

Gemeinde Borchten



Bebauungsplan Nr. 60
„Gewerbegebiet Alfen“



Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10a BauGB



INHALTSVERZEICHNIS

1. Verfahrensablauf	3
2. Ziel des Bebauungsplans	3
3. Berücksichtigung der Umweltbelange	4
4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Ergebnis der Abwägung	9
5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten	10



1. Verfahrensablauf

Der Rat der Gemeinde Borcheln hat in seiner Sitzung am 09.11.2021 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 60 „Gewerbegebiet Alfен“ der Gemeinde Borcheln aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.01.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** gemäß § 3 (1) Satz 1 BauGB wurde zwischen dem 04.02.2023 und dem 06.03.2023 durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hatten im selben Zeitraum Gelegenheit zur Stellungnahme. Ort und Dauer der Auslegung sind am 27.01.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die im frühzeitigen Beteiligungsverfahren geäußerten Anregungen wurden in den Planentwurf eingearbeitet und ein Offenlegungsentwurf einschließlich überarbeiteter Begründung erstellt. Die **öffentliche Auslegung** gem. § 3 (2) BauGB ist vom 02.09.2024 bis einschließlich 02.10.2024 durchgeführt worden. Die Behörden, Nachbarkommunen und sonstigen Träger öffentlicher Belange hatten gem. § 4 (2) BauGB im selben Zeitraum Gelegenheit zur Stellungnahme. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 28.08.2024 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Rat der Gemeinde Borcheln hat dann in seiner Sitzung am den **Satzungsbeschluss** für den Bebauungsplan Nr. 60 „Gewerbegebiet Alfен“ gefasst.

2. Ziel des Bebauungsplans

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine südwestlich an das vorhandene Gewerbe- und Industriegebiet „Gewerbepark Alfен“ bzw. „Erweiterung Gewerbepark an der A33“ anschließende Fläche.

Ziel der Planung ist es, die hohe Nachfrage nach Gewerbeflächen in Borcheln zu befriedigen und den vorhandenen Ansatz an gewerblichen Bauflächen auszubauen. Die hier vorhandene Infrastruktur sowie die verkehrsgünstige Lage östlich der Landstraße 756 und die Nähe zur Bundesautobahn A33 im Osten bieten dazu ideale Voraussetzungen.

Um die Wirtschaftskraft Borchelns zu erhalten und auszubauen, ist es daher dringend notwendig, die planerischen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Betrieben zu schaffen und vorhandenen Betrieben aus dem Gemeindegebiet Erweiterungs- und Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten.

Im Zuge der Aufstellung dieses Bebauungsplanes hat sich die Gemeinde Borcheln entschlossen, die Darstellungen als „gewerbliche nutzbare Fläche“ im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Borcheln an die Festsetzungen und Ziele des Regionalplanes der Bezirksregierung Detmold anzupassen. Es ist daher notwendig, dass im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB der Flächennutzungsplan der Gemeinde geändert wird. Dazu wurde die Einleitung des Verfahrens zur 44. Änderung des Flächennutzungsplanes am 09.12.2021 beschlossen.



3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Für diese Bebauungsplanänderung wurde gem. § 2a BauGB ein Umweltbericht erstellt. In diesem Bericht werden die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB geprüft, beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht wurde durch das Büro für Landschaftsplanung Mestermann, Warstein erstellt und ist gesonderter Bestandteil der Begründung.

Ergebnis des Umweltberichts

Für die Schutzgüter Mensch und seine Gesundheit, Klima und Luft, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sind keine Vermeidungs- oder Minderungsmaßnahmen erforderlich. Nachfolgend werden die Maßnahmen für die verbleibenden Schutzgüter dargestellt.

Schutzgut Tiere

Häufige und verbreitete sowie planungsrelevante Vogelarten

- Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen sind nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar durchzuführen. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums muss durch eine umweltfachliche Baubegleitung sichergestellt werden, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen, insbesondere von Gehölzbeständen, nur durchgeführt wird, wenn die betroffenen Gehölze und Freiflächen frei von einer Quartiernutzung sind.
- Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) sind auf vorhandene befestigte Flächen oder zukünftig überbaute Bereiche zu beschränken. Damit wird sichergestellt, dass zu erhaltende Gehölz- und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.
- Zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen durch Lichtemissionen auf Insekten, aber auch auf Vogelarten sowie Fledermäuse, sind grundsätzlich die Vorgaben entsprechend des § 41 a BNatSchG anzuwenden.

Für die Offenlandart Feldlerche ist eine Ausgleichsfläche zu schaffen, da eine Fortpflanzungs- und Ruhestätte durch die Überbauung der Ackerfläche verloren geht. Dazu wird auf dem Flurstück 11, Flur 4 in der Gemarkung Niederntudorf auf gut einem Hektar extensiviert, um der Feldlerche Lebensraum zu schaffen.

Schutzgut Pflanzen

Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung) sollten auf das Plangebiet und die zukünftig befestigten oder überbauten Flächen beschränkt bleiben. An das Plangebiet angrenzenden Gehölze sind während der Baumaßnahmen zu schützen. Weiterhin ist die DIN 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen – zu beachten. Im Besonderen ist dafür Sorge zu tragen, dass im Bereich von Kronentraufen zzgl. 1,50 m

- keine Baufahrzeuge oder -maschinen fahren oder geparkt werden
- nichts gelagert wird



- keine Abgrabungen oder Verdichtungen vorgenommen werden

Schutzgüter Fläche und Boden

Für die im Plangebiet anstehenden Böden und die beanspruchte Fläche kann im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben keine Verminderungs- oder Vermeidungsmaßnahme formuliert werden. Bei Realisierung des Vorhabens ist ein Verlust bzw. eine nachhaltige Veränderung der anstehenden Bodentypen nicht zu vermeiden. Hinsichtlich der gebotenen Eingriffskompensation wird auf die Ausführungen im Kap. 4.3 des Umweltberichts verwiesen.

Eine Beeinträchtigung nicht direkt überbauter Böden (natürlicher oder auch anthropogen geprägter Böden) in den Randbereichen wird zuverlässig verhindert, indem im Rahmen der Bautätigkeit die begleitenden Maßnahmen im Umfeld (z. B. Baustelleneinrichtung, Materiallagerung, Materialtransport) auf die Vorhabensfläche und die zukünftig befestigten oder überbauten Flächen beschränkt werden. Es gelten grundsätzlich die DIN 18300 (Erdarbeiten) sowie die DIN 18915 (Bodenarbeiten).

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

Schutzgut Wasser

Durch das Vorhaben wird nicht in das Grundwasser eingegriffen. Oberflächengewässer werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Die folgenden Maßnahmen sind dennoch bei der Durchführung der Bauarbeiten zu beachten:

- Vermeidung der Lagerung Wasser gefährdender Stoffe (Schmier-, Treibstoffe, Reinigungsmittel, Farben, Lösungsmittel, Dichtungsmaterialien etc.) außerhalb versiegelter Flächen
- Gewährleistung der Dichtheit aller Behälter und Leitungen mit Wasser gefährdenden Flüssigkeiten bei Baumaschinen und -fahrzeugen
- ggf. Versickerung von anfallendem Grundwasser aus Wasserhaltung

Eine Anfälligkeit der nach dem Flächennutzungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Biologische Vielfalt, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind derzeit nicht abzusehen.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Der mit dem Vorhaben verbundene Eingriff in den Naturhaushalt wurde mit einem Wertpunktedefizit von 66.551 Biotoppunkte bewertet. Mithilfe von drei Maßnahmenflächen werden die Biotoppunkte vollständig ausgeglichen.



Maßnahmenfläche 1

Auf dem Flurstück 124, Flur 14 in der Gemarkung Kirchborchen soll auf dem vorhandenen intensiv genutzten Acker eine Streuobstwiese angelegt werden. Auf der Maßnahmenfläche 1 können durch die Anlage einer Streuobstwiese insgesamt 20.164 Biotoppunkte erzeugt werden. Dabei gelten die folgenden Vorgaben:

Pflanzengröße:

Hochstamm, Stammumfang mind. 10 cm; Kronenansatz in 180-200 cm Höhe; Pflanzabstand mind. 10 x 10 m

Pflege:

- Anbringen von zwei Stützpfehlen
- Baumpflegemaßnahmen durch Erziehungsschnitt (jährlich bis zum 10. Standjahr), Erhaltungs- und Verjüngungsschnitte entsprechend fachlicher Vorgaben
- Verzicht auf chemisch-synthetische Pflanzenbehandlung der Obstbäume
- Absterbende Bäume und Totholz sollen als Lebensraum für gefährdete Tierarten erhalten werden, sofern sie ohne Krankheitserreger sind
- Pflege des Grünlandes unter den Bäumen durch Mahd (erster Schnitt nicht vor 15.06) oder Beweidung. Bei Beweidung muss ein Verbissschutz angebracht werden.
- Verzicht auf chemisch-synthetische Pflanzenschutz- und Düngemittel auf dem Grünland.
- Kein Einsatz von chemisch-synthetischen Pflanzenbehandlungen der Obstbäume

Sorten:

- Apfel: Danziger Kantapfel, Geflammtter Kardinal, Landsberger Renette, Prinzenapfel, Schöner von Boskoop, Bürener Zitronenapfel
- Birne: Gute Luise von Avaranches, Köstliche von Charneu, Kuhfuß, Pastorenbirne, Rote Bergamotte, Williams Christbirne
- Kirschen: Coburger – Maiherzkirsche, Schattenmorelle
- Zwetschgen: Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge

Maßnahmenfläche 2

Auf dem Flurstück 200, Flur 3 in der Gemarkung Alfen soll eine extensive Mähwiese etabliert werden. Auf der Maßnahmenfläche 2 können durch die Grünlandextensivierung insgesamt 22.908 Biotoppunkte erzeugt werden. Dabei gelten folgende Vorgaben:

- Verzicht auf jegliche Dünge- und Pflanzenschutzmittel bei der Bewirtschaftung
- Pflege des Grünlandes durch Mahd (erster Schnitt nicht vor Mitte 15.06.). Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen und zu verwerten.
- Altgras- und Saumstreifen von mind. 10 m sollen jährlich stehen gelassen werden. Diese Altgrasstreifen sind erst im Folgejahr zu mähen.
- Pflegeumbruch und eine Nachsaat der Fläche sowie be- und entwässernde Maßnahmen sind nicht gestattet



- Bei einer Beweidung ist eine Zufütterung nicht gestattet, im Winter darf keine Beweidung erfolgen
- Wildfütterungen und zusätzliche jagdliche Einrichtungen sind auf der Fläche nicht erlaubt
- Zusätzliche Anpflanzung von Kopfbäumen entlang der nördlichen Flurstücksgrenze; Pflanzabstand 6 m; Pflegeschnitte sind bei frostfreier Wetterlage zwischen Oktober und Februar durchzuführen; Pflegeschnitte sind jährlich abschnittsweise durchzuführen

Maßnahmenfläche 3

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag hat für die planungsrelevante Feldlerche eine Betroffenheit durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 60 ermittelt. Um eine Betroffenheit nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG auszuschließen, wird im räumlichen Zusammenhang mit dem Vorhaben ein Ersatzbrutstandort geschaffen. Diese artenschutzrechtliche Maßnahme wird multifunktional auch für den naturschutzrechtlichen Ausgleich genutzt. Konkret wird auf dem Flurstück 11, Flur 4 in der Gemarkung Niederntudorf eine bisher intensive Ackerfläche auf gut einem Hektar extensiviert. Die Maßnahme umfasst nicht das gesamte Flurstück, da aufgrund des Meideverhaltens der Feldlerche gegenüber vertikalen Strukturen nur ein Teilbereich der Fläche zum Ausgleich geeignet ist. Dazu soll die Fläche in abwechselnder Fruchtfolge zwei Jahre zum Getreideanbau (Sommergetreide, Winterweizen oder Triticale, keine Wintergerste) und ein Jahr für den Feldgrasanbau genutzt werden, um ein Aufkommen von Beikräutern einzuschränken. Dabei gelten die folgenden Vorgaben:

- Getreideanbau mit doppeltem Saatreihenabstand
- Zusätzliche Integration von Sechs Lerchenfenstern mit ca. 20 m² durch Aussetzen der Einsaat; Abstand zwischen den Fenstern möglichst groß, um Konkurrenzsituationen bei Nachbarbesatz zu vermeiden
- Bei Feldgrasanbau keine Mahd zwischen Anfang April und Ende Juli
- Bei Nutzung des Feldgrases zur Beweidung möglichst geringe Besatzdichte zwischen Anfang April und Ende Juli
- Größtmöglicher Verzicht auf Düngemittel und Pestizide sowie mechanische Beikrautregulierung

Bei einem Ausgangsbiotop "Acker intensiv, Wildkrautarten weitgehend fehlend" mit einem Biotopwert von 2 und einem Zielbiotop "Acker, wildkrautreich auf nährstoffarmen Böden mit einem Biotopwert von 4 erfolgt auf der Maßnahmenfläche 3 eine Biotopwertverbesserung um insgesamt 2 Biotoppunkte. Somit ergibt sich bei einer Flächengröße von 11.859 m² eine Biotopverbesserung von 23.718 Biotoppunkten. Mit Realisierung dieser multifunktionalen Maßnahme ist der Eingriff in den Naturhaushalt durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 60 vollständig ausgeglichen. Es verbleibt ein Überschuss von 239 Biotoppunkten.



Ergebnis der Artenschutzprüfung

Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG der häufigen und verbreiteten sowie der planungsrelevanten Vogelarten wird unter Berücksichtigung der nachstehenden Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen:

- Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen sind nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar durchzuführen. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums muss durch eine umweltfachliche Baubegleitung sichergestellt werden, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen, nur durchgeführt wird, wenn die betroffenen Freiflächen frei von einer Quartiernutzung sind.
- Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) sind auf vorhandene befestigte Flächen oder zukünftig überbaute Bereiche zu beschränken. Damit wird sichergestellt, dass zu erhaltende Gehölz- und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.

Zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen durch Lichtemissionen auf Insekten, aber auch auf Vogelarten sowie Fledermäuse, sind grundsätzlich die Vorgaben entsprechend des § 41 a BNatSchG zu berücksichtigen.

Planungsrelevante Arten

Die Vorprüfung des Artenspektrums (Stufe I) hatte zum Ergebnis, dass artenschutzrechtliche Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG für die Vogelarten Bluthänfling, Feldlerche, Schleiereule, Turmfalke, Mehl- und Rauchschnalbe sowie die beiden Gebäudefledermausarten Breitflügel- und Zwergfledermaus nicht vollständig ausgeschlossen werden konnten.

Für die gebäudebrütenden Vogel- und Fledermausarten (Schleiereule, Turmfalke, Mehl- und Rauchschnalbe sowie Breitflügel- und Zwergfledermaus) wurde eine Vermeidungsmaßnahme im Bezug auf den Abbruch der Scheune im Südosten des Plangebietes formuliert.

Der Bluthänfling findet in dem neu anzulegenden Gehölzstreifen im Westen des Plangebietes eine neue Fortpflanzungs- und Ruhestätte.

Für die Offenlandart Feldlerche ist eine Ausgleichsfläche zu schaffen, da eine Fortpflanzungs- und Ruhestätte durch die Überbauung der Ackerfläche verloren geht. Dazu wird auf dem Flurstück 11, Flur 4 in der Gemarkung Niederntudorf auf gut einem Hektar extensiviert, um der Feldlerche Lebensraum zu schaffen.

Besonders geschützte Pflanzenarten kommen im Untersuchungsgebiet nicht vor. Dementsprechend ergibt sich keine Relevanz des § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG, wonach es verboten



ist, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 60 „Gewerbegebiet Alfen“ in Verbindung mit der 44. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Borchten löst unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG aus.

4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Ergebnis der Abwägung

Frühzeitige Beteiligung

Seitens der **Öffentlichkeit** sind keine Stellungnahmen abgegeben worden.

Von den betroffenen **Behörden** wurden Anregungen und Bedenken geäußert. Die Bedenken und Anregungen betrafen in erster Linie die Themenbereiche Entwässerung, Ausgleichmaßnahmen und Denkmalschutz.

Vom **Kreis Paderborn** wurde angemerkt, dass im Bebauungsplan oder einem parallel bearbeiteten Entwässerungskonzept eine Wasserhaushaltsbilanz gemäß DWA-A102 aufzustellen ist. Der Anregung wurde gefolgt und im Rahmen der Offenlegung wurde ein Entwässerungskonzept erstellt und mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Paderborn abgestimmt. Die Entwässerungsplanung wurde großflächig betrachtet und beinhaltete zudem die Starkregentbetrachtung.

Öffentliche Auslegung

Seitens der **Öffentlichkeit** wurden im Rahmen der Offenlegung eine Stellungnahme abgegeben. Dabei wurden Anregungen und Bedenken hinsichtlich der Themenpunkte Art der baulichen Nutzung, Überbaubare (und nicht überbaubare) Fläche/Bauweise und Flächen und Maßnahmen zur Regelung des Wasserabflusses sowie redaktionelle Hinweise geäußert. Den redaktionellen Hinweisen wurde gefolgt. Alle weiteren Anregungen und Bedenken konnten sachgerecht und begründet ausgeräumt werden.

Von den betroffenen **Behörden** wurden keine gravierenden Anregungen und Bedenken geäußert. Die Bedenken und Anregungen betrafen in erster Linie die Themenbereiche Stromversorgung und Notwasserwege sowie fachliche und redaktionelle Hinweise.



Das **Westfalen Weser Netz** hat darauf hingewiesen, dass für die Erschließung mit Strom eine Fläche für die Trafostation freizuhalten ist. Diesem Hinweis wurde gefolgt und im Bereich der Kurve eine Fläche für die Trafostation festgesetzt.

Straßen NRW regt einen 5,00 m breiten, straßenbegleitender Korridor entlang des L 756 für ein Geh- und Radweg an. Dieser Anregung wird nicht gefolgt, da ein Radweg entlang der Westseite der L 756 leichter zu realisieren ist. Durch die Planung wird die Möglichkeit der Errichtung eines Radweges entlang der L 756 nicht beeinträchtigt.

Zudem wird von Straßen NRW eine Verlagerung des Notwasserweges östlich der Anpflanzungsfläche angeregt, da Auswirkungen durch das gesammelte Wasser für den Oberbau der Landstraße befürchtet werden. Diese Bedenken werden nicht geteilt, da eine schadlose Abführung aus Sicht des Fachplaners durch die Entwässerungsplanung vorhanden ist und von keiner Gefahr für die Landstraßen ausgegangen wird.

5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Vor dem Hintergrund der genannten Zielsetzung und unter Berücksichtigung der vorhandenen Strukturen im Plangebiet und der Umgebung wird ein Verzicht auf das Vorhaben (Null-Variante) der Zielsetzung des Vorhabensträgers nicht gerecht. Aufgrund der vorhandenen Infrastruktur ist das Vorhaben einfach zu realisieren. Bei einem Vorhabensverzicht könnte die aktuelle Bestandssituation mittelfristig erhalten werden. Gleichwohl müssten entsprechend der vorhandenen Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen diese an anderer Stelle geschaffen werden.



**B-Plan Nr. 60 „Gewerbegebiet Alfen“
-Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB-**

Aufgestellt:

Hoffmann & Stakemeier Ingenieure GmbH
Königlicher Wald 7
33 142 Büren

im Oktober 2024

Dipl.-Ing. Markus Caspari

Gesehen:

Gemeinde Borchten
Der Bürgermeister

Borchten,

.....

H:\Projekte\083-Borchten\042-00 Aufst. B-Plan Nr. 60 Gewerbegebiet Alfen, einschl. 44. Änd. FNP\!04 Genehmigung\Unterlagen
B-Plan\zusammenfassende Erklärung B-Plan.docx