

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Im Kirchenfelde“ der Gemeinde Borchten im OT Dörenhagen

**Abwägung der während der öffentlichen Beteiligung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB im Zeitraum vom
 20.05.2025 bis einschl. 20.06.2025 eingegangenen Anregungen und Bedenken sowie Hinweise**

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag Beschlussempfehlung Ing.-Büro / Verwaltung
a) betroffene Behörden	
1. Wasserverband Aasbach-Talsperre (20.05.2025)	
Die Belange des Wasserverbandes Aasbach-Talsperre werden in den von Ihnen gekennzeichneten Bereichen nicht berührt.	Beschlussvorschlag: Kenntnisnahme
2. Wasserwerke Paderborn (26.05.2025)	
Seitens der Wasserwerke Paderborn bestehen keine Bedenken. Wie telefonisch besprochen, kann eine Erschließung entweder über die geplante Straße erfolgen oder über das von Ihnen eingezeichnete Leitungsrecht. Bei dem Leitungsrecht darf keine Überbauung der Leitung stattfinden. Ebenfalls dürfen keine Bäume oder Sträucher auf der Trasse gepflanzt werden. Bitte beachten Sie, dass der jeweilige Hausanschlussraum der Wohneinheiten in die Richtung der Versorgungsleitung geplant werden muss. Eine Verlegung der Hausanschlussleitung muss auf kürzesten Weg ins Haus erfolgen.	Beschlussvorschlag: Kenntnisnahme Beschlussvorschlag: Kenntnisnahme; das Leitungsrecht dient der Entsorgung von Schmutz- und Regenwasser und ist nicht für die Erschließung von Versorgungsleitungen für Trinkwasser vorgesehen. Die Erschließung der Trinkwasserversorgung erfolgt über die geplante Straßenverkehrsfläche.
3. Avacon (02.06.2025)	
Im Anfragebereich befinden sich keine Versorgungsanlagen von Avacon Netz GmbH/Avacon Wasser GmbH / WEVG GmbH & Co KG.	Beschlussvorschlag: Kenntnisnahme
4. Wald und Holz NRW (05.06.2025)	
Gegen die Planung bestehen aus forstbehördlicher Sicht keine Bedenken.	Beschlussvorschlag: Kenntnisnahme

<p>5. Straßen NRW (06.06.2025)</p> <p>Von Seiten des Landesbetriebes Straßenbau NRW, vertreten durch die Regionalniederlassung Sauerland-Hochstift Außenstelle Paderborn, bestehen keine Anregungen und Bedenken gegen die o. g. Bauleitplanung.</p> <p>Der Geltungsbereich o. a. Bauleitplanung grenzt an keine Bundes- oder Landesstraße.</p>	<p>Beschlussvorschlag: Kenntnisnahme</p>
<p>6. Bezirksregierung Detmold (11.06.2025)</p> <p>Die vorgelegte Planung wurde hinsichtlich der Belange der Agrarstruktur, allgemeinen Landeskultur, Immissionsschutz (nur Achtungsabstände nach KAS-18), Grundwasserschutz, Hochwasserschutz und kommunales Abwasser geprüft.</p> <p>Als Träger öffentlicher Belange bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Beschlussvorschlag: Kenntnisnahme</p>
<p>7. Polizei Paderborn (12.06.2025)</p> <p>Aus polizeilicher Sicht bestehen gegen die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Im Kirchenfelde“ im Ortsteil Dörenhagen der Gemeinde Borcheln keine Bedenken.</p>	<p>Beschlussvorschlag: Kenntnisnahme</p>
<p>8. Kreis Paderborn (16.06.2025)</p> <p>Bezüglich der eingereichten Unterlagen zum o.g. Bebauungsplan habe ich aus Sicht von Natur und Landschaft folgende Äußerungen vorzubringen:</p> <p>Die die Straße „Im Kirchenfelde“ begleitende Baumreihe unmittelbar am Bürgersteig sollte im B-Plan als zu erhalten festgesetzt werden, um deren Funktion für ein gesundes Mikroklima, ein begrüntes Ortsbild und die innerörtliche Klimaanpassung zu bewahren.</p>	<p>Beschlussvorschlag: Der Anregung wird nicht gefolgt. Die planungsrechtlich vorgesehene städtebauliche Entwicklung erfordert eine effektive Ausnutzung der vorgesehenen Baugrundstücke. Vor dem Hintergrund des bestehenden Bauplatzmangels ist diesem Aspekt ein höheres Gewicht beizumessen als dem Erhalt einzelner straßenbegleitender Bäume im Plangebiet.</p>

	<p>Zudem wird durch die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sichergestellt, dass mindestens 60 % der jeweiligen Grundstücksfläche unversiegelt bleiben. Diese Flächen stehen den Bauherrinnen und Bauherren zur gärtnerischen Gestaltung zur Verfügung und tragen zur Verbesserung des Mikroklimas bei. Eine weitergehende Festsetzung zum Erhalt der straßenbegleitenden Bäume ist aus städtebaulicher Sicht daher nicht erforderlich.</p>
<p>9. Vodafone (17.06.2025)</p>	
<p>Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.</p>	<p>Beschlussvorschlag: Kenntnisnahme</p>
<p>10. Landwirtschaftskammer (20.06.2025)</p>	
<p>Um mehr Wohnraum anbieten zu können, soll auf einer bisherigen Grünfläche ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Das Plangebiet ist dreiseitig von Wohnbebauung umgeben. Aus öffentlich landwirtschaftlicher Sicht wird grundsätzlich begrüßt, wenn Entwicklungen innerhalb des Bebauungszusammenhangs der Vorrang gegeben wird vor einem weiteren Vordringen in den Außenbereich.</p> <p>In der Umgebung des Plangebietes befinden sich landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung. Die Geruchsbelastung im Plangebiet liegt nach der geruchstechnischen Untersuchung aus Jahr 2011 zwischen 25 und 26 % der Jahresstunden. Dieses Gutachten wurde im Jahr 2012 ergänzt. Bei einem Betrieb wurde eine biologische Abluftreinigung berücksichtigt, bei einem anderen eine 80%ige Immissionsminderung durch eine Strohhäckselschicht auf einem Güllebehälter. Eine Hofstelle, die in absehbarer Zeit aufgeben wollte, wurde nicht mehr einbezogen. Ebenso wurden zwei Betriebe aufgrund der großen Entfernung zum Plangebiet nicht mehr berücksichtigt. Die</p>	<p>Beschlussvorschlag: Kenntnisnahme</p> <p>Beschlussvorschlag: Dem Hinweis auf mögliche Geruchsimmissionen wird insofern Rechnung getragen, als die Begründung entsprechend ergänzt wird. In der Begründung wird ausführlich auf die Geruchsimmissionen eingegangen, und die Einstufung der Immissionen ist eindeutig nachvollziehbar. Zum besseren Verständnis wird klargestellt, dass die im Plangebiet auftretenden Geruchsimmissionen als „ortsüblich, zumutbar und im Rahmen der bestehenden Nutzung hinzunehmend“ einzustufen sind.</p>

b) Bürger	
<p data-bbox="163 236 573 268">1. Bürger 1 (20.06.2025)</p> <p data-bbox="163 272 1099 437">Im Rahmen der öffentlichen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Im Kirchenfelde“ im Ortsteil Dörenhagen (veröffentlicht im Amtsblatt der Gemeinde Borchten am 15.05.2025) möchten wir, [REDACTED] folgende Stellungnahme abgeben.</p> <p data-bbox="163 477 1182 707">Unser Grundstück grenzt unmittelbar an das geplante Baugebiet an. Durch die beabsichtigte bauliche Entwicklung droht die bislang mögliche Zuwegung von Süden entfallen zu müssen. Obwohl alternative Zufahrten bestehen, ist es aus unserer Sicht wichtig, eine Zuwegung zu schaffen und es besteht Gesprächsbedarf darüber, ob eine südliche Zuwegung zukünftig planerisch vorgesehen und gesichert werden kann. Unter anderem sind folgende Gründe zu bedenken:</p> <ul data-bbox="215 783 1193 1153" style="list-style-type: none"><li data-bbox="215 783 1193 916">• Zukunftsorientierte Grundstücksnutzung: Für eine mögliche Erweiterung der bestehenden Wohnbebauung – beispielsweise durch den Bau eines Hauses für Kinder oder Angehörige – ist eine zweite Erschließungsoption von hoher Bedeutung.<li data-bbox="215 1023 1193 1153">• Versorgung, Bau und Notfallzugang: Eine südliche Erschließung bietet logistische Vorteile bei Bauvorhaben, ist hilfreich für Versorgungs- und Entsorgungsdienste und erhöht die Sicherheit durch zusätzliche Erreichbarkeit für Rettungsdienste.	<p data-bbox="1225 477 1518 509">Beschlussvorschlag:</p> <p data-bbox="1225 512 1962 604">Aus baurechtlicher Sicht besteht derzeit keine gesicherte Zuwegung von Süden zu den nördlich angrenzenden Flurstücken.</p> <p data-bbox="1225 612 2002 745">Auch im aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan ist eine südliche Erschließung nicht vorgesehen. Eine bisherige Nutzung des Flurstücks 411 als Zuwegung ist zudem weder privatrechtlich noch baurechtlich gesichert.</p> <p data-bbox="1225 783 1518 815">Beschlussvorschlag:</p> <p data-bbox="1225 818 2018 983">Die Bedenken werden zurückgewiesen. Auf Grundlage des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans ist eine Bebauung im südlichen Bereich der nördlich angrenzenden Grundstücken nicht zulässig, da für diesen Bereich keine überbaubare Fläche festgesetzt ist.</p> <p data-bbox="1225 1018 1518 1050">Beschlussvorschlag:</p> <p data-bbox="1225 1053 2011 1351">Für die Grundstückseigentümer besteht kein Anspruch auf Nutzung des Flurstücks 411 im Rahmen privater Bauvorhaben. Eine Erschließung der nördlich angrenzenden Grundstücke von Süden würde zu einer doppelten Erschließung führen, die aus städtebaulicher Sicht weder erforderlich noch zu rechtfertigen ist. Die bestehende nördliche Erschließung wird hinsichtlich der infrastrukturellen Ver- und Entsorgung sowie der Erreichbarkeit durch Rettungsdienste als ausreichend bewertet.</p>

- Wahrung berechtigter Nachbarinteressen: Als direkte Anlieger dürfen unsere langfristigen Nutzungsrechte und Entwicklungsmöglichkeiten durch die Planung nicht eingeschränkt werden. Eine Zuwegung von Süden stellt sicher, dass unser Grundstück nicht faktisch entwertet oder benachteiligt wird.

Wir bitten Sie daher, im weiteren Bebauungsplanverfahren die Möglichkeit einer dauerhaften Zuwegung zu den nördlichen Grundstücken zu berücksichtigen und planerisch offen zu halten.

Beschlussvorschlag:

Die Bedenken werden zurückgewiesen und nicht geteilt. Ein Wertverlust des Grundstücks durch die fehlende Erschließung von Süden ist nicht zu erwarten. Eine südliche Zuwegung ist derzeit weder baurechtlich noch privatrechtlich gesichert. Ein öffentlich-rechtlicher Anspruch auf eine südliche Erschließung lässt sich hieraus nicht ableiten. Darüber hinaus strebt der betroffene Grundstückseigentümer, welche die Gemeinde Borcheln ist, perspektivisch eine Nachverdichtung bzw. weitere Wohnbebauung an, wodurch sich keine nachhaltige Benachteiligung der vorhandenen Entwicklungsmöglichkeiten ergibt.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird aus genannten Gründen nicht gefolgt.