



Begründung zum Bebauungsplan Nr. 60 "Gewerbegebiet Alfen"



Erstellt von:
Hoffmann & Stakemeier
Ingenieure GmbH
Königlicher Wald 7
33142 Büren

Verfahrensstand:

SATZUNGSFASSUNG

11/2024



I Begründung

1	Allgemeine Vorbemerkungen / Planungsanlass	4
2	Räumlicher Geltungsbereich	4
3	Übergeordnete Vorgaben / Fachplanungen.....	5
3.1	Darstellung in der Regionalplanung.....	5
3.2	Flächennutzungsplan	6
3.3	Landschaftsplan	8
4	Städtebauliches Konzept.....	8
5	Festsetzungen / Planinhalte	9
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	9
5.2	Überbaubare, nicht überbaubare Fläche / Bauweise	10
5.3	Gestalterische Festsetzungen	11
5.4	Flächen und Maßnahmen zur Regelung des Wasserabflusses	11
5.5	Grünflächen / Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	12
6	Erschließung	14
6.1	Verkehrliche Erschließung.....	14
6.2	Technische Erschließung / Infrastruktur / Entwässerung	14
7	Nutzung solare Strahlungsenergie insb. Photovoltaik.....	15
8	Sonstige Belange	16
8.1	Denkmalschutz und Denkmalpflege	16
8.2	Immissionsschutz.....	16
8.3	Kampfmittel	16
8.4	Altlasten	17
9	Umweltbelange	17
9.1	Ergebnis des Umweltberichts	17
9.2	Ergebnis der Artenschutzprüfung	19
10	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	20
11	Monitoring	23

II Umweltbericht

Umweltbericht zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 60 „Gewerbegebiet Alfen“ in Verbindung mit der 44. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Borcheln, Büro für Landschaftsplanung Mestermann, Warstein-Hirschberg, September 2024



Anlagen

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 60 „Gewerbegebiet Alfen“ in Verbindung mit der 44. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Borcheln, Büro für Landschaftsplanung Mestermann, Warstein-Hirschberg, August 2024

Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan Nr. 60 „Gewerbegebiet Alfen“ in Alfen, Ingenieurbüro Molt, August 2024



1 Allgemeine Vorbemerkungen / Planungsanlass

Der Rat der Gemeinde Borchlen hat in seiner Sitzung am 09.12.2021 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 60 "Gewerbegebiet Alfen" beschlossen. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine südwestlich an das vorhandene Gewerbe- und Industriegebiet „Gewerbepark Alfen“ bzw. „Erweiterung Gewerbepark an der A33“ anschließende Fläche.

Ziel der Planung ist es, die hohe Nachfrage nach Gewerbeflächen in Borchlen 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 Borchlens 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 Borchlen entschlossen, die Darstellungen als „gewerbliche nutzbare Fläche“ im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Borchlen 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.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 6,5 ha (davon ca. 5,8 ha gewerbliche Nutzung) und befindet sich westlich bzw. südlich des bestehenden Gewerbegebiets, östlich der Landstraße 756 „Am Kleeberg“ und nördlich einer Landwirtschaftsfläche.

Folgende Flurstücke sind Bestandteile des Plangebiets:

Gemarkung Alfen, Flur 5, Flurstücke 92, 93, 94, 564, 598 (tlw.), 600 (tlw.) und Gemarkung Kirchborchen, Flur 1, Flurstücke 176 (tlw.), 379 (tlw.) und 432 (tlw.). Die Flächen im Geltungsbereich wurden bisher überwiegend als landwirtschaftliche Fläche (Ackerland) genutzt.

Teil des Geltungsbereichs ist ein Teilbereich der Parzelle 379, der Bestandteil des Bebauungsplans Nr. 44 „Erweiterung Gewerbepark an der A33“ ist und dort als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt ist. Diese Parzelle wurde in dem zuvor genannten Bebauungsplan vorgehalten, um zukünftig eine Verbindung zu dem nun entwickelten Bebauungsplan Nr. 60 „Gewerbegebiet Alfen“ herzustellen und eine Erweiterung des Gewerbegebiets zu ermöglichen. Im Bebauungsplan Nr. 60 „Gewerbegebiet Alfen“ wird dieser Teilbereich des Flurstücks 379 als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Neben der Stra-



ßenverkehrsfläche wird ein Teil als Straßenbegleitgrün (öffentliche Grünfläche) und als überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt und ersetzt damit die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 44 „Erweiterung Gewerbepark an der A33“ in diesem Bereich.

Ein Teil des Geltungsbereichs sind Teilbereiche der Parzellen 564, 598 und 600, die Bestandteile des Bebauungsplans Nr. 22 „Gewerbepark Alfen“ sind und dort als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt sind. Im Bebauungsplan Nr. 60 „Gewerbegebiet Alfen“ werden diese Teilbereiche der Flurstücke 564, 598 und 600 als Gewerbegebietsfläche festgesetzt und ersetzen damit die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 22 „Gewerbepark Alfen“ in diesem Bereich.



Abbildung 1: Übersichtsplan Lage des Planbereiches im Gemeindegebiet (ohne Maßstab); Quelle: www.tim-online.nrw.de; eigene Darstellung)

3 Übergeordnete Vorgaben / Fachplanungen

3.1 Darstellung in der Regionalplanung

Der rechtskräftige Regionalplan OWL der Bezirksregierung Detmold stellt den Geltungsbereich als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen“ (GIB) dar. Die Fläche südlich des Geltungsbereichs ist ebenso auf Grundlage des Regionalplans als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen“ (GIB) ausgewiesen und ermöglichen auf dieser Grundlage eine spätere Erweiterung des bestehenden Gewerbe- und Industriegebiets.

Die Vorgaben des Regionalplans stehen dem Bebauungsplan Nr. 60 „Gewerbegebiet Alfen“ somit nicht entgegen.

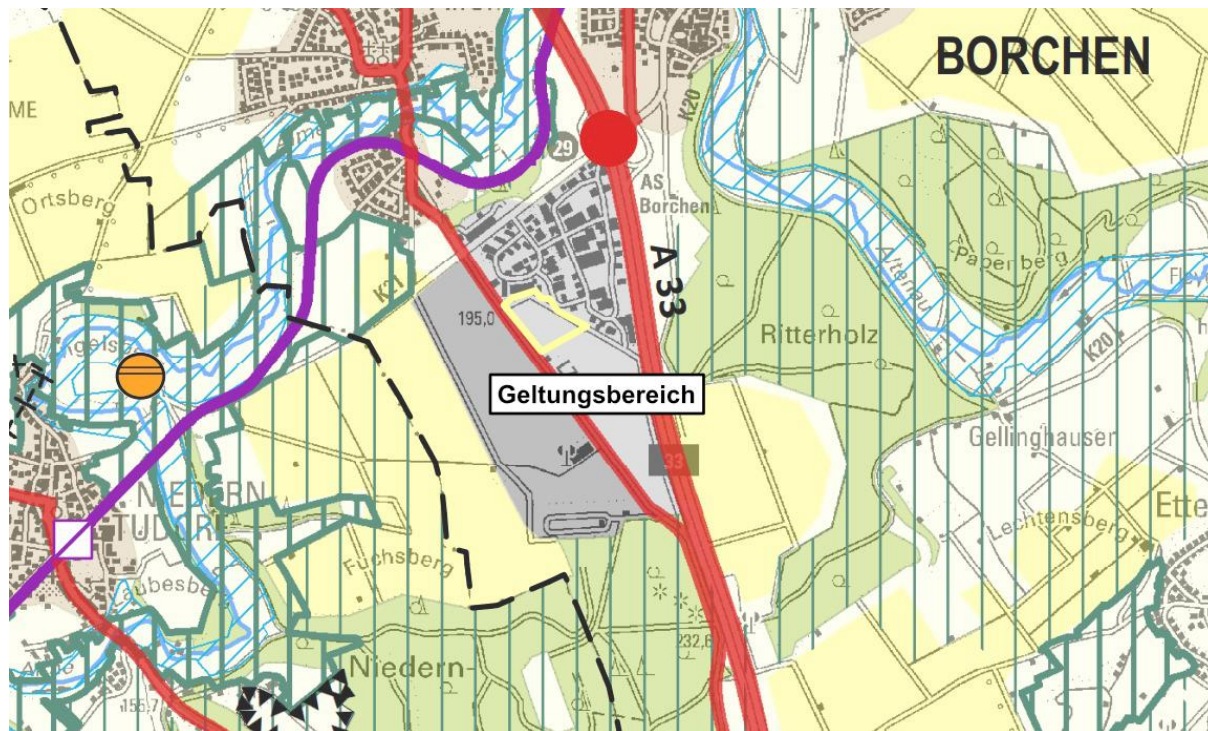


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan OWL des Regierungsbezirks Detmold; Blatt 35; ohne Maßstab (Quelle: Bezirksregierung Detmold; eigene Darstellung)

3.2 Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Borchchen, die Flächen aus den rechtskräftigen Bebauungsplänen Nr. 22 und Nr. 44 ausgenommen, vollständig als Landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Die Darstellung reicht sogar über das geplante Gewerbegebiet hinaus.

Die 44. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB durchgeführt.

Die landesplanerische Zustimmung gem. § 34 Landesplanungsgesetz NRW zu dieser geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Schreiben vom 09.06.2022 durch die Bezirksregierung Detmold erteilt.

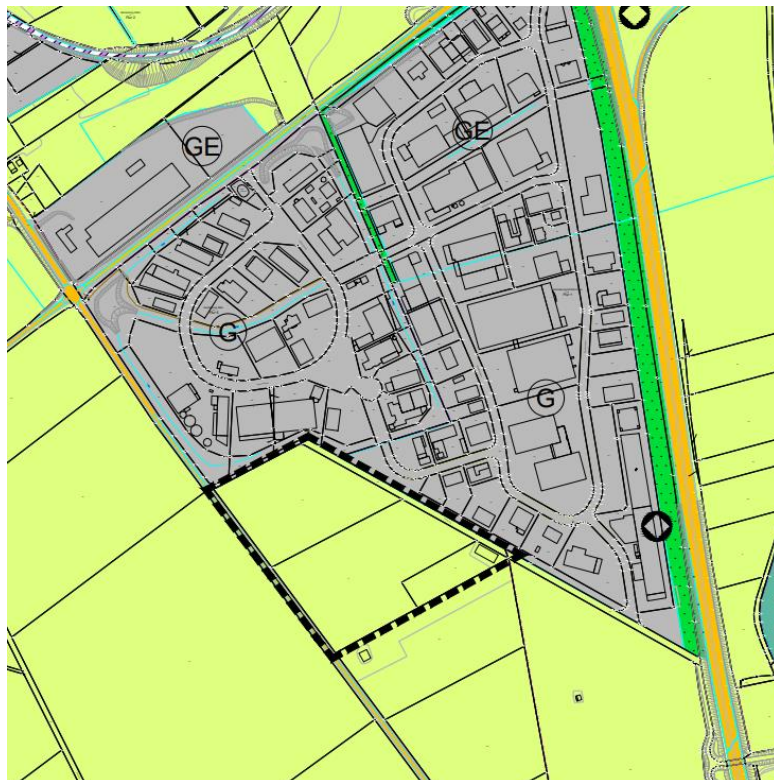


Abbildung 3: Auszug aus dem rechtswirksamen FNP der Gemeinde Borchten mit Kennzeichnung des Änderungsbereiches (ohne Maßstab); Quelle: Gemeinde Borchten

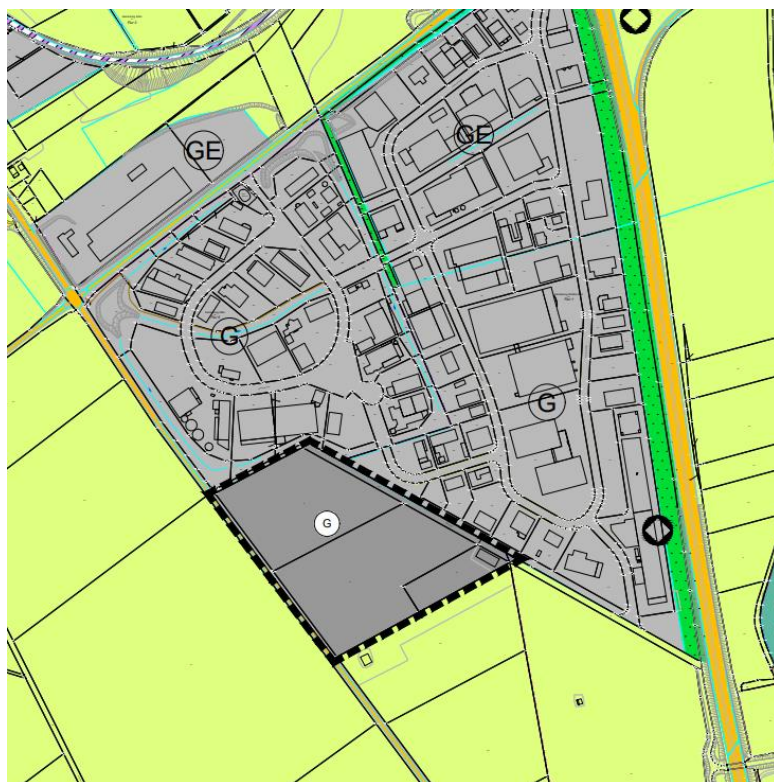


Abbildung 4: geplante Änderung des FNP der Gemeinde Borchten mit Kennzeichnung des Änderungsbereiches (ohne Maßstab); Quelle: Gemeinde Borchten



3.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb des Geltungsbereichs eines Landschaftsplanes oder Landschaftsschutzgebiets.

4 Städtebauliches Konzept

Die südwestliche Erweiterung des bestehenden Gewerbe- und Industriegebiets orientiert sich in seiner Art und Maß der baulichen Nutzung insbesondere an den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 22 und nimmt dessen Strukturen weitgehend auf.

Aufgrund der hohen Nachfrage nach Gewerbeflächen in Borchon, strebt die Gemeinde Borchon eine Erweiterung des Gewerbeflächen in Alfen und Kirchborchen in westlicher und südlicher Richtung an. Die Erweiterung erfolgt auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen und ermöglicht dem großflächigen Gewerbegebiet die Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe oder Erweiterungsflächen für bestehende Gewerbebetriebe. Die Erschließung der Erweiterung des Gewerbegebiets erfolgt über die vorhandene Robert-Bosch-Straße im bestehenden Gebiet und schafft somit eine räumliche Verknüpfung der Gebiete. Um die Möglichkeit einer zukünftigen räumlichen Entwicklung des Gewerbeparks zu gewährleisten, können weitere Erschließungsmaßnahmen im Südosten des Plangebiets mittels der Planstraße getätigt werden. Die Anbindung der Planstraße erfolgt über das Flurstück 379 an das vorhandene Gewerbe- und Industriegebiet über die Robert-Bosch-Straße. Ein Teilstück des Flurstücks 379 wird als öffentliche Grünfläche, Straßenbegleitgrün, festgesetzt. Die neue Planstraße erschließt die neuen Gewerbeflächen und strukturiert das Plangebiet. Ein geplanter Parkstreifen ermöglicht das einseitige Parken für PKW und LKW.

Die Abgrenzung zur westlichen Landstraße 756 „Am Kleeberg“ bilden ein 5,00 m breiter Notwasserweg und ein 4,00 m breiter Grünstreifen. Das anfallende Niederschlagswasser auf der geplanten Straßenverkehrsfläche wird mittels einer belebten Bodenzone / Entwässerungsmulde von dem Außenbereich der Kurve der Planstraße über einen weiteren Notwasserweg Richtung dem Notwasserweg entlang der Landstraße geleitet. Diese Notwasserwege ergeben sich aus dem Entwässerungskonzept. Geprägt wird das Gewerbegebiet von Dachbegrünungen, welche einen wesentlichen Beitrag zur Niederschlagswasserbeseitigung beitragen. Das Potenzial von großflächigen Dachflächen soll zudem zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie genutzt werden.



5 Festsetzungen / Planinhalte

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet, eingeschränkt gem. § 8 BauNVO

Die Flurstücke 92, 93, 94, 176 (tlw.), 379 (tlw.), 432 (tlw.), 564, 598 (tlw.) und 600 (tlw.) werden als eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO in Verbindung mit § 1 (4-9) BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung des eingeschränkten Gewerbegebiets zielt vorwiegend auf eine gewerbliche Nutzung des Plangebiets, wodurch sich der Bebauungsplan in seiner Nutzungsart von den Bebauungsplänen Nr. 22 und Nr. 44 unterscheidet. Die Festsetzung zum Gewerbegebiet (statt zum Industriegebiet) erfolgt dadurch, dass sich im Plangebiet nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe ansiedeln sollen. Bei einer Festsetzung als Industriegebiets wäre das Potenzial eines immissionsschutzrechtlichen Konfliktes in Bezug auf Lärm gegeben. Das östliche Baufenster, welches mit dem Flurstück 432 (Gemarkung Kirchborchen, Flur 1) verknüpft ist, wird ebenfalls als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen, um immissionsschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden. Dieses Flurstück ist im Bebauungsplan Nr. 44 „Gewerbepark an der A33“ als Industriegebiet festgesetzt. Auf dem Flurstück befindet sich jedoch ein Gewerbebetrieb, welches in seiner Nutzungsart auch in einem Gewerbegebiet zulässig wäre.

Die Art der baulichen Nutzung wie folgt eingeschränkt:

Zulässig sind:

1. Nicht erhebliche belästigende Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Büro-, Geschäfts- und Verwaltungsgebäude
3. Tankstellen.

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Verkaufsstellen von Handwerks- und Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden als untergeordneter Teil eines Handwerks- oder Gewerbebetriebes mit max. 200 qm Verkaufsfläche.

Nicht zulässig sind:

1. Anlagen für sportliche Zwecke,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke,
3. Vergnügungsstätten,
4. Einzelhandelsbetriebe,
5. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.



Der Ausschluss der aufgeführten Nutzungen erfolgt mit dem Ziel, keine Nutzungskonflikte mit der Umgebungsnutzung zu verursachen. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter werden im Gewerbegebiet ausgeschlossen, um Nutzungskonflikte, insbesondere Immissionskonflikte, hinsichtlich einer vorrangig gewerblichen Nutzung zu vermeiden.

Aufgrund einer beschränkten Kapazitätsgrenze für die Entsorgung von Schmutzwasser, werden zudem wasserintensive Betriebe im Gewerbegebiet ausgeschlossen. Demnach sind im Gewerbegebiet zur Begrenzung der gewerblichen Schmutzwasserabflussspende nur Betriebe mit geringem Wasserverbrauch (nicht mehr als 0,2 Liter pro Sekunde und Hektar) gem. § 1 (5) i.V.m. (9) BauNVO zulässig. Eine Überschreitung der Begrenzung der gewerblichen Schmutzwasserabflussspende kann ausnahmsweise mittels Genehmigung von der Gemeinde Borchon zugelassen werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Baumassenzahl¹ von 8,0 gem. § 21 BauNVO als Höchstgrenze und einer Grundflächenzahl² von 0,8 gem. § 19 BauNVO festgesetzt und orientiert sich an den Festsetzungen des vorhandenen Gewerbe- und Industriegebiets.

Die maximale Gebäudehöhe der baulichen Anlagen ist auf 15,00 m festgesetzt. Als Gebäudehöhe gilt der lotrechte Abstand zwischen der vorh. Geländeoberfläche und dem höchsten über NHN anstehenden Gebäudeteil (gemessen an der zum Gelände hin höchsten Gebäudecke). Ausnahmsweise kann für untergeordnete Gebäudeteile wie z.B. Lüftungsanlagen, Kühlungen, Silos eine Höhe bis zu 25,00 m zugelassen werden.

Damit werden die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen des vorhandenen Gewerbegebiets weitestgehend übernommen.

5.2 Überbaubare, nicht überbaubare Fläche / Bauweise

Die mittels Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen lassen im Gewerbegebiet eine weitreichende Ausnutzung der Grundstücke durch bauliche Anlagen zu, sodass den Bauherren ein ausreichend großer Gestaltungsspielraum bei der Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken verbleibt. Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt unter Einhaltung einer 5,00 m breiten, nicht überbaubaren Grundstücksfläche, die an die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und an die Straßenverkehrsfläche grenzt. Vom Flurstück Gemarkung Kirchborchen, Flur 1, Flurstück 432 werden die Baugrenzen aus dem Bebauungsplan Nr. 44 „Erweiterung Gewerbepark an der A33“ in das Plangebiet fortgeführt und schließen insbesondere das vorhandene Gebäude im östlichen Bereich des Flurstücks

¹ § 21 (1) BauNVO: Die Baumassenzahl gibt an, wieviel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) zulässig sind.

² § 19 (1) BauNVO: Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des Absatzes 3 zulässig sind.



94 ein. Dadurch ergeben sich zwei überbaubare Flächen im östlichen Teil des Gewerbegebiets, welche 6,00 m voneinander entfernt sind und somit einen 3,00 m breiten Abstand zur Grundstücksgrenze vorweisen. Eine weitere Ausnahme bildet die Baugrenze entlang des Notwasserweges, welcher durch das Gewerbegebiet führt. Hier ist ein 3,00 m großer Abstand zu dem Notwasserweg vorhanden. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ausgeschlossen, sofern es sich um Hochbauten handelt. Lagerplätze, Stellplätze, Umfahrten etc. sind zulässig.

Um verkehrsbezogene Konflikte zu vermeiden, sind auf den Betriebsgrundstücken die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze anzuordnen. Dies wurde im Bebauungsplan Nr. 44 „Erweiterung Gewerbepark an der A33“ ebenfalls festgesetzt.

Um auch Gewerbebauten über 50 m Länge errichten zu können, wird gem. § 22 (4) BauNVO die abweichende Bauweise festgesetzt.

5.3 Gestalterische Festsetzungen

Im Gewerbegebiet darf die Dachneigung bei Sattel- oder Pultdächern 15° nicht übersteigen. Diese Festsetzungen bilden in Verbindung mit der Festsetzung zur Dachbegrünung einen Beitrag für einen geregelten Wasserabfluss im Plangebiet.

5.4 Flächen und Maßnahmen zur Regelung des Wasserabflusses

Um ein geregeltes Regenwassermanagement und eine Prävention von den negativen Folgen von Starkregenereignissen sicherzustellen, wurden Flächen und Maßnahmen zum Schutz vor Schäden durch Niederschlagswasser, insbesondere durch Starkregen, vorgenommen. Diese Maßnahmen wurden von dem Ingenieurbüro Molt, in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Paderborn, entwickelt und sind Bestandteil des Entwässerungskonzeptes (August 2024).

Aufgrund des vorhandenen Geländegefälles sind die neuen baulichen Anlagen vor Schäden durch Niederschlagswasser zu schützen. Dementsprechend wird gemäß § 9 (1) Nr. 16 c BauGB festgesetzt, dass die abflusswirksamen Flächen der nutzbaren Baugrundstücke ein Gefälle zur öffentlichen Erschließungsstraße / Verkehrsfläche und/oder zu den festgesetzten Notwasserwegen (Notwasserwegenetz) aufweisen. Es empfiehlt sich, den Erdgeschossfertigfußboden über Niveau der Straßengradiente zu errichten.

Anfallendes Regenwasser (von Dachflächen, Terrassen, Garagen, Carports, Zufahrten/Zuwegungen und von privaten Verkehrsflächen) ist vor Ort zu versickern. Die Behandlungsbedürftigkeit des Regenwassers ergibt sich aus den Festsetzungen des Arbeitsblattes DWA A 102-2, Anhang A, Tabelle A.1. Ist hiernach eine Behandlung erforderlich, so ist zwingend eine Versickerungsanlage mit einer belebten Bodenzone von min. 30 cm herzustellen (Mulden-Rigolen-Element, Mulden-Rigolen-System, Versickerungsbecken oder Retentionsbodenfilter). Die Versickerungsfähigkeit unterhalb der belebten Bodenzone bis in den Karsthorizont muss sichergestellt sein (z.B. Bodenaustausch mit Kies etc.).



Für den oberflächlichen Abfluss und zur Beseitigung von hohen Niederschlagsmengen sind im Plangebiet Flächen ausschließlich zur Entwässerung freizuhalten. Auf der öffentlichen Verkehrsfläche ist eine belebte Bodenzone (Mulden-Rigolen-Element) anzulegen, welche primär zur Reinigung und Versickerung des anfallenden Regenwassers dienen soll. Die belebte Bodenzone bzw. die Entwässerungsmulde ist so anzulegen, dass bei überschüssigen Niederschlagsmengen das anfallende Regenwasser kontrolliert entlang der neuen Planstraße bis zum Übergang in den Notwasserweg geleitet wird.

Zusätzlich sind im Plangebiet zwei Notwasserwege in Form von Mulden festgesetzt, welche das wild abfließende Niederschlagswasser bei Starkregen innerhalb des Plangebiets fassen und geregelt beseitigen können. Ein Teil des Notwasserweges schließt am tiefsten Punkt der Planstraße an und leitet das Wasser in den Entwässerungsgraben, der entlang der Landstraße 756 „Am Kleeberg“ angelegt wird. Von dort kann das anfallende Regenwasser aufgrund der Topografie in nordwestliche Richtung schadensarm bis in den lokalen Vorfluter, die Alme, abgeleitet werden. Die Notwasserwege sind mit bewachsenem Oberboden (mind. 30 cm Schichtstärke) zu versehen und mit einer Regiosaatgutmischung für Feldrain und Saum der Region Westdeutsches Tiefland mit Unterem Weserbergland einzusäen. Die Entwässerungsmulde des Notwasserweges muss eine Sohlbreite von mindestens 2,00 m aufweisen. Die Randbereiche der Notwasserwege müssen jeweils mindestens 1,00 m breit sein, wodurch ein mindestens 4,00 m breiter Notwasserweg anzulegen ist. Da die Belastung des Notwasserweges entlang der Landstraße von dem Ingenieurbüro Molt höher eingeschätzt wird, ist der Notwasserweg entlang der Landesstraße mit einer Breite von 5,00 m auszustatten.

5.5 Grünflächen / Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

An der Grenze zur Landstraße 756 soll ein 4 m breiter Grünstreifen die verkehrliche Nutzung von der gewerblichen Nutzung trennen. Die Festsetzung des Grünstreifens orientiert sich an der Umgebung, in der die Grünfläche eine Trennung zwischen Gewerbefläche und der Verkehrsfläche der Landstraße darstellt. Dies ist aus dem Bebauungsplan Nr. 22 „Gewerbepark Alfen“ zu entnehmen. Der geplante Grünstreifen dient hierbei als private Grünfläche, welche als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt wird. Abgängige Gehölze sind durch gleichwertige zu ersetzen. Als standortgerecht gelten die Gehölze der Artenliste 1. Die Gehölze sind im Dreiecksverband (1m x 1m x 1m) zu pflanzen.

Artenliste 1

Bäume:

- | | |
|---------------|------------------|
| - Spitzahorn | Acer platanoides |
| - Winterlinde | Tilia cordata |
| - Stieleiche | Quercus robur |
| - Eberesche | Sorbus aucuparia |



- | | |
|----------------|----------------------------|
| - Buche | <i>Fagus sylvatica</i> |
| - Vogelkirsche | <i>Prunus avium</i> |
| - Esche | <i>Fraxinus excelsior</i> |
| - Birke | <i>Betula pendula</i> |
| - Feldahorn | <i>Acer campestre</i> |
| - Bergahorn | <i>Aver pseudoplatanus</i> |
| - Hainbuche | <i>Carpinus betulus</i> |
| - Linde | <i>Tilia platyphilos</i> |

Sträucher:

- | | |
|--------------------|---------------------------|
| - Hartriegel | <i>Cornus sanguinea</i> |
| - Wasserschneeball | <i>Viburnum opulus</i> |
| - Hasel | <i>Corylus avellana</i> |
| - Hundsrose | <i>Rosa canina</i> |
| - Weißdorn | <i>Crataegus monogyna</i> |
| - Pfaffenhütchen | <i>Euonymus europaeus</i> |
| - Heckenkirsche | <i>Lonicera xylosteum</i> |
| - Holunder | <i>Sambucus nigra</i> |
| - Schlehe | <i>Prunus spinosa</i> |

Des Weiteren ist zur Durchgrünung des Plangebiets je angefangene 200 m² Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Laubbaum der Artenliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Abweichend davon kann das berechnete Bepflanzungsmaß prozentual aufgeteilt werden. Von der rechnerisch ermittelten Anzahl an Laubbäumen sind mindestens 50 % zu pflanzen, die restlichen 50 % können durch Anpflanzung von Hecken, Sträuchern und /oder durch Kompensationszahlungen abgegolten werden.

Die öffentliche Grünfläche begleitend zur Erschließungsstraße dient als naturgerechtes Straßenbegleitgrün.

Mindestens 51% der Dachflächen sind mindestens extensiv mit einer Substratdicke von mindestens 10 cm zu begrünen und zu unterhalten. 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 zulässig. Die vorgeschriebene Nutzung von Gründächern sorgt kurzfristig nach einem Regenereignis für eine Retention direkt auf dem Dach, langfristig nutzt die Vegetation das im Substrat gespeicherte Wasser für die Verdunstung. Bei einer Überlastung der Retentionskapazität des Substrates gibt das Gründach einen gedrosselten und stark verzögerten Abfluss ab, welcher im Idealfall einer anderen Grünfläche zugeführt und dort versickert / verdunstet wird. Die Retentionsfähigkeit von Gründächern kann sowohl über die verwendete Dachfläche als auch über den Aufbau, insbesondere die Dicke der Substratschicht, gesteuert werden.



6 Erschließung

6.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über die vorhandene Robert-Bosch-Straße im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 44 „Erweiterung Gewerbepark an der A33“, die bereits die dort ansässigen Gewerbebetriebe erschließt. Hierbei fungiert die Verkehrsfläche hauptsächlich als Erschließungsstraße, da sie nur für die Erschließung der Grundstücke sorgt und lediglich eine Anbindung zur Robert-Bosch-Straße vorweist. Aufgrund der hohen Nutzungsbelastung von Lastkraftwagen hat die Fahrbahn (Bereich zwischen belebte Bodenzone und Parkstreifen) an der schmalsten Stelle eine Mindestbreite von 7,50 m und ermöglicht aufgrund ausreichender Kurvenradien die Nutzbarkeit durch Lastkraftwagen. Ein längsseitiges Parken entlang der Planstraße soll einseitig ermöglicht werden. Eine Wendemöglichkeit für den motorisierten Individualverkehr muss auf dem Grundstück gewährleistet sein.

Bei späteren Erweiterungen des Gewerbegebiets ist eine Fortsetzung der südwestlichen Verkehrsfläche denkbar.

6.2 Technische Erschließung / Infrastruktur / Entwässerung

Die Versorgung mit Wasser, Energie und Telekommunikation muss durch das Verlegen neuer Leitungen sichergestellt werden. Dazu werden die vorhandenen Trassen in der Robert-Bosch-Straße entsprechend ausgebaut und in das Plangebiet geführt, so dass eine Versorgung gewährleistet ist.

Vor Beginn der Erschließungsarbeiten werden in einem Abstimmungsgespräch mit den Versorgungsunternehmen die Details der Leitungsführung wie Lage, Schutzmaßnahmen etc. besprochen und einvernehmlich geregelt.

Das im Gebiet anfallende Schmutzwasser wird an den bereits vorhandenen Schmutzwasserkanal der Robert-Bosch-Straße angeschlossen und dann über die bestehenden Abwasserkanäle / -systeme der Kläranlage in Nordborchen zugeleitet. Hier gilt es gemäß dem Entwässerungskonzept des Ingenieurbüros Molt zu beachten, dass eine Schmutzwasserabgabe von max. 0,2 Liter pro Sekunde und Hektar zulässig ist. Unter Betrachtung dieser Festsetzung, welche aus den Ergebnissen des Entwässerungskonzeptes resultiert, ist eine ordnungsgemäße Beseitigung des Schmutzwassers gewährleistet. Die Neuverlegung und die Erweiterung des Kanalnetzes erfolgt im Zuge der Erschließungsmaßnahmen.

In Verbindung mit dem § 3 Abs. 2 BHKG sind die Angaben des Arbeitsblattes „W 405“ (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) des DVGW als Grundschutz zur Löschwasserversorgung zu beachten und umzusetzen. Eine Löschwasserversorgung von 192 m³/h Wasser kann gewährleistet werden. Für die Bereitstellung von Lösch- und Bauwasser sind Hydranten im Plangebiet zu installieren. Die Leitung muss in



Teilen als Ringleitung ausgeführt werden und wird vom Gellinger Weg / Kreuzung Robert-Bosch-Str. bis Robert-Bosch-Str.45 als große Hauptleitung ausgeführt werden. Die weiteren Abschnitte der Leitung werden in Abhängigkeit der erwarteten Flächennutzung dimensioniert.

Außerdem ergeht der Hinweis, dass notwendige Straßen und Grundstückszufahrten, die als Feuerwehrezufahrt und somit auch gleichzeitig als Zufahrt für Rettungsdienstfahrzeuge dienen, an keiner Stelle weniger als 3,00 m für Kraftfahrzeuge nutzbare Fahrbahnbreite aufweisen dürfen. Die in der DIN 14090 festgelegten Kurvenradien für Feuerwehrfahrzeuge sind zu beachten und einzuhalten.

Das im Gebiet anfallende Niederschlagswasser wird differenziert behandelt. Aufgrund des Entwässerungskonzeptes sind Maßnahmen zur gesicherten Regelung des Wasserabflusses getroffen worden, welche bereits unter Punkt 5.4 in Verbindung mit der Dachbegrünung unter Punkt 5.5 ausführlich erläutert wurden.

Primär soll anfallendes Regenwasser in dem Gebiet gereinigt und anschließend versickert werden. Sekundär ist eine Erhöhung der Verdunstungsleistung anzustreben, hierfür soll die Nutzung von verdunstungsstarker Vegetation in Grünflächen und entlang der öffentlichen Mulden festgeschrieben werden. Darüber hinaus soll das anfallende Niederschlagswasser nach Möglichkeit zurückgehalten, ansonsten schadfrei mittels des Notwasserwegkonzeptes dem Vorfluter „Alme“ ca. 465 m in nordwestlicher Richtung vom Plangebiet entfernt, zugeleitet werden.

Anhand des Entwässerungskonzeptes, erstellt vom Ingenieurbüro Molt im August 2024, wird gem. § 1 Absatz 6 Nr. 12 darauf hingewiesen, dass durch das geplante Bauvorhaben keine negativen Beeinträchtigungen in Bezug auf Starkregenereignisse zu erwarten sind.

7 Nutzung solare Strahlungsenergie insb. Photovoltaik

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB ist der Belang der Energieeffizienz bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen. Im Bebauungsplan werden daher gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 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 (Solarmindestfläche). Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.



8 Sonstige Belange

8.1 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich nach heutigem Wissensstand keine Baudenkmale oder sonstigen Denkmale im Sinne des Denkmalschutzgesetzes NRW.

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 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) 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).

8.2 Immissionsschutz

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans ist nicht mit störenden Immissionen auf die Nachbarnutzungen zu rechnen. Die Art der baulichen Nutzung wird als ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Aufgrund der hier getroffenen Einschränkungen, insbesondere zu den zulässigen Betrieben gem. dem Abstanderlass NRW, und den Abständen zu immissionsempfindlichen (Wohn-)Nutzungen ist davon auszugehen, dass es zu keinen Konflikten hinsichtlich einer Lärm-, Geruchs- oder Staubbelastung kommen wird. Das Plangebiet grenzt an das bereits bestehende Gewerbe- und Industriegebiet. Ein Heranrücken an immissionsempfindliche Bereiche wird durch die Planung nicht induziert.

8.3 Kampfmittel

Eine Luftbildauswertung bezüglich einer möglichen Kampfmittelbelastung wurde beim Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durchgeführt. Im Rahmen der Luftbildauswertung konnten keine Belastungen festgestellt werden.



Folgender Hinweis wird aufgenommen:

Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

8.4 Altlasten

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen bei der Gemeinde Borchlen keine Hinweise zu Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen vor. Auch in den nordöstlich angrenzenden bestehenden Bebauungsplänen sind keine Hinweise diesbezüglich vorhanden, sodass Altlasten im Planbereich nicht zu erwarten sind. Die Flächen sind bisher ausschließlich landwirtschaftlich genutzt worden. Dennoch wird folgender Hinweis mit in die Planung aufgenommen:

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.

9 Umweltbelange

Für die 44. Änderung des Flächennutzungsplanes und für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 60 „Gewerbegebiet Alfen“ wurde gem. § 2a BauGB ein Umweltbericht erstellt. In diesem Bericht werden die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 geprüft, beschrieben und bewertet.

Es wurde eine Artenschutzprüfung durchgeführt. Daher wird die Betroffenheit gem. § 44 BNatSchG der planungsrelevanten Tier- und Pflanzenarten untersucht.

9.1 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 umweltfach-



liche 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.

9.2 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-Fledermaus 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 Borchen löst unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG aus.

10 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 Verbisschutz 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.
- Pflegeumbbruch 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.



11 Monitoring

In der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a Baugesetzbuch (BauGB) wird die Beschreibung geplanter Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen im Zusammenhang mit dem Vorhaben der Bebauung auf die Umwelt gefordert.

Gemäß § 4c BauGB erfolgt die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, durch die Gemeinde Borchten. Dadurch sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig ermittelt werden, um in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Hinsichtlich der Einhaltung der im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen sowie der geplanten Flächennutzungsplanänderung ist ein Monitoring erforderlich. Dabei ist die sachgerechte Durchführung und Umsetzung der Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen zu prüfen.

Die Gemeinde Borchten ist dafür zuständig, dies innerhalb eines Zeitraumes von 3 Jahren nach Aufstellung des Bebauungsplans und Änderung des Flächennutzungsplans zu kontrollieren und zu dokumentieren.

Aufgestellt:

Hoffmann & Stakemeier Ingenieure GmbH
Königlicher Wald 7
33 142 Büren

im Oktober 2024

Dipl.-Ing. Markus Caspari

Gesehen:

Gemeinde Borchten
Der Bürgermeister

Borchten,

.....