

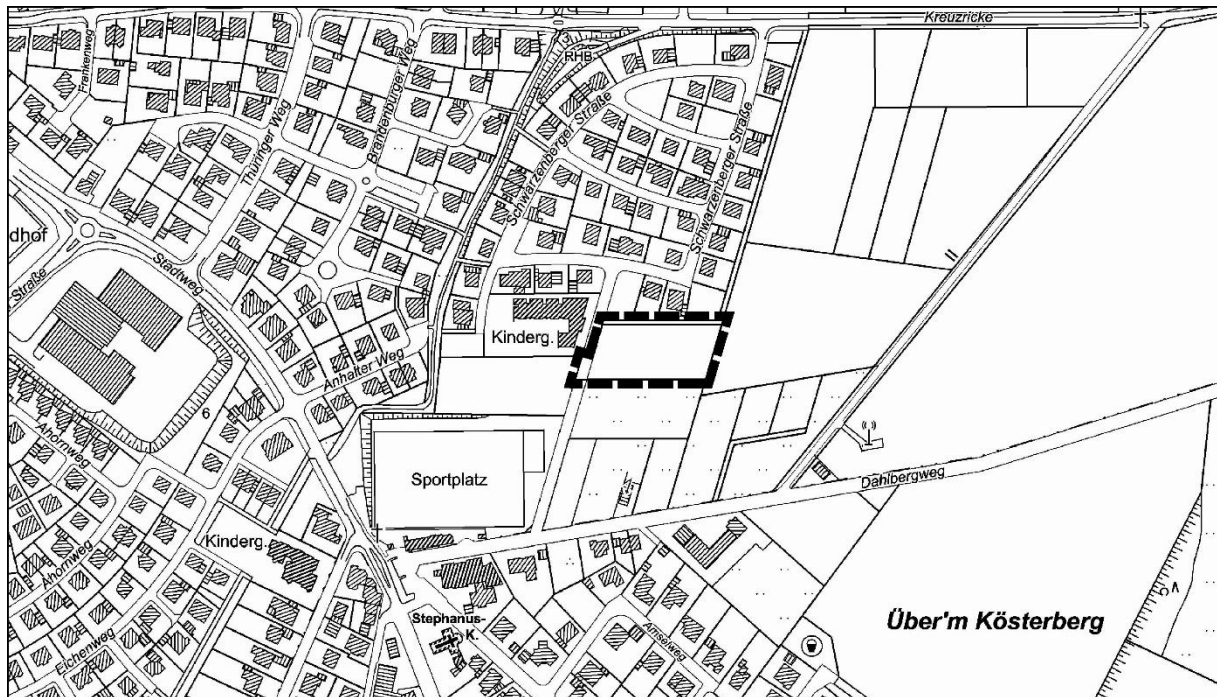
GEMEINDE BORCHEN



54. Änderung des Flächennutzungsplanes

Ortsteil: Nordborchen

Plangebiet: Östlich in Nordborchen, südlich der Schwarzenberger Straße



Begründung

Verfahrensstand: Vorentwurf

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

30.04.2025

Verfasser:



Drees & Huesmann
Stadtplaner PartGmbH
Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld
Tel 05205-72980; Fax -729822
E-Mail: info@dhp-sennestadt.de

Inhaltsverzeichnis

Teil A: Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung

1	Anlass und Ziele der Planung	1
2	Verfahren	1
3	Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplanes	1
4	Situationsbeschreibung	2
5	Planungsrechtliche Vorgaben	2
5.1	Ziele der Raumordnung	2
5.2	Landschaftsplan	3
6	Darstellung der Nutzung	3
7	Auswirkungen der Bauleitplanung	3
7.1	Belange des Denkmalschutzes	3
7.2	Immissionsschutz.....	3
7.3	Erschließung / Ver- und Entsorgung.....	4
7.4	Wasserhaushaltsbilanz	4
7.5	Gewässerschutz / Hochwasserschutz / Starkregen	4
7.6	Belange des Bodenschutzes / Altlasten	6
8	Belange der Umwelt	6
8.1	Umweltprüfung/Umweltbericht.....	6
8.2	Artenschutz.....	7

Teil B: Umweltbericht (separat)

Begründung zur 54. Änderung des Flächennutzungsplanes

Ortsteil: Nordborchen
Plangebiet: Östlich in Nordborchen, südlich der Schwarzenberger Str.

Verfahrensstand: Vorentwurf

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

1 Anlass und Ziele der Planung

Mit der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Borchten soll die geplante Flächenentwicklung parallel zur 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Unterm Hessenberg“ auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ermöglicht werden. Durch die 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Unterm Hessenberg“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Erweiterung des Neubaugebietes „Unterm Hessenberg“ geschaffen. Da die Nachfrage nach Baugrundstücken weiterhin sehr hoch ist, reagiert die Gemeinde Borchten mit der Bauleitplanung auf den bestehenden Wohnflächenbedarf. Die geplante Entwicklung stellt eine sinnvolle Ergänzung des weitestgehend fertig entwickelten Wohngebietes „Unterm Hessenberg“ dar.

Mit der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes wird somit die Darstellung „Flächen für die Landwirtschaft“ zurückgenommen und durch die Darstellung von „Wohnbauflächen“ ersetzt werden.

2 Verfahren

Die 54. Änderung des Flächennutzungsplanes soll gleichzeitig zur 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Unterm Hessenberg“ durchgeführt werden.

Aufgrund der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes wird für diese gemäß § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt sowie im Umweltbericht – **separater Teil B der Begründung** – beschrieben und bewertet werden.

3 Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplanes

Der rd. 0,38 ha große Änderungsbereich liegt innerhalb der Gemarkung Nordborchen in der Flur 3 und umfasst vollständig das Flurstück 40 sowie teilweise das Flurstück 696 (Schwarzenberger Straße) und 723 (Schwarzenberger Straße).

Der verbindliche Änderungsbereich ist im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt.

Die Begründung ist gem. § 5 (5) BauGB beigelegt. Sie ist unterteilt in:

Teil A: (Allgemeine) Ziele und Zwecke der Planung

Teil B: Umweltbericht (separat)

4 Situationsbeschreibung

Der Änderungsbereich befindet sich am östlichen Ortsrand von Nordborchen. Der Bereich wird derzeit ackerbaulich genutzt, wie auch die unmittelbar östlich, südlich und südwestlich an den Änderungsbereich angrenzenden Bereiche. Nördlich angrenzend wurde in den vergangenen Jahren das Wohngebiet „Unterm Hessenberg“ entwickelt und um eine Kindertageseinrichtung westlich angrenzend an den Änderungsbereich erweitert. In unmittelbarer Entfernung liegt südwestlich am Dahlbergweg die Sportanlage Hessenberg des SC Borchén. Durch die weiter nördlich verlaufende Straße Kreuzricke wird der Änderungsbereich an den Ortskern der Gemeinde im Westen angebunden. Dieser befindet sich rd. 550 m entfernt.

Durch die geringe Entfernung zu dem Ortskern, liegt der Änderungsbereich in unmittelbarer Nähe zu vorhandenen öffentlichen Infrastruktureinrichtungen. Westlich der Fläche befindet sich ebenfalls ein Grundversorgungszentrum mit einem Lebensmittel-Discounter und einem Lebensmittel-Vollsortimenter. Die nächstgelegene Bushaltestelle liegt südwestlich im Bereich der Sportanlage. Von dieser gelangt man unter anderem in regelmäßigen Abständen nach Paderborn in die Innenstadt sowie zum Paderborner Hauptbahnhof.

5 Planungsrechtliche Vorgaben

5.1 Ziele der Raumordnung

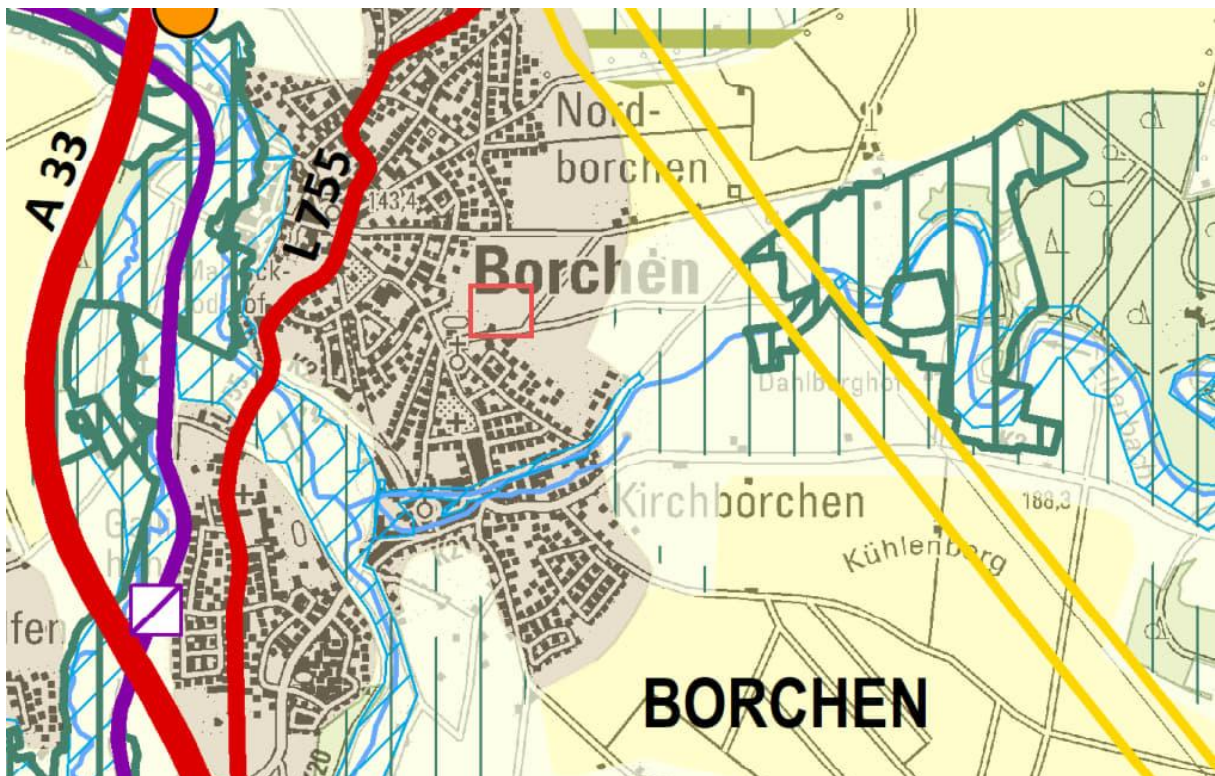


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Regionalplan OWL – ohne Maßstab

Bauleitpläne sind gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Der Bereich der 54. Flächennutzungsplanänderung ist im Regionalplan OWL als Allgemeiner Siedlungsbereich ausgewiesen (siehe Abbildung 1). Mit der Darstellung als Allgemeiner

Siedlungsbereich steht die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes dem Anpassungsgebot an die Ziele der Raumordnung nicht entgegen.

5.2 Landschaftsplan

Der Änderungsbereich befindet sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches eines Landschaftsplanes oder eines Landschaftsschutzgebietes.

6 Darstellung der Nutzung

Der Flächennutzungsplan stellt den Änderungsbereich sowie den südwestlich, südlich und die östlich angrenzenden Bereiche derzeit als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Nördlich und nordwestlich hingegen werden „Wohnbauflächen“ dargestellt.

Im Zuge der 54. Flächennutzungsplanänderung soll die Darstellung von „Flächen für die Landwirtschaft“ entsprechend der Konzeption des parallel zu ändernden und erweiternden Bebauungsplan Nr. 54 „Unterm Hessenberg“ in die Darstellung von „Wohnbaufläche“ überführt werden. Mit der Änderung fügt sich das Änderungsgebiet in die nördlich angrenzenden Strukturen des Ortsteils ein, wodurch die Realisierungsgrundlage für die 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 54 geschaffen wird.

Die beabsichtigte Änderung der Darstellung im Änderungsbereich hat folgende Größenordnung:

Art der Bodennutzung gem. Flächennutzungsplan	Bisher rd.	Künftig rd.
Fläche für die Landwirtschaft gem. § 5 (2) Nr. 9 lit. a BauGB	0,38 ha	---
Wohnbaufläche gem. § 5 (2) Nr. 1 BauGB	---	0,38 ha
Gesamt	0,38 ha	0,38 ha

7 Auswirkungen der Bauleitplanung

7.1 Belange des Denkmalschutzes

Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Baudenkmale oder denkmalwerten Objekte. Auch Bodendenkmale sind in dem Gebiet nicht bekannt. Maßnahmen des Denkmalschutzes oder zur Denkmalpflege innerhalb des Änderungsgebietes sind nicht erforderlich.

7.2 Immissionsschutz

Aufgrund der Lage des Änderungsbereiches in unmittelbarer Nähe zu dem südwestlich gelegenen Sportplatz Hessenberg wurde auf Ebene des parallel zu ändernden und erweiternden Bebauungsplanes Nr. 54 „Unterm Hessenberg“ im Rahmen der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes ein entsprechendes Schallgutachten durch das Ingenieurbüro AKUS (Bielefeld, August 2017) erarbeitet. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass durch die vorhandene Entfernung vom Plangebiet im gesamten Änderungsbereich die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV für allgemeine Wohngebiete eingehalten werden.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54 wurde außerdem eine immissionsschutztechnische Untersuchung zur Ermittlung der Geruchsmissionssituation erstellt (ZECH Ingenieurgesellschaft mbH, April 2015). Bei der Ermittlung der Geruchsmissionssituation wurde die Geruchsvorbelastung durch die landwirtschaftlichen Betriebe, inklusive der Biogasanlage im Umkreis des Änderungsbereiches berücksichtigt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass aus geruchstechnischer Sicht ebenfalls keine unzulässigen Beeinträchtigungen im Bereich des Änderungsbereiches zu erwarten sind.

7.3 Erschließung / Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt über die Infrastruktur des nördlich angrenzenden Wohngebietes „Unterm Hessenberg“, worüber auch die Ver- und Entsorgung des Änderungsbereiches mit Trink- und Löschwasser, Strom sowie den fernmeldetechnischen Einrichtungen erfolgen kann. Die Wärmeversorgung wird über ein Nahwärmenetz sichergestellt.

7.4 Wasserhaushaltsbilanz

Im Rahmen des Parallelverfahrens der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Unterm Hessenberg“ wurde ein wasserwirtschaftlicher Fachbeitrag erstellt (Ingenieurbüro Welling & Partner, Oktober 2024), indem unter anderem die Auswirkungen der Planung auf die Wasserhaushaltsbilanz untersucht wurden. Bei der Wasserhaushaltsbilanz wird das Baugebiet mit einem angenommenen Referenzzustand, d.h. unbebautes Kulturland, mit dem Planungszustand verglichen. Ziel der Entwässerungsplanung ist es, mit einer Abweichung von ca. 10 % den Wasserhaushalt des Referenzzustandes abzubilden. Durch einen Vergleich können Defizite im lokalen Wasserhaushalt quantifiziert werden. Durch den Einsatz von Regenbewirtschaftungsmaßnahmen kann eine Annäherung der Wasserbilanz des bebauten an den unbebauten Zustand erreicht werden.

Der Fachbeitrag kommt zu dem Ergebnis, dass bei der Verdunstung der Wert der Verschlechterung in Bezug auf den Referenzzustand mit 11 % knapp über der erlaubten 10 % Abweichung liegt. Um den ermittelten Wert zu senken, werden im wasserwirtschaftlichen Fachbeitrag Maßnahmen zur Erhöhung der Versickerung und Verdunstung formuliert:

- Dachbegrünung,
- Sickerpflaster auf Privatflächen und im Straßenraum,
- Vergrößerung der Grünflächen.

Auf Ebene des parallel zu ändernden und erweiternden Bebauungsplanes werden Festsetzungen getroffen, die sicherstellen sollen, dass die im Fachbeitrag vorgeschlagenen Maßnahmen zur Erhöhung der Versickerung und Verdunstung im Plangebiet umgesetzt werden. Im Ergebnis verbessert sich bei der Versickerung der Zustand um 3%. Der Abfluss liegt mit 8% Erhöhung innerhalb der erlaubten 10% Abweichung. Insgesamt liegen die Abweichungen im tolerierbaren Bereich. Auf die 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Unterm Hessenberg“ im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB wird verwiesen.

7.5 Gewässerschutz / Hochwasserschutz / Starkregen

Gewässerschutz

Belange des Gewässerschutzes sind durch die Planung nicht berührt. Der Änderungsbereich befindet sich in keinem Wasser- oder Heilquellenschutzgebiet.

Hochwasserschutz

Der Änderungsbereich befindet sich außerhalb der gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiete gem. § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Die Belange des Hochwasserschutzes werden durch die vorliegende Planung nicht berührt.

Starkregen

Das Bundesamt für Kartographie und Geodäsie hat für das Land Nordrhein-Westfalen zur Bewertung der Beeinflussung von Starkregenereignissen die „Starkregenhinweiskarte für NRW“ zur Verfügung gestellt (siehe Abbildung 2). Gegenstand der Starkregenhinweiskarte ist auf Grundlage eines digitalen Geländemodell eine Darstellung, wie sich Starkregenereignisse außerhalb von Fließgewässern auswirken können. Diese Darstellung wird dabei für zwei Starkregenszenarien vorgenommen: ‚Außergewöhnlicher Starkregen‘ (100-jährliche Wiederkehr gemäß regionaler meteorologischer Statistiken) und ‚Extremer Starkregen‘ (90 mm pro Stunde und m²), wobei der gegenständlichen Abwägung der extreme Starkregen zugrunde gelegt wird.

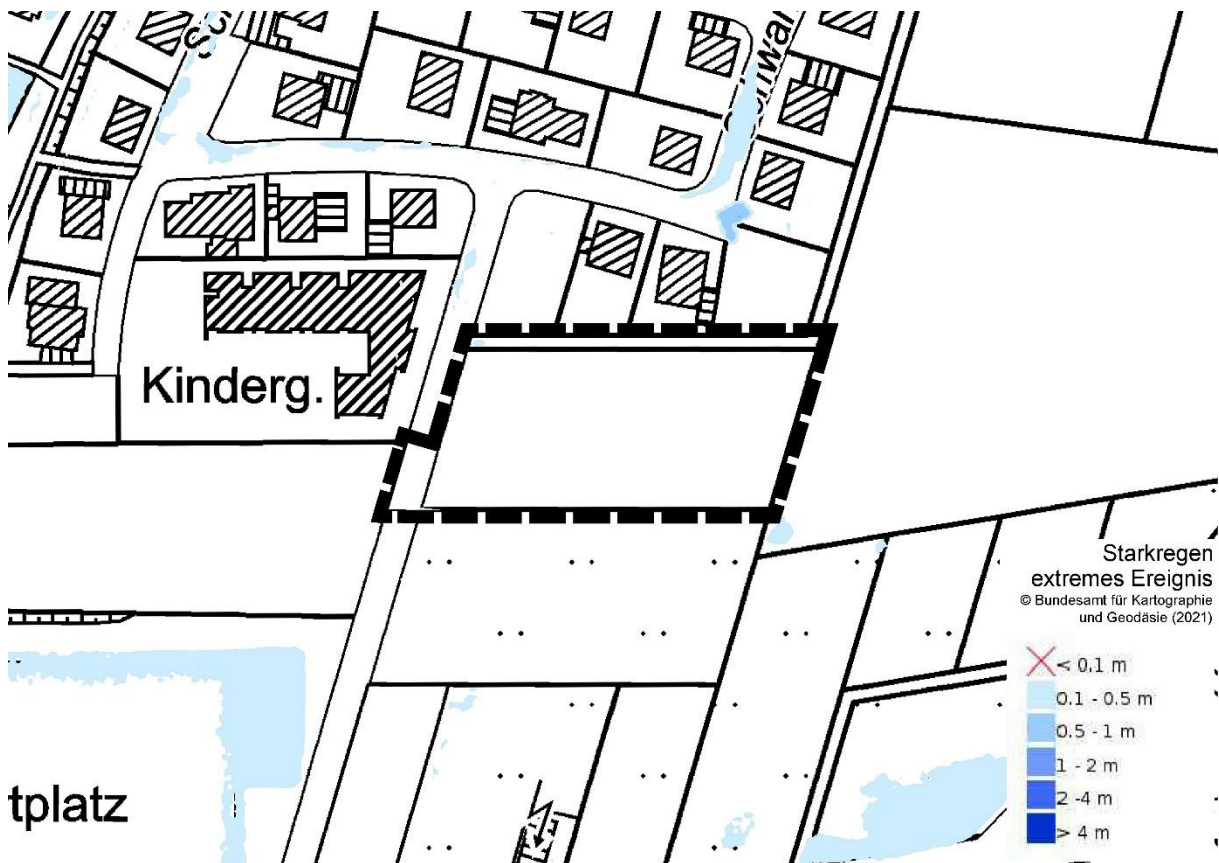


Abbildung 2: Extreme Starkregenereignisse – Darstellung betroffener Bereiche in blau, ohne Maßstab (Quelle: <https://geoportal.de>)

Der Starkregenhinweiskarte NRW ist zu entnehmen, dass innerhalb des Änderungsbereiches weder für seltene noch für extreme Starkregenereignisse Wasserstände prognostiziert werden. Besondere Vorkehrungen für das Eintreten von Starkregenereignissen sind daher nicht zu treffen. Die Gefahrenlage für Starkregen wurde ebenfalls in dem wasserwirtschaftlichen Fachbeitrag untersucht (Ingenieurbüro Welling & Partner, Oktober 2024). Dieser kommt ebenfalls zu dem Ergebnis, dass in dem neuen Baugebiet keine signifikante Gefahr bei Starkregen besteht, da das Wasser aus dem Außengebiet nicht unmittelbar in das Plangebiet fließt. Zur Sicherheit werden im parallel

zu ändernden und erweiternden Bebauungsplan Nr. 54 „Unterm Hessenberg“ Gräben im Osten und Süden angelegt, die gezielt anfallendes Wasser geordnet in den Straßenraum und auf schadensarme Flächen ableiten.

7.6 Belange des Bodenschutzes / Altlasten

Entlang der Straße Kreuzricke befindet sich nordöstlich der vorliegenden Planung in rd. 250 m ein ehemaliger Mülldeponiestandort. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54 wurde zur Beurteilung der Altdeponie ein Gutachten durch das Institut für Umweltanalyse zu möglichen Auswirkungen der Altlast auf das damals geplante Wohngebiet erstellt (IFUA-Projekt-GmbH, April 2015).

Das Gutachten kam zum Ergebnis, dass eine Beeinflussung des Änderungsbereiches durch die östlich gelegene Altdeponie mit großer Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden kann.

8 Belange der Umwelt

8.1 Umweltprüfung/Umweltbericht

Die Darstellung der nach § 2 (4) BauGB zu ermittelnden und zu bewertenden Belange des Umweltschutzes / der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) erfolgt in einem Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung (Höke Landschaftsarchitektur Umweltplanung, Bielefeld, April 2025). Der Umweltbericht beschreibt und bewertet die voraussichtlichen Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die im BauGB in § 1 (6) Nr. 7 aufgeführten umweltrelevanten Belange und bildet somit die Grundlage für die behördlich durchzuführende Umweltprüfung. Dabei erfolgt eine fokussierte Betrachtung der Auswirkungen auf die im UVPG aufgeführten Schutzgüter im Rahmen einer Konfliktanalyse.

Eine schutzgutbezogene Bewertung der planbedingten Auswirkungen kommt zu dem Ergebnis, dass ohne Berücksichtigung von Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen zum Teil sehr erhebliche Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter zu erwarten sind. Da auf der Ebene der Flächennutzungsplanung jedoch kein Baurecht einhergeht, sind die zu erwartenden Konflikte auf nachfolgender Planungsebene des Bebauungsplans sowie der Anlagengenehmigung genauer zu betrachten und der tatsächliche Maßnahmenbedarf zu konkretisieren. Die im Umweltbericht zum Bebauungsplan aufgelisteten Verhinderungs- und Verminderungsmaßnahmen werden in den Festsetzungen und/oder Hinweisen des parallel zu ändernden und erweiternden Bebauungsplan berücksichtigt.

Darüber hinaus erfolgt im Parallelverfahren der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 54 „Unterm Hessenberg“ eine Eingriffsbilanzierung in den Naturhaushalt, auf dessen Grundlage das Erfordernis sowie der Umfang kompensatorischer Ausgleichsmaßnahmen ermittelt wird. Die Kompensationsmaßnahmen sind als multifunktional auf die Schutzgüter wirkend zu betrachten, sodass die ursprünglich ermittelten Beeinträchtigungen unter Berücksichtigung von Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen auf ein hinnehmbares Maß reduziert werden können. Der 54. Änderung des Flächennutzungsplans stehen somit keine Vollzugshindernisse entgegen.

8.2 Artenschutz

Nach europäischem Recht müssen bei Eingriffsplanungen alle streng und auf europäischer Ebene besonders geschützten Arten berücksichtigt werden. Im Rahmen der Bauleitplanung müssen auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verbote nach § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), welche bei der vorliegenden Bauleitplanung entstehen, als spezielle Artenschutzprüfung (ASP) geprüft werden. Ggf. erforderliche Maßnahmen zum Schutz entsprechender Arten werden allerdings auf Ebene des Flächennutzungsplanes als nicht zielführend eingeschätzt. Entsprechende Festsetzungen werden im weiteren Verfahren auf Ebene des parallel zu ändernden und erweiternden Bebauungsplanes Nr. 54 „Unterm Hessenberg“ getroffen.

Bielefeld / Borchten, April 2025

Verfasser:

Drees & Huesmann Stadtplaner PartGmbB

Vennhofallee 97

33689 Bielefeld

Tel. 05205-7298-0; Fax -7298-22

E-Mail: info@dhp-sennestadt.de