhalb des gesamten Grundstücks werden insgesamt maximal 30 PKW-Stellplätze im Nordwesten des Plangebietes errichtet. Diese sind mit einer Länge von max. 5,00 m und einer Breite von 2,50 m zulässig und dienen den Angehörigen der Löschgruppe Berwicke, Stocklarn und Recklingsen sowie Gästen als Stellplätze für private PKW. Die Nutzung dieser Stellplätze erfolgt dabei sowohl im Alarm- als auch Nicht-Alarmfall. Durch die Festlegung der räumlichen Dimensionen der einzelnen PKW Stellplätze soll der übermäßigen Versiegelung der Gesamtfläche entgegengewirkt werden. Darüber hinaus sollen die Stellplatzflächen in wasserdurchlässiger Bauweise errichtet werden. Das Erreichen der Stellplätze wird über die östliche Zufahrt, welche ebenfalls in wasserdurchlässiger Bauweise errichtet werden soll, über den „Merschweg“ 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**

Der Ortsteil Berwicke ist derzeit noch nicht an der zentralen Abwasserbeseitigung angeschlossen. Die Entwässerung erfolgt über Hauskläranlagen, jedoch ist eine entsprechende Kanalisation vorgesehen. Die Arbeiten hierzu sollen im Sommer 2023 mit der äußeren Erschließung und dem Bau der Hauptpumpwerke beginnen. Die innere Erschließung des Ortsteiles Berwicke soll bis Frühjahr 2025 abgeschlossen sein. Ein Anschluss des Feuerwehrgerätehauses soll dann an diese Kanalisation erfolgen. Die Entwässerung ist hierbei als Trennsystem vorgesehen. Eine Direkteinleitung in den *Soestbach* könnte sich aufgrund der größeren Entfernung des Gewässers zum Plangebiet als schwierig darstellen. Eine Prüfung hierzu erfolgt im weiteren Verlauf.

## **5.2.2 Abfallentsorgung**

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

Die Abholung der Mülltonnen erfolgt über den noch nicht final festgelegten, ständigen Stellplatz für Müllcontainer. Dieser Stellplatz wird entweder an der „Merschstraße“ oder am „Merschweg“ errichtet.

## **6.0 Flächen für die Wasserwirtschaft**

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind zum aktuellen Zeitpunkt 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 für einen Teil der Rasenflächen eine begrenzte Mahd (Entstehung von Extensivrasen im Bereich der Obstwiese) sowie die Anpflanzung von standortgerechten Laubbäumen festgesetzt. Weiterhin sind Heckenpflanzungen an der südlichen, westlichen und nördlichen Grundstücksgrenze als Eingrünung bzw. Einfriedung vorgesehen. Die Anlage der Obstwiese soll im westlichen Bereich des Plangebietes erfolgen. Besonders im Hinblick auf die Schutzausweisungen des Landschaftsschutzgebietes, ist eine Einfriedung des Plangebietes und der damit verbundene Schutz des Landschaftsbildes dringend geboten.

Im Norden und Westen des Plangebietes ist ein ausreichender Pflanzabstand der Hecke zu den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen einzuhalten (s. Kapitel 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: INGENIEURBÜRO GREIWE UND HELFMEIER, 2022).

Mit der geplanten Aufstellung des Bebauungsplanes geht die Ausweisung eines rd. 4.500 m<sup>2</sup> großen landwirtschaftlichen Grünlandes, welches sich innerhalb der geschützten Flächen eines Landschaftsschutzgebietes (LSG) befindet, als Bauland einher. Festsetzungen zur Begrenzung der Flächenversiegelung und zum Schutz von Boden, Gehölzen und dem geschützten Landschaftsbild 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 Plangebietes aus dem Punktwert des Bestandes und der Planung ein unveränderter Wert von **13.325 Wertpunkten** und somit eine Differenz von **0 Wertpunkten**. Ein weiterer externer Kompensationsbedarf ergibt sich für das vorliegende Projekt nicht.

Um die Kompensation des mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffs in Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes ausgleichen zu können, werden folgende Maßnahmen innerhalb des Plangebietes festgesetzt:

### M1 Pflanzung einer maximal 2 Meter hohen Hecke mit lebensraumtypischen Gehölzteilen (Flächenbedarf: 300 m<sup>2</sup>):

Anpflanzung einer 1,20 Meter breiten, 250 Meter langen und maximal 2,00 Meter hohen Hecke an der südlichen, westlichen und nördlichen Grundstücksgrenze:

Diese Hecke dient sowohl als Einfriedung als auch potenzieller Lebensraum für Vogel- und anderen Tierarten. Außerdem können durch die Anpflanzung der geplanten Hecke die visuellen Beeinträchtigungen für die Wohnbebauung im Süden als auch für das Landschaftsschutzgebiet im Norden minimiert werden. Darüber hinaus können durch die geplante Anpflanzung der Hecke im Norden mögliche Immissionen (bspw. Staubaufkommen) die während der Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Nutzflächen entstehen abgemindert werden.

### M2 Anlage einer Obstwiese (Flächenbedarf: 891 m<sup>2</sup>):

Im westlichen Bereich des Plangebietes soll eine insgesamt 891 m<sup>2</sup> große Obstwiese mit lebensraumtypischen Obstbäumen angelegt werden. Dabei ist die Pflanzung von ca. 10 Obstbäumen als Einzelbaum nach festem Pflanzschema gemäß Pflanzliste (s. Umweltbericht) vorgesehen. Die Pflanzung soll dabei nach einem Pflanzschema von 10 bis 12 Meter Abstand erfolgen (Pflanzqualität: Hochstamm 3xv., StU 16-18 cm).

M3 Pflanzung lebensraumtypischer Laubbäume (Flächenbedarf: 700 m²):

Anpflanzung von insgesamt 14 lebensraumtypischen Laubbäumen (Laubbaum Hochstamm, 1. o. 2. Ordnung, StU  $\geq 14/16 = 50 \text{ m}^2$ ) im nördlichen Teil des Plangebietes innerhalb der neuentstehenden Grünflächen. Es müssen zwingend 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 festgelegten Pflanzliste (s. Umweltbericht).

M4 Extensive Dachbegrünung (Retention und partielle Dachbegrünung) (Flächenbedarf: 684 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 eine übermäßige Erhitzung der Luft verhindert und gleichzeitig durch die 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 im Vergleich zu einer nicht begrünten Dachfläche.

M5 Anlage der PKW-Stellplätze in wasserdurchlässigen Pflaster:

Um eine übermäßige Versiegelung der Flächen innerhalb des Plangebietes zu verhindern, soll die Anlage der PKW-Stellplätze und der dazugehörigen Zufahrt in wasserdurchlässigem Pflaster erfolgen. So kann ein Großteil des Niederschlagswassers direkt vor Ort versickert werden und muss nicht zur Gänze mit Hilfe von Kanälen dem städtischen Kanalnetz zugeführt werden.

M6 Geeignetes Beleuchtungsmanagement der Stellplätze:

Um die entstehenden Lichtimmissionen innerhalb des Plangebietes auf die angrenzende Wohnbebauung möglichst gering zu halten, ist die Anwendung eines geeigneten Beleuchtungsmanagements für die nördlichen Stellplatzflächen ratsam. Ein angepasstes Beleuchtungsmanagement kann außerdem die negativen Auswirkungen der permanenten Abstrahlung auf Flora, Fauna und das angrenzende Landschaftsschutzgebiet reduzieren.

Neben den hier beschriebenen Maßnahmen finden keine weiteren externen Kompensationsmaßnahmen 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; 2022) behandelt. Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag ist dieser Begründung als Anlage 1 beigefügt.

Die artenschutzrechtliche Prüfung erfolgte auf der Grundlage einer Bewertung der Habitatpotenziale des Plangebietes in Verbindung mit faunistischen Erhebungen zwischen März und Juni 2022. 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.

Der potenzielle Konflikt mit dem Tötungsverbot des § 44 Abs. 1 Nr. 1 für die nicht „planungsrelevanten“ Vogelarten kann durch eine einfache jahreszeitliche Einschränkung wirksam vermieden werden. Unter Beschränkung der Bauzeit für die Baufeldräumung einschließlich der erforderlichen Gehölzrodungen auf den Zeitraum 1. August bis 14. März ist die Zerstörung aktiver Nester und die Tötung von Individuen solcher Vogelarten hinreichend sicher ausgeschlossen. Potenzielle Konflikte mit Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Fledermäusen könnten, sofern solche im angrenzenden Dorfbereich vorkommen, nur infolge von Lichtimmissionen auftreten. Zur Vermeidung wurden einfache Hinweise für das Beleuchtungsmanagement gegeben.

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 eines EU-Vogelschutzgebietes, in diesem Falle das VSG „Hellwegbörde“, war die Erstellung einer FFH-Verträglichkeits-Vorprüfung obligatorisch. Diese Prüfung wurde durch das Ingenieurbüro Greiwe und Helfmeier in Zusammenarbeit mit Herrn A. Müller erstellt. Die FFH-Verträglichkeits-Vorprüfung ist dieser Begründung als Anlage 2 angefügt.

Die Vorprüfung der Verträglichkeit des geplanten Feuerwehrgerätehauses am Nordrand des Ortsteils Berwicke 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. Unter dem Aspekt der Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen des Vogelschutzgebietes Hellwegbörde ist das Projekt zulässig.

## **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 nördlich des bebauten Ortsteiles entlang der K 6. Durch die geplante Nutzung als Feuerstützpunkt 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 Welver 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

<b>Nutzungsart</b>	<b>Fläche [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Anteil [%]</b>
Überbaubare Grundstücksfläche	<b>684</b>	<b>15,2</b>
Verkehrs- und Versorgungsflächen	<b>1.616</b>	<b>35,9</b>
Grünfläche	<b>2.200</b>	<b>48,9</b>
<b>Summe:</b>	<b>4.500</b>	<b>100,0</b>

### 12.2 Bodenordnung

Die Planfläche befindet sich im Eigentum der Gemeinde Welver. Davon abweichende Eigentumsverhältnisse sind nach heutigem Stand nicht bekannt.

## 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 Raumbewachung.

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 jeweils 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 Bodendenkmäler 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 außer-

halb des Plangebietes nicht beansprucht und in ihren natürlichen Funktionen nicht beeinträchtigt werden.

- Humoser Oberboden ist im Vorfeld abzuschleppen und einer ortsnahen 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 § 15 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 durch Geruch- und Lärmemissionen nicht zu rechnen. Lediglich während der Bewirtschaftung der unmittelbar an das Plangebiet grenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche besteht die Möglichkeit einer temporär auftretenden 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 den Grenzen zu landwirtschaftlichen Nutzflächen sind die Regelungen gemäß § 36 und § 43 NachbG NRW zu beachten.

**12. Altlasten:** 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.

Bearbeitet:

Oelde, im August 2023

Aufgestellt:

Welver, den .....2023



**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 - Verträglichkeitsprüfung -