

# Gemeinde Borchten



## Begründung zur 3. Änderung Bebauungsplan Nr. 11 „Im Kirchenfelde“ OT Dörenhagen



Erstellt von  
Hoffmann & Stakemeier  
Ingenieure GmbH  
Königlicher Wald 7  
33 142 Büren

Verfahrensschritt:

**Satzungsfassung  
Gem. § 10 BauGB**

07/25



## INHALTSVERZEICHNIS

### I. Begründung

1	Allgemeine Vorbemerkung / Planungsanlass .....	4
2	Lage des räumlichen Änderungsbereichs .....	5
3	Übergeordnete Vorgaben / Fachplanungen .....	5
3.1	Regionalplanung .....	6
3.2	Flächennutzungsplan .....	6
3.3	Landschaftsplanung .....	7
3.4	Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz .....	7
3.5	Rechtskräftiger Bebauungsplan .....	8
4	Änderungsinhalte / planungsrechtliche Festsetzungen .....	9
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung .....	9
4.2	Überbaubare, nicht überbaubare Fläche/ Bauweise .....	11
4.3	Flächen für Nebenanlagen .....	12
4.4	Gestalterische Festsetzungen .....	12
4.5	Nutzung solare Strahlungsenergie; insbesondere Photovoltaik .....	13
5	Erschließung .....	13
5.1	Verkehrliche Erschließung .....	13
5.2	Technische Erschließung / Ver- und Entsorgung .....	13
5.3	Niederschlagswasserbeseitigung / Wasserhaushaltsbilanzierung .....	14
6	Immissionsschutz .....	15
7	Sonstige Belange .....	18
7.1	Denkmalschutz / Bodendenkmalschutz .....	18
7.2	Altlasten .....	18
7.3	Kampfmittel .....	18
7.4	Bodenschutzgesetz / Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz .....	19
8	Umweltbelange und Artenschutz .....	19
9	Monitoring .....	20

#### Anlagen:

**Durchführung einer geruchstechnischen Untersuchung** für die geplante Baulandentwicklung der Gemeinde Borchten in Dörenhagen – Unsere Projekt-Nr. LG7160.1; Zech Ingenieurgesellschaft, Lingen im Dezember 2011

**Durchführung einer geruchstechnischen Untersuchung** für die geplante Baulandentwicklung der Gemeinde Borchten in Dörenhagen – Unsere Projekt-Nr. LG7160.1; Zech Ingenieurgesellschaft, Lingen im März 2012



**Baugrunderkundung / Gründungsberatung sowie Hydrogeologische Untersuchung** für Borchten-Dörenhagen – Erschließung Baugebiet „Im Kirchenfelde“; Kleegräfe Geotechnik GmbH, Lippstadt im Juli 2023

**Entwässerungskonzept** zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Im Kirchenfelde“ Gemeinde Borchten OT Dörenhagen, Ingenieurbüro Welling & Partner, Büren im Februar 2025



## 1 Allgemeine Vorbemerkung / Planungsanlass

Der Rat hat in seiner Sitzung am 17.12.2018 den Beschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Im Kirchenfelde“ OT Dörenhagen gefasst.

Aufgrund der Nachfrage nach mehr Wohnraum plant die Gemeinde Borchchen auf einer bisherigen Grünfläche ein allgemeines Wohngebiet, welches aus Einzel- und/oder Doppelhäusern bestehen soll und sich somit in das umliegende Wohngebiet einfügt. Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 11 „Im Kirchenfelde“, welcher am 03.12.1981 in Kraft getreten ist und letztmals im Jahr 1996 geändert wurde.

Die Flurstücke 410 und 411, Flur 2 in der Gemarkung Dörenhagen sind im Bebauungsplan bisher als öffentliche Grünfläche bzw. als Spielplatz ausgewiesen. Aufgrund dessen wird eine Bebauungsplanänderung notwendig, um im Änderungsbereich Bauland entwickeln zu können.

Die neuentwickelte Fläche im Änderungsbereich dieses Bebauungsplanes soll aufgrund seiner Zielsetzung als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen werden.

Unter Berücksichtigung der durchgängigen Nachfrage nach Wohnraum und im Hinblick der Qualifizierung des Wohnstandortes durch die Erweiterung des Wohngebiets steht das städtebauliche Konzept grundsätzlich im Einklang mit dem Ziel einer behutsamen städtebaulichen Entwicklung der Wohnbauflächen im Ortsteil Dörenhagen der Gemeinde Borchchen.

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Im Kirchenfelde“ wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Die Anwendung dessen ist möglich, da

- der Bebauungsplan einer Maßnahme der Innenentwicklung dient,
- eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 qm festgesetzt wird,
- durch das Verfahren kein Vorhaben begründet wird, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen,
- keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind.

Der Bebauungsplan dient einer Maßnahme der Innenentwicklung, da das Plangebiet bereits durch einen bestehenden Bebauungsplan überplant ist und dreiseitig von Bebauung umgeben wird. Zudem bleibt die Fläche des Änderungsbereichs unter der im § 13a BauGB festgelegten Größenobergrenze. Ein Vorhaben, das eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz erfordert, wird nicht vorbereitet, da keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB vor, da keine Ausdehnung in die Landschaft vorgesehen ist. Auch werden durch die angestrebte Wohnnutzung weder schwere Unfälle noch Störfälle im Sinne des § 50 S. 1 BImSchG ausgelöst. Vor diesem Hintergrund kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.



## 2 Lage des räumlichen Änderungsbereichs

Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 0,42 ha, befindet sich zentral gelegen im Ortsteil Dörenhagen und wird bereits im Norden, Osten und Süden von einem Allgemeinen Wohngebiet umgeben. Westlich angrenzend befindet sich der Friedhof von Dörenhagen sowie die Kirche St. Meinolfus.

Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke: 410, 411 und 455 tlw. der Flur 2 in der Gemarkung Dörenhagen.

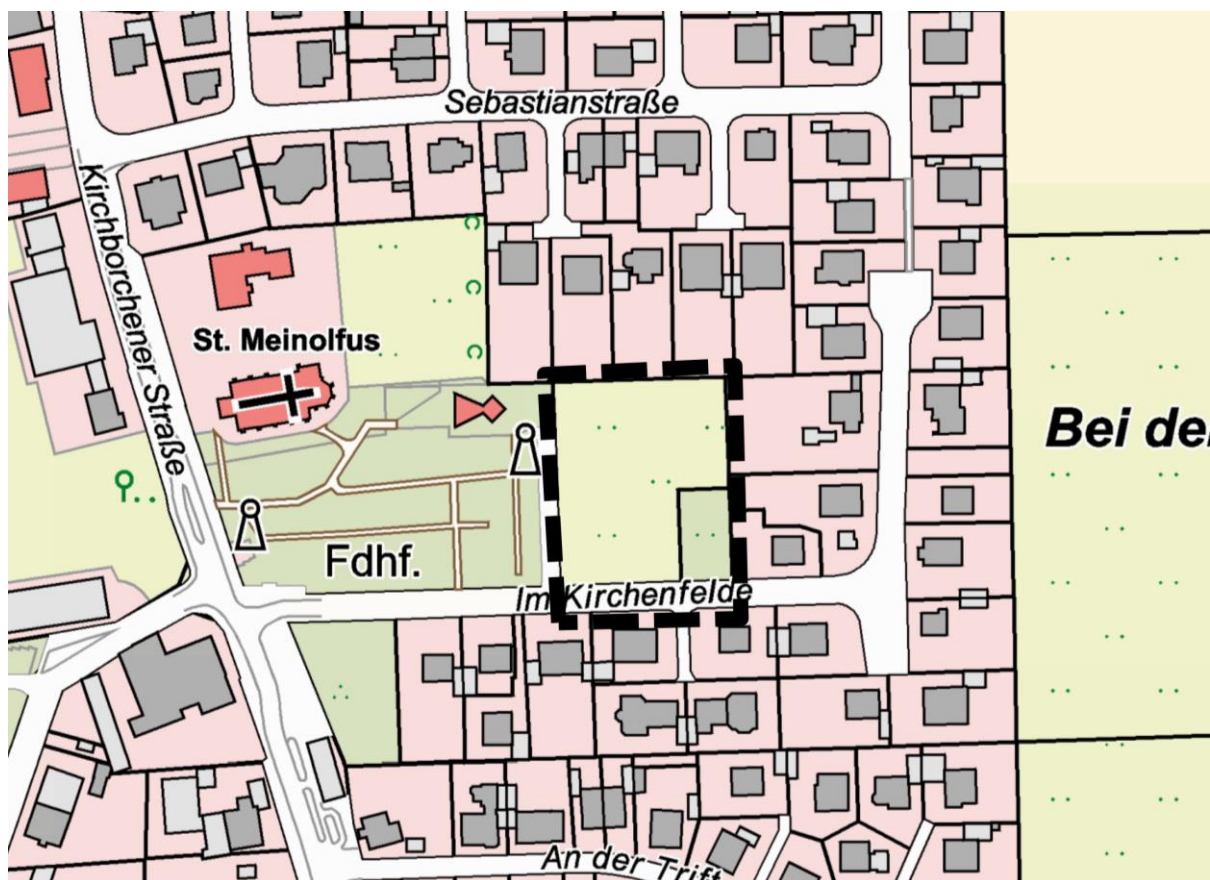


Abbildung 1: Luftbild mit Darstellung des Änderungsbereichs (schwarz umrandet); ohne Maßstab (Quelle: www.tim-online.nrw.de; eigene Darstellung)

## 3 Übergeordnete Vorgaben / Fachplanungen

Nach § 1 (4) BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.



### 3.1 Regionalplanung

Der Regionalplan OWL - Teilabschnitt Paderborn-Höxter stellt den Planbereich als allgemeinen Freiraum und Agrarbereich dar, da der Ortsteil Dörenhagen weniger als 5.000 Einwohner hat. Das Plangebiet befindet sich in diesem Ortsteil. Darüber hinaus werden keine weiteren Festsetzungen getroffen.

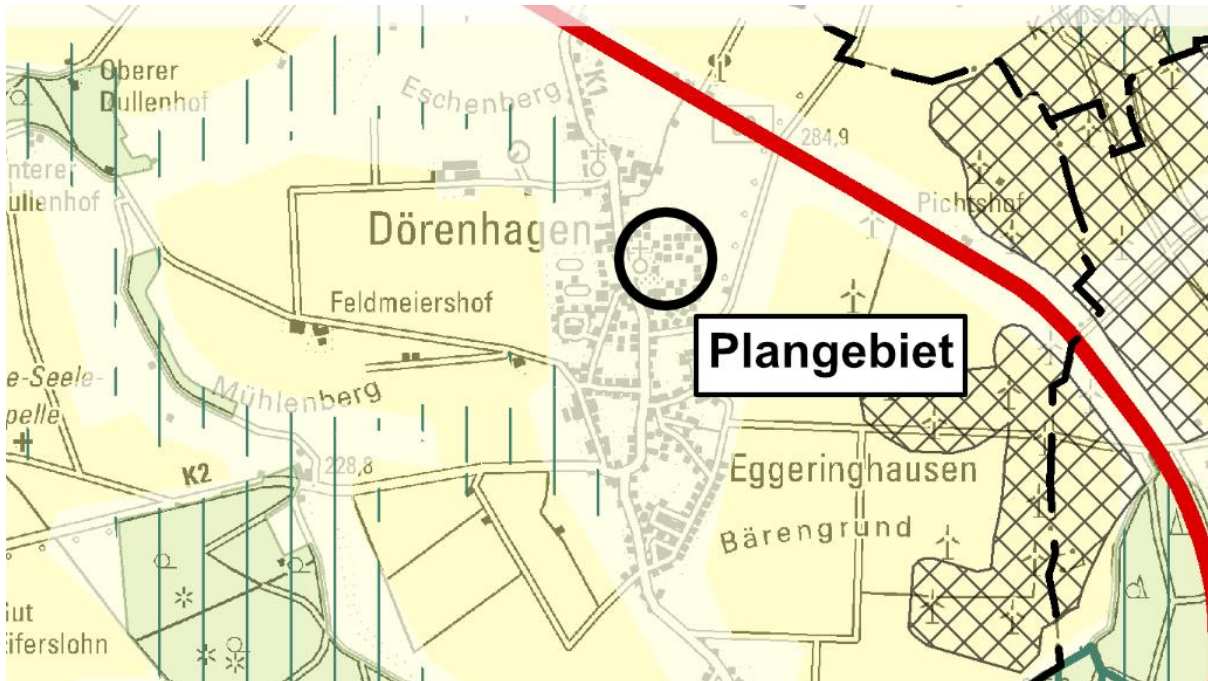


Abbildung 2: Auszug aus dem aktuellen Regionalplan Ostwestfalen-Lippe (schwarz umrandet); ohne Maßstab, Stand April 2024 (Quelle: Bezirksregierung Detmold; eigene Darstellung)

### 3.2 Flächennutzungsplan

Der derzeitige rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Borchlen stellt den Änderungsbereich des Bebauungsplans als öffentliche Grünfläche bzw. als Kinderspielplatz dar. Im Rahmen der Anpassung des FNP an die Festsetzungen des B-Planes gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB wird diese Darstellung in eine Wohnbaufläche (W) geändert. Die Anpassung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Wege der Berichtigung.

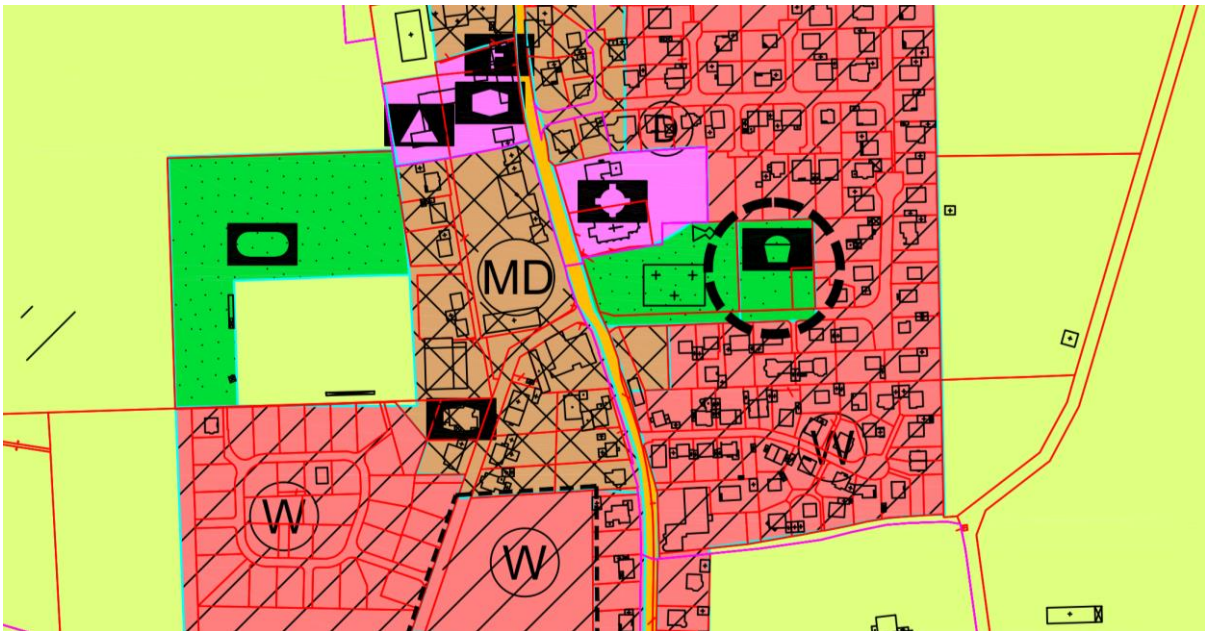


Abbildung 3: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Borchchen mit Kennzeichnung des Änderungsbereiches (schwarz umrandet); ohne Maßstab (Quelle: Gemeinde Borchchen; eigene Darstellung)

### 3.3 Landschaftsplanung

Der Änderungsbereich liegt innerhalb eines Siedlungsgebietes und somit auch außerhalb von Natur- und Landschaftsschutzgebieten. Negative Auswirkungen auf umliegende Schutzgebiete sind dementsprechend nicht zu erwarten.

### 3.4 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz

Am 1. September 2021 ist der länderübergreifende Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz als Anlage der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen übergreifenden Hochwasserschutz (BGBl. I 2021, S. 3712) in Kraft getreten. Damit wurde neben den übergeordneten Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplanes NRW eine zusätzliche raumordnerische Ebene eingeführt. Die Ziele des BRPH sind demnach im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung gem. § 1 Absatz 4 BauGB zu beachten. Eine entsprechende Auseinandersetzung mit den Zielen und Grundsätzen des Bundesraumordnungsplanes Hochwasserschutz erfolgt im Folgenden:

Der Änderungsbereich und das unmittelbare Umfeld liegen weder in einem Einzugsgebiet (gem. § 3 Nummer 13 Wasserhaushaltsgesetz - WHG) noch in einem Überschwemmungsgebiet (gem. § 76 WHG). Hochwasserrisiko- und Gefahrenkarten ordnen weder dem Änderungsbereich noch sein unmittelbares Umfeld einer Wahrscheinlichkeitsklasse zu.

Das nordrhein-westfälische Landesumweltamt (LANUV) hat eine Starkregenhinweiskarte für ganz NRW veröffentlicht. Eine Verschärfung der Hochwassersituation im Änderungsbereich,



in den umgebenden Gewässerabschnitten und auf angrenzenden Flächen im Fall eines bis zu 100-jährigen Ereignisses ist nicht zu erwarten.

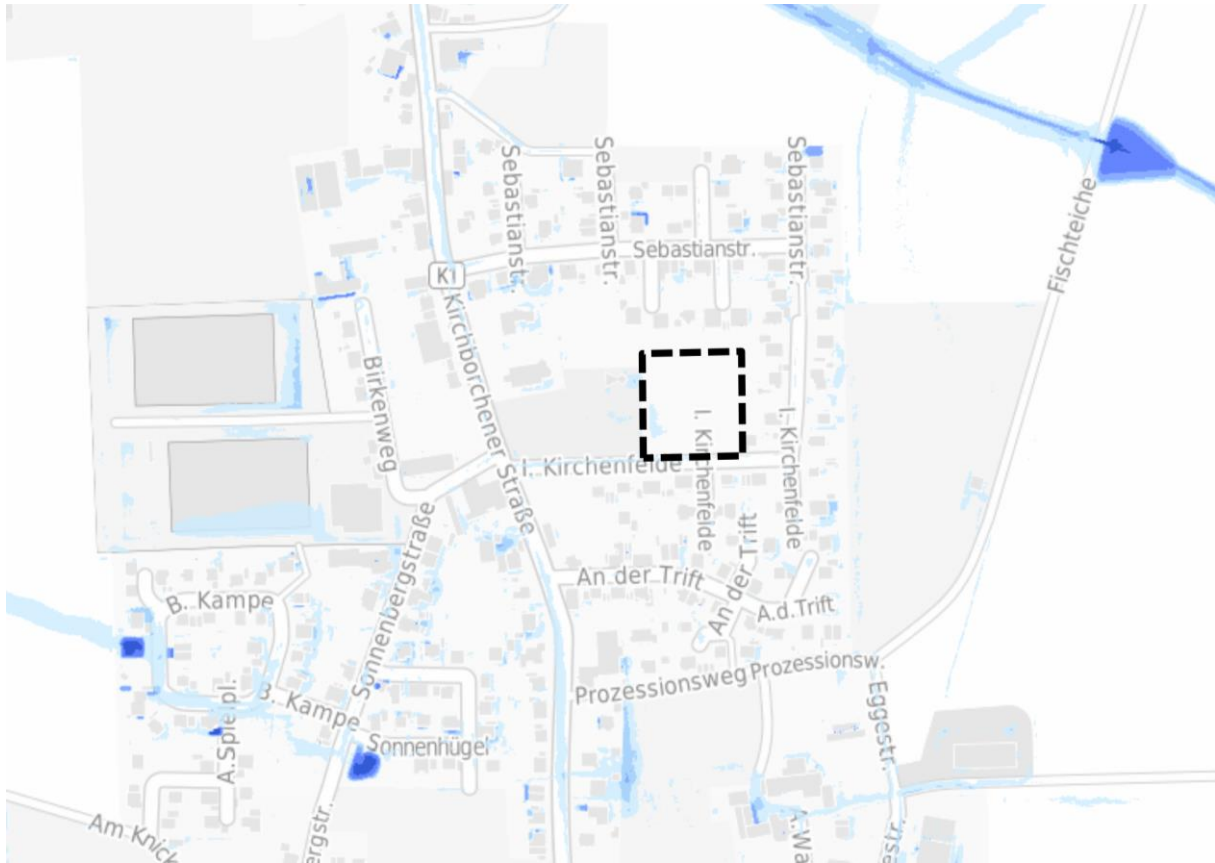


Abbildung 4: Starkregengefahrenhinweiskarte NRW: Wasserhöhen extremes Ereignis (Quelle: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2021): Datenlizenz Deutschland Namensnennung 2.0; <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>)

### 3.5 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan ist bisher im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Im südwestlichen Bereich ist eine Teilfläche der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz festgesetzt. Zur Entwicklung des geplanten Allgemeinen Wohngebiets entfallen die Festsetzungen der öffentlichen Grünfläche sowie die des Kinderspielplatzes.

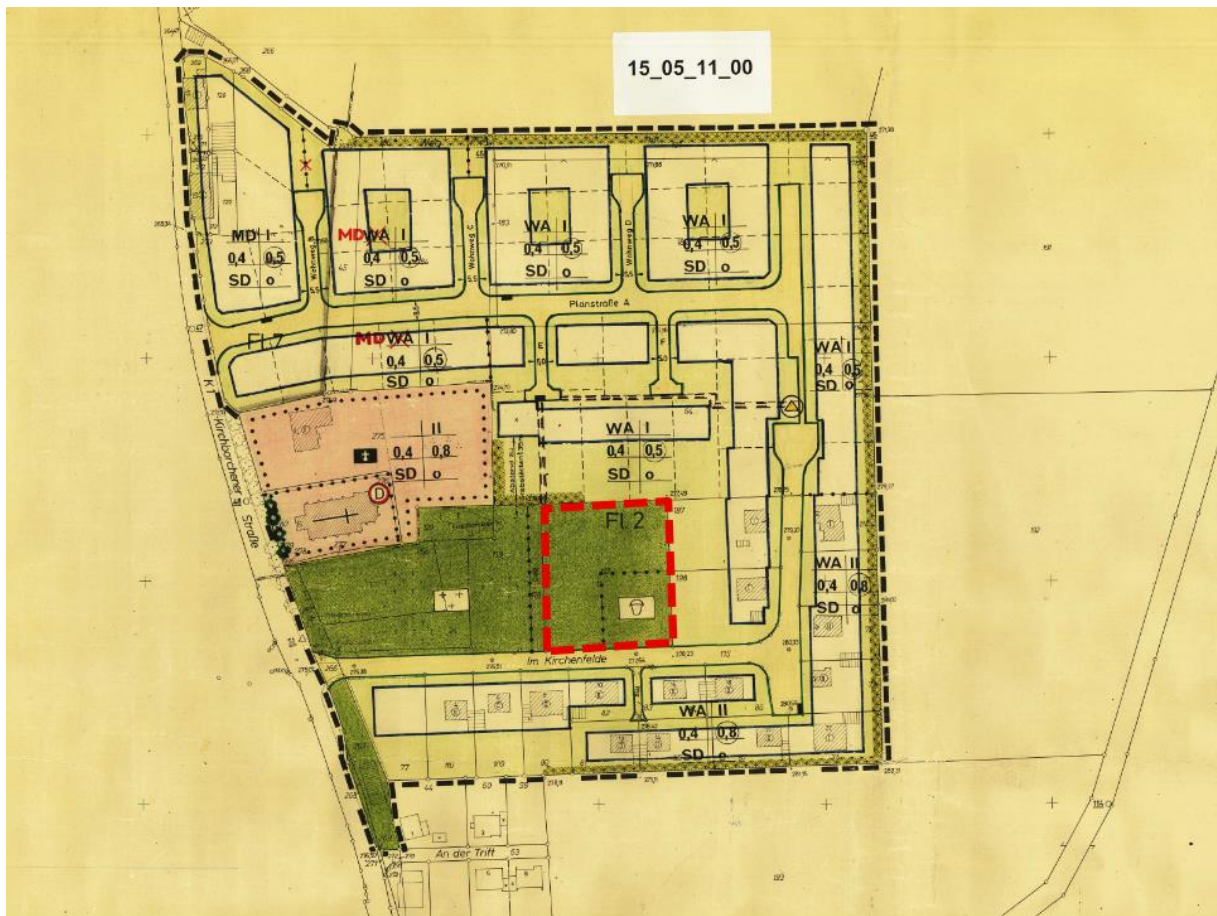


Abbildung 5: Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 11 „Im Kirchenfelde“ vor der 1. und 2. Änderung (Quelle: Gemeinde Borcheln)

## 4 Änderungsinhalte / planungsrechtliche Festsetzungen

### 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Nördlich, östlich und südlich angrenzend an den Änderungsbereich befindet sich ebenfalls ein Allgemeines Wohngebiet, daher wird der Änderungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude gem. § 4 (2) Ziffer 1 BauNVO
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 4 (2) Ziffer 2 BauNVO
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gem. § 4 (2) Ziffer 3 BauNVO

Unzulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO:

- Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 4 (2) Ziffer 3 BauNVO



Unzulässig sind gem. § 1 (6) BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 (3) Ziffer 1 BauNVO
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 2 BauNVO
- Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 (3) Ziffer 3 BauNVO
- Gartenbaubetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 4 BauNVO
- Tankstellen gem. § 4 (3) Ziffer 5 BauNVO

Der Wohnnutzung soll in diesem Plangebiet ein Vorrang eingeräumt werden, daher wird der Nutzungsausschluss vorgenommen. Dieser dient außerdem dazu, den Verkehr auf den gebietszugehörigen Verkehr zu reduzieren und nicht mit Kundenverkehr zu belasten. Der Ausschluss von Anlagen für sportliche Zwecke erfolgt vor dem Hintergrund, zusätzlichen Verkehr zu vermeiden. Westlich in ca. 250,00 m Entfernung befindet sich bereits eine Sportanlage für den Ortsteil Dörenhagen, sodass an dieser Stelle keine weitere notwendig ist.

Für das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet wird die Anzahl der zulässigen Wohnungen auf maximal zwei pro Wohngebäude (d.h. Einzelhaus, eine Doppelhaushälfte) beschränkt, damit der entstehende Verkehr auf ein gesundes Maß begrenzt und der Charakter eines Ein- und Zweifamilienhausgebiets gewahrt bleibt, so dass sich die neue Bebauung in die umgebende bestehende einfügt. Aus gleichem Grund wird die offene Bauweise festgesetzt sowie nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt und entspricht der Obergrenze eines Allgemeinen Wohngebiets gem. § 17 BauNVO. Mit einer zulässigen Eingeschossigkeit wird die Geschossflächenzahl mit 0,5 festgesetzt.

Im Plangebiet sollen geneigte Dachformen mit einer Neigung von bis zu maximal 45° zulässig sein. Zusätzlich werden Flachdächer gestattet, um auch modernen Gebäudeformen Raum zu geben. In der Umgebung dominieren vorwiegend Satteldächer. Dennoch soll den Bauherren im Plangebiet ein erheblicher Gestaltungsspielraum eingeräumt werden, sodass verschiedene Dachformen innerhalb dieses Bebauungsplans zulässig sind. Mit der Festlegung von Gebäudehöhen, die an die unterschiedlichen Dachformen angepasst sind, wird sichergestellt, dass sich die zukünftigen Gebäude harmonisch in die bestehende Umgebung einfügen.

Die maximale Gebäudehöhe wird im Bebauungsplan in Abhängigkeit von der Dachform festgelegt. Bei geneigten Dächern mit einer Neigung von 45° ist eine maximale Traufhöhe von 5,00 m und eine maximale Firsthöhe von 8,00 m zulässig. Für Gebäude mit einseitigen Pultdächern wird eine durchgehende Fassadenbildung vermieden, die die Höhe eines zweiten Fassadenvollgeschosses oder die Höhe von Gebäuden mit geneigten Dächern erreichen könnte. Daher ist bei einseitigen Pultdächern eine maximale Gebäudehöhe von 6,00 m festgelegt. Für Flachdächer wird neben der eingeschossigen Bauweise auch ein Konstruktionspielraum für die Errichtung von Attiken vorgesehen. Bei Flachdächern darf die Gebäudehöhe jedoch 4,00 m nicht überschreiten.

Durch diese Festlegungen zu den maximal zulässigen Gebäudehöhen wird die Entstehung von Staffelgeschossen im zweiten Geschoss verhindert. Dies wird bei Flachdächern durch eine maximale Gebäudehöhe von 4,00 m und bei Pultdächern durch eine maximale



Gebäudehöhe von 6,00 m erreicht. Staffelgeschosse oder Abschlussgeschosse auf der zweiten Geschossebene sind unter Einhaltung der zulässigen Gebäudehöhen grundsätzlich erlaubt. Als oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe gilt beim geneigten Dach der Schnittpunkt der Dachhaut (First) und bei der Gebäudehöhe beim Flachdach die Oberkante der Attika. Der Traufpunkt wird gebildet durch die Schnittlinien der Außenflächen der Außenwand mit der Dachhaut. Beim Pultdach gilt als oberer Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe der höchstgelegene Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der Dachhaut (First).

Als der maßgebliche untere Bezugspunkt gilt eine Höhe von 20 cm oberhalb der Oberkante der Baustraße der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen im Schnittpunkt der Mittellinie der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des Baugrundstückes.

#### **4.2 Überbaubare, nicht überbaubare Fläche/ Bauweise**

Die überbaubare Fläche wird grundsätzlich so gewählt, dass für die Errichtung der Gebäude ein gewisser Gestaltungsspielraum vorhanden ist, jedoch ein einheitliches städtebauliches Bild in der Anordnung der Gebäude geschaffen wird, so dass sich das neue kleine Baugebiet in die unmittelbare Umgebung einfügt. Die Baugrenze dient dabei der Abgrenzung der maximalen überbaubaren Fläche, soweit die festgesetzte maximale Grund- und Geschossflächenzahl nicht entgegenstehen.

Die überbaubare Fläche auf den geplanten Grundstücken im westlichen Teil des Änderungsbereichs hält einen Abstand von 3,00 m zur geplanten Erschließungsstraße ein. Mit der Festlegung der westlichen Baugrenzen mit einer Tiefe von 8,00 m wird ein ausreichender Abstand zum unmittelbar anschließenden Friedhof eingehalten. Westlich des Änderungsbereichs verläuft parallel zum neu geplanten kleinen Baugebiet ein Weg in nordsüdlicher Ausrichtung. Von der westlichen Grenze des Änderungsbereichs bis zur ersten Grabreihe (Rückseite Grabstein) herrscht ein Abstand von rund 8,00 m vor. Mit dem Abstand der Baugrenze von ca. 8,00 m im neuen Baugebiet vergrößert sich der Abstand zwischen der ersten belegten Grabreihe bis zu einer möglichen neuen Bebauung im Plangebiet auf 16,00 m. Damit wird ein hinreichender Abstand zu der Friedhofsnutzung eingehalten.

Die Baugrenze im nördlichen Teil des Änderungsbereiches hält ebenfalls einen Abstand von 3,00 m zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche der geplanten Stichstraße sowie einen Abstand von 5,00 m zu der nördlichen Grenze des Änderungsbereichs ein. Hierdurch soll auch im rückwärtigen Bereich eine qualitative Gartennutzung ermöglicht werden.

Im östlichen Teil des Plangebietes wird für die Gebäude ein Mindestabstand von 8,00 m zur Erschließungsstraße festgesetzt. Diese Festlegung dient zum einen der Vermeidung einer zu engen und gedrungenen Anordnung der Gebäude entlang der Straße. Zum anderen wird der Abstand mit dem Ziel gewählt, den östlich gelegenen Grundstücken einen besseren Zugang zu den späten Sonnenstunden zu ermöglichen, was insbesondere die Wohnqualität erhöht. Zudem trägt dieser Abstand dazu bei, einen großzügigen Vorgartenbereich zu schaffen, der sowohl funktionale als auch ästhetische Vorteile für die Wohnbebauung bietet. Die südlichen



Baugrenzen, sowohl westlich als auch östlich der Erschließungsstraße, haben einen Abstand von 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie der Haupteerschließungsstraße „Im Kirchenfelde“ und weisen damit den gleichen Abstand wie auf der gegenüberliegenden Straßenseite auf.

### **4.3 Flächen für Nebenanlagen**

Für eine einheitliche Regelung für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Einfahrten werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

Auf den Baugrundstücken nördlich und westlich der Erschließungsstraße müssen Garagen, Carports und Stellplätze mindestens 3,00 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie halten. Dies gilt nicht für Ihre Einfahrten. Garagen und Carports sind auf Flächen, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten sind, nicht zulässig.

Auf den Baugrundstücken östlich der Erschließungsstraße sind die Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche um bis zu 1,50 m zugelassen werden. Dies gilt nicht für Ihre Einfahrten.

Im Allgemeinem Wohngebiet ist je Baugrundstück eine Zufahrt mit einer maximalen Breite von 6,00 m zulässig.

### **4.4 Gestalterische Festsetzungen**

Um ein einheitliches städtebauliches Bild zu gewährleisten, sind bei Doppelhäusern nur einheitliche Höhen, Dachformen und Dachneigungen zulässig. Der Bauherr, der später baut, hat sich dem Bestand anzupassen.

Im Sinne des Klimawandels und einer gesicherten Niederschlagwasserbeseitigung sind die Vorgärten im Allgemeinen Wohngebiet zu mindestens 50 % wasseraufnahmefähig bzw. wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen, zu begrünen, zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Einbau von (Zier-) Schotter, Kies oder ähnlichen Materialien zur Gestaltung ist nicht zulässig. Die befestigten Flächen für Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Zugänge sowie Mülltonnenstandorte dürfen maximal 50 % des Vorgartenbereichs in Anspruch nehmen. Für die Befestigung der Vorbereiche der Garagen, der Stellplätze, der Zufahrten und Zugänge sowie Mülltonnenstandorte sind wasserdurchlässige Materialien wie z.B. Schotterrassen, Rasengittersteine oder versickerungsfähige Steine zu verwenden. Beim Vorgartenbereich handelt es sich um den Grundstücksbereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Gebäudeflucht (Baugrenze). Bei Eckgrundstücken ist nur der Grundstücksstreifen entlang der Gebäudefront des Gebäudeeingangs als Vorgarten zu bezeichnen.

Um Potenziale der Niederschlagwasserbeseitigung zu nutzen, wird diesbezüglich festgesetzt, dass Flachdächer und bis zu 15° geneigte Dächer mindestens extensiv mit einer Substratdicke von mindestens 10 cm zu begrünen und zu unterhalten sind. Die Bepflanzung ist



mit einer artenreichen, standortgerechten Vegetation aus Sedum, Kräutern und Gräsern vorzunehmen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Flächenhafte Ausfälle der Vegetation ab 5 qm sind gleichartig zu ersetzen. Das gilt auch für überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen. Die Kombination der Begrünung mit aufgeständerten Solaranlagen ist für Hauptgebäude zulässig. Von der Vorschrift ausgenommen sind begehbare Dachterrassen sowie Glas-/Belichtungsflächen und technische Einrichtungen/Anlagen.

#### **4.5 Nutzung solare Strahlungsenergie; insbesondere Photovoltaik**

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. f BauGB ist der Belang der Energieeffizienz bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen. Im Bebauungsplan werden daher gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 lit. b BauGB Maßnahmen zur Photovoltaik-Pflicht festgesetzt, um das Potenzial der Dachflächen zur Energiegewinnung mittels solarer Strahlungsenergie auszuschöpfen. Dementsprechend sind im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenze zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten. Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, gilt dieses ebenfalls als Nutzung der solaren Strahlungsenergie.

### **5 Erschließung**

#### **5.1 Verkehrliche Erschließung**

Die Anbindung des Plangebietes an das bestehende Verkehrsnetz erfolgt über eine interne Erschließungsstraße, die südlich an die Straße „Im Kirchenfelde“ anschließt. Die geplante Stichstraße dient ausschließlich der Erschließung der vorgesehenen Grundstücke und ist nicht für eine Durchfahrt oder eine großzügige Wendefläche ausgelegt. Daher ist von einem reinen Anliegerverkehr auszugehen. Die Breite der Wohnstraßen beträgt 5,00 m. Für die öffentliche Straßenverkehrsfläche ist die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien zur Befestigung vorgesehen, um eine nachhaltige Regenwasserrückhaltung und eine Verbesserung des Mikroklimas zu fördern.

Die mit der Entwicklung des Wohngebiets aufkommende Verkehrserhöhung im Gebiet kann als geringfügig bezeichnet werden. Um den Verkehr auf ein Mindestmaß zu reduzieren, wurden bereits bei der Festlegung der Art der baulichen Nutzung auf die verkehrintensiven Nutzungen verzichtet und die zulässigen Wohneinheiten pro Wohngebäude auf 2 Wohneinheiten beschränkt. Die Straße „Im Kirchenfelde“ kann den erhöhten Verkehr aufnehmen.

#### **5.2 Technische Erschließung / Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung mit Strom, Telekommunikation und Wasser kann durch die örtlichen Ver- und Entsorgungsträger gewährleistet werden. Hierfür sind die entsprechenden Leitungen in das Plangebiet zu verlegen.



Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 3 Abs. 2 BHKG die Vorgaben des Arbeitsblattes W405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) des DVGW als Grundsatz für die Löschwasserversorgung zu beachten und umzusetzen sind. Notwendige Straßen und Grundstückszufahrten, die auch als Feuerwehrzufahrten und gleichzeitig als Zufahrten für Rettungsdienstfahrzeuge dienen, müssen eine durchgehend mindestens 3,00 m breite Fahrbahn aufweisen. Zudem sind die in der DIN 14090 festgelegten Kurvenradien für Feuerwehrfahrzeuge zu beachten und entsprechend umzusetzen.

Das Baugebiet wird mit einem modifizierten Mischsystem entwässert. Im Rahmen der Baumaßnahme wird auch das Schmutzwasser der benachbarten Kapelle an den bestehenden Mischwasserkanal angeschlossen. Derzeit wird dieses Schmutzwasser in eine abflusslose Grube eingeleitet, die mit dem Anschluss an den Kanal entfällt. Das Schmutzwasser von fünf Grundstücken des Neubaugebiets sowie ein Teil des Regenwassers wird zum westlichen Rand des Gebiets geleitet, wo sich die Kapelle befindet. Das Schmutzwasser wird entlang der westlichen Grenze des Plangebietes in Richtung Süden geleitet und in der Straße "Im Kirchenfelde" in den bestehenden Mischwasserkanal eingeleitet. Das südliche Grundstück auf der östlichen Seite der geplanten Erschließungsstraße wird direkt an den bestehenden Mischwasserkanal in der Straße "Im Kirchenfelde" angeschlossen.

Die festgesetzten 4,00 m breiten Flächen, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten sind, entlang der westlichen Grenze des Änderungsbereiches sowie zwischen dem nördlichen und westlichen Baufenster dienen der Sicherstellung der Ver- und Entsorgung des Gebiets, da hier ein Mischwasserkanal zur Entwässerung des Baugebietes geplant ist.

Für die Abfallentsorgung wird im Süden des Plangebiets auf der nördlichen Seite der Straße „Im Kirchenfelde“ eine Fläche für einen Müllcontainersammelplatz freigehalten, um eine unproblematische Abfallentsorgung zu gewährleisten.

Die Erschließungsmaßnahmen sind rechtzeitig mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen.

### **5.3 Niederschlagswasserbeseitigung / Wasserhaushaltsbilanzierung**

Nach einem Gutachten der Kleegräfe Geotechnik GmbH wurde im September 2023 die Bodenbeschaffenheit für die Erschließung des Gebiets untersucht. Die Versickerung von Niederschlagswasser wird aufgrund der Bodenverhältnisse nicht empfohlen.

Infolgedessen wurde ein Entwässerungskonzept mit Wasserbilanzierung in Auftrag gegeben, welches im Februar 2025 vom Ingenieurbüro Welling & Partner erstellt wurde. Die Wasserbilanz für das Plangebiet zeigt eine Abweichung von 12 % bei der Verdunstung, 9 % beim Abfluss und 3 % bei der Versickerung im Vergleich zum Referenzzustand. Durch die Regenwassernutzung der Dachflächen können die Abweichung vom Referenzzustand nahezu auf die erlaubten 10 % reduziert werden.



Da eine Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich ist und der Direktabfluss von Niederschlagswasser nur in reduziertem Maße über die Kanalisation erfolgen soll, werden Maßnahmen zur Aufnahme und Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers erforderlich.

Zur Entlastung des Entwässerungssystems wird die Nutzung von Regenwasser durch Zisternen vorgeschrieben. Diese sollen das Niederschlagswasser als Brauchwasser (z. B. für Toilettenspülungen) sowie für die Gartenbewässerung speichern. Auf jedem Baugrundstück muss eine Zisterne zur Speicherung des Regenwassers errichtet werden. Das gesammelte Wasser von den Dachflächen soll für die Garten- und Freiflächenbewässerung sowie als Brauchwasser (z. B. für Toilettenspülungen und Waschmaschinen) verwendet werden.

Zusätzlich wird die Gestaltung der Vorgärten und die Dachbegrünung bei Flachdächern, wie bereits unter Punkt 4.4 „Gestalterische Festsetzungen“ dargelegt, als weitere Maßnahme zur Regenwasserretention festgelegt.

Zur weiteren Unterstützung der Niederschlagswasserbeseitigung auf der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist die Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien für die Befestigung der Straßen vorgesehen.

## **6 Immissionsschutz**

Der Änderungsbereich wurde bisher als Grünfläche genutzt und ist dreiseitig durch ein Allgemeines Wohngebiet umgeben. Durch die 3. Änderung des Bebauungsplans soll ein kleines Wohngebiet (ca. 6 Bauplätze) entwickelt werden. Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes ist grundsätzlich erstmal nicht mit erheblich störenden Immissionen zu rechnen.

An dieser Stelle werden die Geruchsmissionen betrachtet, da das Plangebiet in der Nähe zu landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieben liegt. Mit dem gelegentlichen Auftreten von landwirtschaftlichen Immissionen ist daher zu rechnen. Hierauf wird auch innerhalb der Planurkunde ausdrücklich hingewiesen.

Der dem § 50 BImSchG zugrundeliegende Grundsatz der Trennung sich gegenseitig störender Nutzungen über entsprechende Abstände stellt die idealtypische Regelung des vorbeugenden Immissionsschutzes dar. Auf Grund der siedlungsstrukturellen Gegebenheiten ist eine entsprechende immissionsfreie Zuordnung von Wohngebieten zu Emittenten jedoch oftmals nicht möglich. Dies gilt auch für die Ortslage Dörenhagen. Die Möglichkeiten zur Entwicklung eines neuen Wohngebietes sind in Dörenhagen stark eingeschränkt. Andere, städtebaulich in die bestehende Siedlungsstruktur integrierbare Flächen stehen nicht zur Verfügung. Die wenigen anderen innerörtlichen Freiflächen, die sich theoretisch ebenfalls für eine Wohnbebauung eignen, sind entweder durch landschaftliche Immissionen stark vorgelastet und/oder stehen aus eigentumsrechtlichen Gründen dem freien Markt nicht zur Verfügung.

Aus den dargelegten Gründen kann somit der "Trennungsgrundsatz" des § 50 BImSchG in dieser Planung nicht aufrechterhalten werden.



Im Rahmen der Abwägung ist daher zu überprüfen, ob der "Trennungsgrundsatz" überwunden werden kann. Diese Möglichkeit eröffnet auch § 50 BImSchG, in dem es heißt, dass die schädlichen Umwelteinwirkungen "soweit wie möglich vermieden" werden sollen.

Da die Forderung nach einer weitergehenden Reduzierung der Geruchsimmissionen an die landwirtschaftlichen Betrieben tatsächlich und rechtlich nicht gestellt werden kann, Geruchsminderungsmaßnahmen an den künftigen Wohngebäuden ebenfalls nicht möglich sind, ist letztendlich eine Bewertung vorzunehmen, ob die voraussichtlich auftretenden Geruchsimmissionen so stark sind, dass sie als unzumutbar einzustufen sind und somit diese Planung als nicht durchführbar einzuordnen ist.

Es stellt sich also die Frage, ob die auftretenden Geruchsimmissionen so stark sind, dass sie als unzumutbar qualifiziert werden müssen und somit die beabsichtigte Bauleitplanung nicht durchführbar ist.

Die Ingenieurgesellschaft Zech in Lingen hat im Jahr 2011 eine geruchstechnische Untersuchung für die geplante Baulandentwicklung der Gemeinde Borchten in Dörenhagen vorgenommen. Das Plangebiet „Im Kirchenfelde“ wurde seinerzeit mit abgebildet. Die Wahrnehmungshäufigkeit lag damals zwischen 25 und 26 % der Jahresstunden. Das zuvor genannte Gutachten wurde im Jahr 2012 ergänzt. Berücksichtigt wurden hier ablufttechnische Optimierungen an den Hofstellen sowie eine Hofstelle, die damals in absehbarer Zeit aufgegeben wurde. Unter Berücksichtigung dieser Aspekte lag die Wahrnehmungshäufigkeit dann zwischen 14 und 17 % der Jahresstunden. Die Flächen, die die Orientierungswerte der GIRL für Dorfgebiete überschreiten, wurden zum größten Teil im östlichen Änderungsbereich festgestellt. Im westlichen Teilbereich des Änderungsbereichs wurden die Orientierungswerte für ein Dorfgebiet (15%) eingehalten.

Es ist also allgemein davon auszugehen, dass im Plangebiet die Orientierungswerte der GIRL für Allgemeine Wohngebiete (10%) überschritten werden.

Die Orientierungswerte der GIRL für Wohngebiete stellen jedoch keine Grenzwerte dar, bei deren Überschreitung erhebliche Belästigungen oder gar Gesundheitsbeeinträchtigungen sicher vorliegen. Auch eine deutlich über den Orientierungswerten der GIRL liegende Geruchsintensität führt nicht automatisch zur Unzumutbarkeit der Geruchsbelästigung oder gar zu Gesundheitsbeeinträchtigungen. So hat das OVG Münster mit Beschluss vom 18.03.2002 (BauR 2002, 1684) entschieden, dass auch eine Geruchsintensität von mehr als 50 % der Jahresstunden eine Unzumutbarkeit des Wohnens nicht begründen kann, wenn das Grundstück und seine Umgebungsbebauung durch entsprechende Geruchsemitter vorbelastet sind. Auch das OVG Lüneburg hat in seinem Urteil vom 25.07.2002 (NVwz-RR 2003, 24) eine erhebliche Überschreitung der in der GIRL genannten Immissionswerte (in diesem Fall 30,5 % der Jahresstunden) zugelassen und deutlich gemacht, dass die von der GIRL bezeichneten Werte nicht die Grenze zur gesundheitsschädlichen Geruchsbelästigung darstellen.

Bei der Beurteilung, ob Geruchsimmissionen mit einer Jahreshäufigkeit oberhalb der Immissionswerte der GIRL eine unzumutbare Beeinträchtigung darstellen, sind auch die spezifischen Berechnungsmethoden der GIRL zu berücksichtigen. Diese beziehen sich einzig auf die



Geruchswahrnehmungshäufigkeit, nicht jedoch auf die Intensität. Die Geruchswahrnehmungshäufigkeit beginnt bereits mit dem erstmalig wahrnehmbaren Geruch, der als Geruchseinheit pro Quadratmeter ( $1 \text{ GE/m}^3$ ) bezeichnet wird. Ein deutlich wahrnehmbarer Geruch (Geruchsschwelle) tritt erst ab  $3 \text{ GE/m}^3$  auf, während eine Belästigung erst bei 5 bis  $10 \text{ GE/m}^3$  beginnt. Hinzu kommt, dass die GIRL die "Geruchsstunde" als Bewertungsgröße nimmt, die dann vorliegt, wenn in 10 % des Bezugszeitraumes Geruchswahrnehmungen auftreten. Eine Geruchswahrnehmungshäufigkeit von 6 Minuten führt also dazu, dass der gesamte Stundenzzeitraum in die Bewertung eingeht.

Dass die Richtwerte der GIRL jedoch nicht bindend sind, ist von den Oberverwaltungsgerichten mehrfach bestätigt worden (s. oben).

Für den Rat der Gemeinde Borchten gilt daher die Feststellung, dass im Rahmen der Abwägung die Richtwerte nach der GIRL überwunden werden können.

Weiterhin ist in der Beurteilung der Frage, ob die geplante wohnbauliche Nutzung in zentraler Dorflage von Dörenhagen mit der Geruchssituation vereinbar ist, die Vorbelastung zu berücksichtigen.

Auch bei Geruchsimmissionen gilt bei tatsächlicher Vorbelastung die Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme. Die Geruchsimmissionsprognose der Ingenieurgesellschaft Zech aus dem Jahr 2011 hat ergeben, dass ein Großteil der Geruchsbelastung nicht von den Aussiedlerhöfen, sondern von den im Ortskern von Dörenhagen liegenden landwirtschaftlichen Hofstellen hervorgerufen wird. Im Ortskern selbst liegt die Wahrnehmungshäufigkeit der Gerüche durchaus bei um die 30% der Jahresstunden und tlw. auch höher. Wer sich bewusst dafür entscheidet, in einem bekanntermaßen von landwirtschaftlichen Betrieben geprägten Ort wie Dörenhagen ein Grundstück zu erwerben und zu bauen, muss auch in einem durch einen qualifizierten Bebauungsplan ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebiet stärkere Geruchsbeeinträchtigungen hinnehmen, als dies in einem Allgemeinen Wohngebiet sonst der Fall wäre. Ebenso wurden trotz dieser Geruchsbeeinträchtigungen bislang in den bestehenden Wohngebieten die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB durch diese Geruchsimmissionen nicht beeinträchtigt, werden auch für die geplante 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Kirchenfelde“ trotz der Geruchsimmissionen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt. Dies ergibt sich auch daraus, dass im Plangebiet größtenteils (hauptsächlich im westlichen Teilbereich) die Orientierungswerte der GIRL für ein Dorfgebiet eingehalten werden und in einem Dorfgebiet auch regelmäßig Wohnen stattfindet.

Zusammengefasst wird klargestellt, dass die vorhandenen Geruchsimmissionen als ortsüblich, zumutbar und im Rahmen der bestehenden Nutzung hinzunehmen einzustufen sind.



## **7 Sonstige Belange**

### **7.1 Denkmalschutz / Bodendenkmalschutz**

Im Baugebiet befinden sich keine Baudenkmale.

Bodendenkmale sind nicht bekannt und auch nicht erkennbar. Trotzdem ist folgendes zu beachten:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und /oder naturgeschichtliche Bodenbefunde, 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 Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld (Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50; Fax: 0521 52002-39; E-Mail: [lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org](mailto:lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org)) 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 DSchG NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, 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 DSchG NRW).

### **7.2 Altlasten**

In dem Änderungsbereich befinden sich nach gegenwärtigem Wissensstand keine Altstandorte oder Altablagerungen. Es ist davon auszugehen, dass die Flächen nicht belastet sind. Sollten sich bei Baumaßnahmen dennoch Hinweise auf eine Belastung des Bodens, der Bodenluft oder des Grundwassers ergeben, ist die Untere Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Paderborn (Tel.: 05251/308-6603) unverzüglich zu informieren.

### **7.3 Kampfmittel**

Sind bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Gemeinde Borcheln als örtliche Ordnungsbehörde und/oder die Bezirksregierung Arnsberg, Außenstelle Hagen -Staatlicher Kampfmittelräumdienst- (Tel.: 02331/6927-0 oder 6927-3880, Telefax 02331/6927-3898), oder außerhalb der Dienstzeiten (Tel.: 02931/82-2281, Telefax 02931/82-2648 oder 2132) zu verständigen.



## **7.4 Bodenschutzgesetz / Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz**

Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist die Abteilung Abfallwirtschaft/Bodenschutz des Kreises Paderborn umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle bzw. 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, sind soweit möglich auf den Entsorgungsanlagen im Kreis Paderborn zu beseitigen. Mutterboden ist abzuschleppen und einer Verwertung zuzuführen. Bei Verwertungsmaßnahmen über 400 m<sup>2</sup> Fläche, z. B. auf landwirtschaftlich genutzten Böden, ist eine eigenständige Baugenehmigung erforderlich. In Nordrhein-Westfalen besteht eine allgemein zugängliche Boden- und Bauschuttbörse. Damit soll die Verwertung von unbelastetem Bodenaushub, Bauschutt, Straßenaufbruch und ausgewählten Baureststoffen (z. B. Metall) gefördert werden. Informationen gibt es im Internet unter [www.alois-info.de](http://www.alois-info.de) oder beim örtlichen Abfallentsorgungsbetrieb.

## **8 Umweltbelange und Artenschutz**

Da der Bebauungsplan keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet, wird von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen. Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Artenschutzrechtliche Anforderungen bleiben hiervon unberührt (siehe § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Bezüglich der artenschutzrechtlichen Belange lässt sich Folgendes festhalten:

Gemäß der Handlungsempfehlung des Landes NRW ist im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung festzustellen, ob Vorkommen europäisch geschützter Arten im Plangebiet aktuell bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wirkungen der Planänderung Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften potenziell nicht ausgeschlossen werden können – bzw. ob und welche Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte erforderlich werden.

Der Änderungsbereich stellt bisher eine öffentliche Grünfläche bzw. eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz dar. Angrenzend ist Bebauung vorhanden. Auf der Spielplatzfläche sowie entlang der Straße „Im Kirchenfelde“ existieren einzelne Gehölzstrukturen. Die Grünfläche stellt zwar einen potenziellen Nahrungsraum dar, ist aber eingebettet in die Strukturen des umgebenden Siedlungsraums, die durch Wohnbebauung geprägt sind. Der westlich angrenzende Friedhof ist nicht als Sonderbiotop oder essenzielles Nahrungshabitat einzustufen.

Aufgrund der bisherigen Nutzung ist das Vorkommen von planungsrelevanten Arten nicht zu vermuten. Weiterhin kann davon ausgegangen werden, dass sich die 3. Änderung des Bebauungsplanes auf die Belange des Artenschutzes in diesem Gebiet nicht auswirken wird und die



folgenden Vorschriften des § 44 Abs. 1 BNatSchG für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten (Zugriffsverbote) ausgeschlossen werden können:

- § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG: Nachstellen, Fangen, Verletzen oder Töten wild lebender Tiere der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören
- § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG: Erhebliche Störungen der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten, sodass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert
- § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG: Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten
- § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG: Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung wild lebender Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen.

Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes sollte Folgendes berücksichtigt werden:

- Zur Vermeidung der Verbotstatbestände muss eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) erfolgen. Rodungs- und Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen sind dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar durchzuführen. Im Falle unvermeidbarer Flächeninanspruchnahme außerhalb des genannten Zeitraums muss durch eine umweltfachliche Baubegleitung sichergestellt werden, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen, insbesondere von Gehölzbeständen, nur durchgeführt wird, wenn diese frei von einer Quartiernutzung sind.
- Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) sollen auf vorhandenen befestigten Flächen oder zukünftig überbaute Bereiche beschränkt werden. Damit kann sichergestellt werden, dass zu erhaltende Gehölzbestände und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.

## 9 Monitoring

Nach § 13 a (2) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 (3) Satz 1 BauGB ist im beschleunigten Verfahren § 4 c BauGB nicht anzuwenden.

Überwachungsmaßnahmen sind demnach nicht notwendig.



Aufgestellt:

Hoffmann & Stakemeier Ingenieure GmbH  
Königlicher Wald 7  
33 142 Büren

Gesehen:

Gemeinde Borchon  
Der Bürgermeister

im Juli 2025

Borchon, .....

.....

Dipl.-Ing. Markus Caspari

H:\Projekte\083-Borchon\036-Änd.  
\_Satzungsfassung\_20250724.docx

B-Plan

Nr.

11

Im

Kirchenfelde\!04

Genehmigung\Begründung