

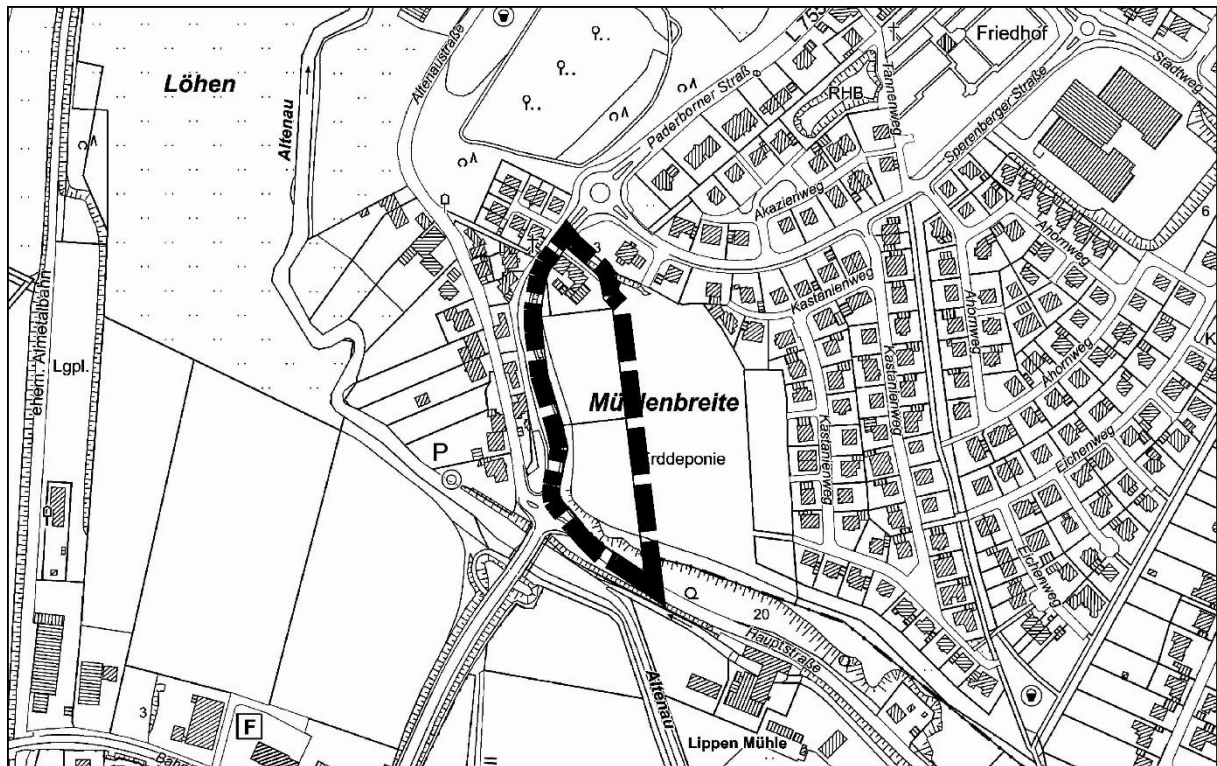
# GEMEINDE BORCHEN



## Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 61 „Mühlenbreite“

**Ortsteil:** Nordborchen

**Plangebiet:** Östlich der Paderborner Straße, nördlich der Hauptstraße



## Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB

27.02.2025

**Verfasser:**



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

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Ziel und Inhalt der Planung</b> .....	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Berücksichtigung der Umweltbelange</b> .....	<b>2</b>
2.1	Umweltbericht.....	2
2.2	Eingriff und Ausgleich.....	3
2.3	Artenschutz.....	4
2.4	Waldausgleich.....	4
2.5	Wasserhaushaltsbilanz .....	5
2.6	Starkregen.....	5
2.7	Belange des Bodenschutzes / Altlasten .....	7
<b>3</b>	<b>Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung</b> .....	<b>8</b>
<b>4</b>	<b>Abschließende Wertung und Gründe, warum der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde / Alternativenwahl</b> .....	<b>9</b>

## Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB

---

**Ortsteil:** Nordborchen  
**Plangebiet:** Östlich der Paderborner Straße, nördlich der Hauptstraße

---

### 1 Ziel und Inhalt der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 61 „Mühlenbreite“ soll am südwestlichen Eingangsbereich von Nordborchen östlich der Paderborner Straße ein neuer Filialstandort der Volksbank angesiedelt sowie südlich anschließend ein Wohnquartier entwickelt werden, welches durch eine hangfolgende Terrassenhausbebauung den Ortseingang neu prägen soll.

Die Anbindung des Plangebietes an die Paderborner Straße erfolgt im Norden, da sich hier die Geländetopografie des Plangebietes an das Straßenniveau der Landesstraße angleicht. Im Eingangsbereich soll der neue Filialstandort für die Volksbank umgesetzt werden, sodass hier zum einen eine gute Erreichbarkeit für den zukünftigen Kundenverkehr besteht und zum anderen dieser nicht ins Plangebiet verlagert wird. Für eine optimale Anfahrbarkeit der Filiale ist eine Umfahrung des Grundstücks der Volksbank vorgesehen. Eine direkte Anbindung des Grundstücks an die Paderborner Straße ist hier aus topografischen und verkehrlichen Gesichtspunkten zu vermeiden. Im weiteren Verlauf soll die zukünftige Planstraße die Baufelder von Westen her und somit hangseitig erschließen. Für die Errichtung des neuen Kompetenzzentrums für Beratung und Service war der Abriss eines leerstehenden Wohngebäudes in diesem Bereich erforderlich, was während des Aufstellungsverfahrens zum vorliegenden Bebauungsplan bereits erfolgt ist. Um das Befahren von Müllfahrzeugen zu ermöglichen, ist eine entsprechend dimensionierte Wendeanlage im Süden der Erschließungsstraße vorgesehen.

Im Anschluss an die geplante Bankfiliale sollen Wohnnutzungen und ergänzende gewerbliche Angebote vorgesehen werden, die neben Büronutzungen, Arztpraxen bzw. einem Ärztehaus auch Cafés und Nahversorgungsangebote umfassen können. Südlich hiervon ist eine Wohnbebauung in Form von Terrassenhäusern vorgesehen, die sich von der geplanten Erschließungsstraße im Westen nach Osten in den Hang hinein entwickeln und eine dementsprechende Staffelung der Gebäudehöhe ausbilden. Zur östlichen Plangebietsgrenze hin sollen die Gebäude in Verbindung mit dem aufsteigenden Gelände den Charakter einer zweigeschossigen Bebauung mit darüberliegendem Staffelgeschoss einnehmen, sodass hier eine verträgliche Einbindung in den Bestand gewährleistet werden kann.

Um die im nördlichen Bereich des Plangebietes die möglichen Nutzungen einer Bankfiliale sowie weitere ergänzende gewerbliche Angebote und Wohnnutzungen unterbringen zu können, soll für diese Bereiche ein Urbanes Gebiet gem. § 6a BauNVO festgesetzt werden. Im Urbanen Gebiet werden die beiden Hauptnutzungen Wohnen und nicht wesentlich störendes Gewerbe um soziale, kulturelle und andere Einrichtungen ergänzt. Für die übrigen südlich angrenzenden Bereiche wird entsprechend der geplanten Wohnbebauung ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Entsprechend der Orientierungswerte des § 17 BauNVO soll für das Allgemeine Wohngebiet eine GRZ von 0,4 als Höchstmaß festgesetzt werden. Gemäß § 19 (4) BauNVO ist eine Überschreitung der GRZ für Garagen, Stellplätze und die jeweiligen Zufahrten sowie für Nebenanlagen und

bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um 50% - also bis zu einer GRZ von 0,6 - zulässig. Diese Überschreitungsmöglichkeit soll zugunsten der Errichtung von Tiefgaragen auf 0,8 erweitert werden, jedoch nur wenn im gleichen Maße der Überschreitung über die GRZ von 0,6 hinaus eine Begrünung von Dachflächen erfolgt. Mit der geplanten Terrassenbauweise ist eine erhöhte Inanspruchnahme von Grund und Boden verbunden. Durch die Kopplung der Überschreitungsmöglichkeit an eine Begrünung von Dachflächen soll die umfangreichere Inanspruchnahme natürlich gewachsenen Bodens ausgeglichen werden.

Für die festgesetzten Urbanen Gebiete soll eine GRZ von 0,6 festgesetzt werden, wodurch eine höhere Flexibilität bei der Ausnutzung der Grundstücke erreicht wird. Gleichzeitig bleibt die Festsetzung unter dem Orientierungswert des § 17 BauNVO für Urbane Gebiete.

Mit den Festsetzungen zur Geschossigkeit und der Höhe baulicher Anlagen wird neben der überbaubaren Grundstücksfläche maßgebend das dreidimensionale Erscheinungsbild im Plangebiet geregelt. Im Zusammenhang mit maximal möglichen Gebäudehöhen ergibt sich über die Zahl der Vollgeschosse die Möglichkeit zur Ausbildung von Terrassenhäusern. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die jeweiligen Höhen der baulichen Anlagen faktisch über die Festsetzung absoluter Höhen in Metern über Normalhöhennull (m ü. NHN) angegeben, womit diese in Bezug auf die topografischen Verhältnisse eindeutig bestimmbar sowie besser nachvollziehbar werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes gliedert sich in insgesamt 5 Teilbereiche, die neben dem eigentlichen Planbereich vier externe naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen umfasst.

## **2 Berücksichtigung der Umweltbelange**

### **2.1 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, Januar 2025) einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung sowie der Artenschutzprüfung.

Der Umweltbericht beschreibt und bewertet die voraussichtlichen Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die im BauGB in § 1 (6) Ziffer 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.

Der Umweltbericht erfasst in angemessener Weise unter Berücksichtigung

- des gegenwärtigen Wissensstandes,
- der allgemein anerkannten Prüfmethode sowie
- des Inhaltes und Detaillierungsgrades des Bauleitplanes
- die ermittelten Belange des Umweltschutzes und die voraussichtlichen Umweltauswirkungen und somit nur die absehbaren konkreten Folgen dieses Bauleitplanes.

Mit Bezug auf die Bestandssituation im Untersuchungsgebiet werden die Umweltauswirkungen, die von dem Vorhaben ausgehen können, prognostiziert und der Umfang sowie die Erheblichkeit dieser Wirkungen abgeschätzt. Gemäß den Vorgaben des BauGB § 1 (6) werden im Rahmen der Umweltprüfung die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt,

Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft, Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung, Kultur- und sonstige Sachgüter, die Wechselwirkungen untereinander sowie die Auswirkungen von Licht, Wärme, Strahlung, Erschütterung, Belästigung, die Art und Menge der erzeugten Abfälle, die Kumulierung mit benachbarten Gebieten sowie eingesetzte Techniken und Stoffe geprüft. Es werden spezifische Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Wirkungen des Vorhabens benannt.

Die folgende Tabelle ermöglicht einen Überblick über den Grad der Erheblichkeit der voraussichtlichen Beeinträchtigungen.

Schutzgut		Erheblichkeit der Beeinträchtigung		
Mensch	Erholung	keine		
	Immissionen	mäßig	bis	hoch
Tiere		mittel bis hoch		
Pflanzen		mittel		
Biologische Vielfalt		mäßig		
Fläche		gering		
Boden		mäßig		
Wasser	Grundwasser	gering		
	Oberflächenwasser	gering	bis	mäßig
Klima und Luft		gering		
Landschaft		gering	bis	mäßig
Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter		keine		
Wechselwirkungen		keine		

Abbildung 1: Zusammenfassung der Erheblichkeit von Beeinträchtigungen der Schutzgüter (Quelle: Höke Landschaftsarchitektur | Umweltplanung GbR, Januar 2025)

## 2.2 Eingriff und Ausgleich

Durch die vorliegende Planung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des §1a BauGB vorbereitet, der entsprechend auszugleichen ist. Anhand der Gegenüberstellung der Biotoptypen des Bestands vor dem Eingriff und denen der Planung wurde der Eingriff hinsichtlich der Biotope ermittelt. Die Eingriffsbilanzierung wurde nach der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ durchgeführt.

Die Fläche des Plangebiets ist derzeit noch nicht von Bebauungsplänen überplant. Daher wurden die bestehenden Biotoptypen erfasst und als Ausgangslage für die Bilanzierung herangezogen. Die Biotoptypen der Planung basieren auf den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 61 „Mühlenbreite“. Für den Bebauungsplan Nr. 61 ergibt sich im Bestand ein Wert von 49.382 Werteinheiten. Nach Umsetzung der Planung werden insgesamt noch 11.808 Werteinheiten erreicht, sodass sich ein vorläufiges Kompensationsdefizit von 55.893 Werteinheiten ergibt. Die Differenz zwischen dem ökologischen Wert des Ausgangszustands und des Zielzustands ergibt den externen Kompensationsbedarf, der sich somit auf 37.574 Biotopwertpunkten beläuft.

Die Kompensation des Eingriffs erfolgt durch die Umsetzung von Maßnahmen auf vier Flurstücken im Gemeindegebiet der Gemeinde Borchten. Als Kompensationsflächen werden die folgenden Flurstücke gem. § 9 (1a) BauGB als weitere Teilbereiche des Bebauungsplanes festgesetzt:

- Teilbereich B: Gemarkung Nordborchen, Flur 2, Flurstück 34,
- Teilbereich C: Gemarkung Nordborchen, Flur 2, Flurstück 84,
- Teilbereich D: Gemarkung Etteln, Flur 15, Flurstück 119,
- Teilbereich E: Gemarkung Dörenhagen, Flur 2, Flurstück 280.

## 2.3 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 Umsetzung der vorliegenden Bauleitplanung ausgelöst werden können, als spezielle Artenschutzprüfung geprüft werden (Höke Landschaftsarchitektur Umweltplanung, Bielefeld, September 2023).

Im Rahmen der Vorprüfung konnten artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen für vier Fledermausarten, sieben Vogelarten sowie häufige und verbreitete Vogelarten nicht ausgeschlossen werden. Potenzielle Betroffenheiten der Fledermausarten ergaben sich durch den Abriss der leerstehenden Gebäude im Norden des Plangebietes. Im Rahmen einer Art-für-Art-Betrachtung (Stufe II) wurde die etwaige Betroffenheit tiefergehend beurteilt und insbesondere zum Abbruch des Gebäudes an der Paderborner Straße Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen definiert. Da das Gebäude bereits unter Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Vorgaben im Zuge des Planverfahrens abgerissen wurde, konnten für das vorliegende Bebauungsplanverfahren nunmehr die diesbezüglich definierten Maßnahmen unberücksichtigt bleiben.

Es verblieben Maßnahmen zur Beschränkung der Zeiten für Gehölzrodungen und Vegetationsentfernungen sowie zur Schaffung von Ersatzquartieren für gebäudebewohnende Fledermäuse, die im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt wurden. Unter Berücksichtigung der dargestellten Maßnahmen kann das Tötungs- und Verletzungsrisiko für alle Konfliktarten auf ein unvermeidbares Maß reduziert werden und Verluste von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ausgeglichen werden. Eine Betroffenheit im Sinne des § 44 BNatSchG ist damit nicht gegeben.

## 2.4 Waldausgleich

Durch den Landesbetrieb Wald und Holz NRW wurde aufgrund des Verlusts eines Teils der im Plangebiet anstehenden Gehölze mit waldspezifischen Funktionen das Erfordernis einer Ersatzaufforstung formuliert. Die zu kompensierende Waldfläche wurde auf 0,66 ha beziffert und mit einem summarischen Faktor von 1,5 bewertet. Somit ist bei Umsetzung der Planung für den Verlust der Gehölzflächen eine Ersatzaufforstung in einem Umfang von 0,99 ha vorzusehen.

Mit der geplanten Kompensation im Teilbereich E (Gemarkung Dörenhagen, Flur 2, Flurstück 280) erfolgt auf rd. 10.400 m<sup>2</sup> eine Aufforstung auf heute ackerbaulich genutzten Flächen im nördlichen Anschluss an einen rd. 5.000 m<sup>2</sup> großen bestehenden Waldbereich nördlich der Warburger Straße (B 68).

Der Regionalplan OWL sieht im Grundsatz F 25 „Waldvermehrung“ vor, dass in waldarmen Gemeinden eine Erhöhung des Waldflächenanteils angestrebt werden soll. Bei der Erstaufforstung soll den Belangen der Landwirtschaft, der erhaltenden Kulturlandschaftsentwicklung, des Naturschutzes

und der Landschaftspflege ein besonderes Gewicht eingeräumt werden. Als Waldvermehrungsbe- reich bieten sich u.a. a auch Flächen zur Arrondierung und Ergänzung von Kleinflächen an. In den im Regionalplan dargestellten landwirtschaftlichen Kernräumen sind Neuaufforstungen zu vermei- den, ausgenommen sind Aufforstungen in den waldarmen Bereichen, soweit sie zum Waldverbund bereits vorhandener Waldflächen beitragen.

Die Gemeinde Borchten zählt nachweislich zu den waldarmen Gemeinden. Die geplante Auffors- tung im Teilbereich E findet im nördlichen Anschluss an einen bestehenden Waldbereich statt.

Gemäß Abstimmung mit der Regionalplanungsbehörde liegt die Fläche im Randbereich eines groß- räumigen landwirtschaftlichen Kernraums. Die BWZ liegen im Schnitt unter 55 und es verbleibt noch ausreichend Raum für die Landwirtschaft. Aufgrund der, im Verhältnis zum Gesamttraum des landwirtschaftlichen Kernraumes, geringen Flächengröße und der Randlage auch zu einer beste- henden Waldfläche bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken.

## **2.5 Wasserhaushaltsbilanz**

Zur Entwurfsfassung des Bebauungsplanes wurde ein wasserwirtschaftlicher Fachbeitrag erstellt (Ingenieurbüro molt, Lippstadt, Juni 2024), in dem unter anderem die Auswirkungen der Planung auf die Wasserhaushaltsbilanz untersucht wurden. Der Fachbeitrag kommt zu dem Ergebnis, dass eine intensive Dachbegrünung von mind. 75 % der Dachfläche in Kombination mit einer Regen- wassernutzung für die Bewässerung von Außenanlagen die geringsten Veränderungen des natur- nahen Wasserhaushalts darstellen. Dennoch ist auch hier die Abweichung in den Parametern Ab- fluss und Verdunstung größer als 10 %. Eine intensive Dachbegrünung von mind. 75 % der Dach- flächen in Kombination mit einer Regenrückhaltung würde für einen um 15 % höheren Abfluss und eine um 15 % reduzierte Verdunstung sorgen. Eine Erhöhung der Verdunstungsleistung könnte zudem durch die Planung von Straßenbegleitgrün erreicht werden, wodurch sich zudem die ab- flusswirksame Verkehrsfläche reduzieren würde. Da auf Ebene des Bebauungsplanes allerdings noch keine Ausführungsplanungen zur Gestaltung der privaten Straßenverkehrsfläche vorliegen, kann dies im Bebauungsplanverfahren noch nicht berücksichtigt werden. Im Rahmen eines städ- tebaulichen Vertrags kann allerdings die Berücksichtigung von Straßenbegleitgrün gesichert wer- den. Auf Ebene des Bebauungsplans stellt die zwingende Vorgabe einer intensiven Dachbegrü- nung von mindestens 75 % in Kombination mit der Rückhaltung und einer zusätzlichen Regenwas- sernutzung das Maximum an Festsetzungsmöglichkeiten dar, um im Sinne der Wasserhaushalts- bilanz den naturnahen Zustand möglichst gering zu verändern.

Vor diesem Hintergrund wird zum einen festgesetzt, dass Flach- und Pultdächer zu mindestens 75 % intensiv zu begrünen sind und dass das Niederschlagswasser von Dachflächen, Terrassen, Garagen, Carports, Zufahrten/Zuwegungen sowie der privaten Straßenverkehrsfläche in Zisternen zur Wiederverwendung zur Gartenbewässerung auf den Baugrundstücken vorzuhalten und über Notüberläufe an die Regenwasserkanalisation anzuschließen ist.

## **2.6 Starkregen**

Im Rahmen des wasserwirtschaftlichen Fachbeitrages vom Ingenieurbüro Molt, erfolgte auch eine Starkregenbetrachtung für die Szenarien Bestand und Neuplanung jeweils für das 30-jährliche und das 100-jährliche Ereignis. Hierbei ist zu erkennen, dass sich der entstehende Gebietsabfluss aus dem Plangebiet am Hang im Bereich der neu geplanten Straße sammelt und nur ein geringfügiger Abfluss aus dem Gebiet entsteht.

Im Bestand ist heute nahezu kein Abfluss aus dem Gebiet festzustellen und die maximalen Was- serstände innerhalb des Plangebietes belaufen sich für das 30-jährliche Ereignis auf 13,71 cm in

einem als Ausreißer zu identifizierenden Einzeldreieck und für das 100-jährliche Ereignis auf 17,18 cm im selben Einzeldreieck (siehe Abbildung 3). An anderer Stelle ist der Vergleich zwischen beiden Belastungen bei einer Wasserstandshöhe von 2,22 cm zu 2,41 cm in dem jeweils selben Dreieck repräsentativ gegeben.

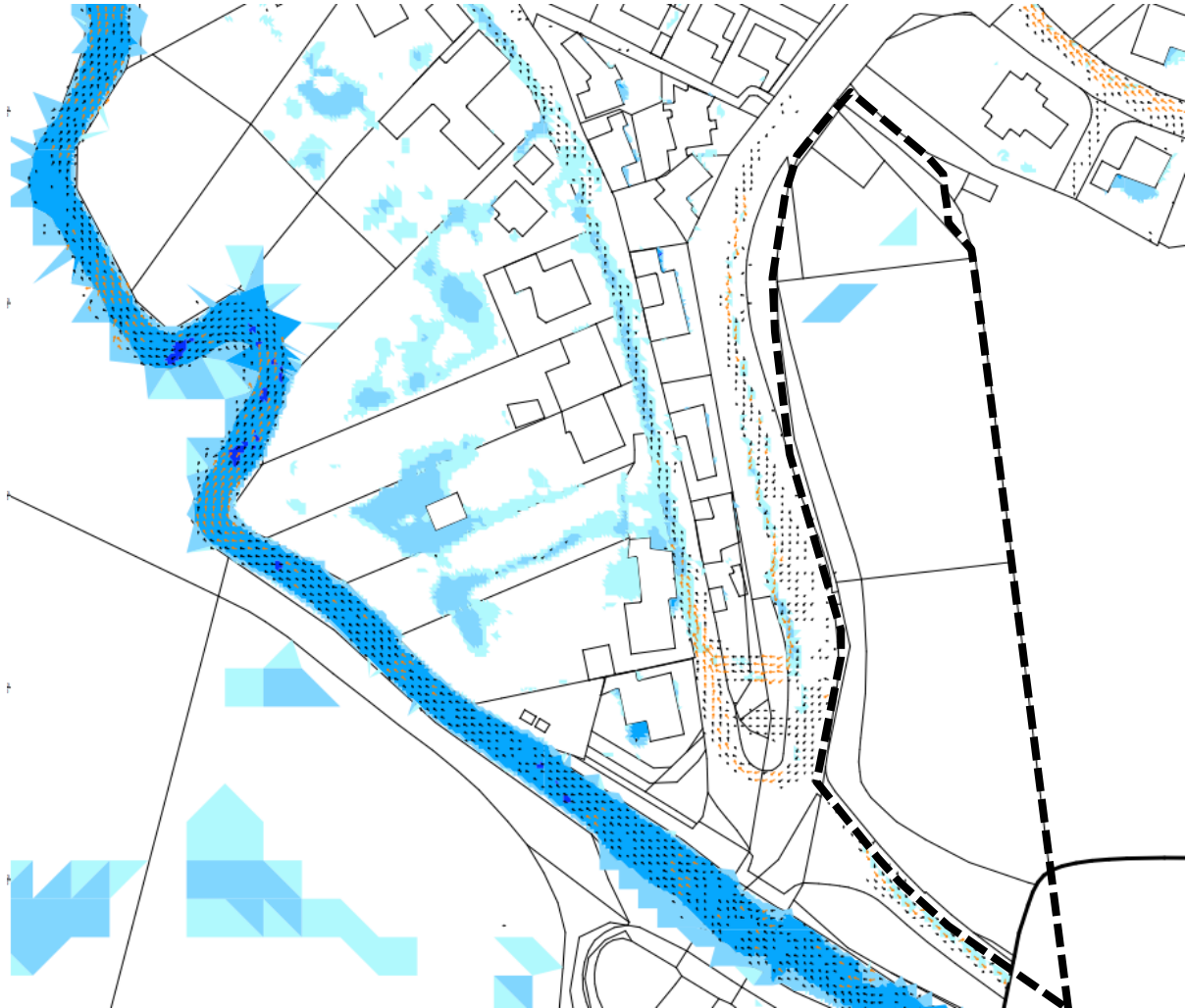


Abbildung 2: Starkregengefahrenkarte Bestand 100-jährlich (ohne Maßstab), Quelle: Ingenieurbüro molt, Lippstadt, Juni 2024

Auch für die simulierte Neugestaltung des Plangebiets ist kaum ein Abfluss aus dem Gebiet festzustellen (siehe Abbildung 4). Die maximalen Wasserstände beschränken sich auf die Flächen innerhalb des Straßenkörpers, welcher im umgekehrten Dachprofil wasserführend ausgestaltet werden soll, sowie auf Einzeldreiecke die zwischen der Vermessung und der geplanten Bebauung verschnitten sind. Hier ist davon auszugehen, dass die Verschnidung zu einer Oberfläche führt, welche so in der Realität nicht hergestellt werden würde. Real ist davon auszugehen, dass die Wasserstände an den Häusern durch korrekte kleinskalige Oberflächengestaltung dem Gefälle entsprechend abfließen und sich das Wasser im Straßenkörper bzw. der Niederschlagswasserkanalisation und Rückhaltung wiederfinden wird. Die maximalen Wasserstände im jeweils selben Dreieck im Wendehammer der Planstraße vergleichen sich mit 9,74 cm bei der 30-jährlichen Belastung zu 11,11 cm bei der 100-jährlichen Belastung.

Die Oberflächengestaltung des Straßenkörpers und die unterirdisch als Rigolenkörper geplanten Retentionsräume sorgen dafür, dass der Großteil des auf dem Plangebiet anfallenden Abflusses temporär aufgenommen werden kann, somit verringert sich der Gebietsabfluss an der Oberfläche gegenüber der Bestandssituation. Zusätzlich wird durch die Errichtung der Gebäude mit Gründach weiterer Retentionsraum auf den Gebäuden erschlossen, somit liefern die neugeplanten Gebäudeflächen während eines kurzen Ereignisses (die hier für die Berechnung verwendete Dauerstufe von 60 Minuten ist als kurz anzusehen) verglichen mit dem Bestand weniger bis gar keinen Abfluss.

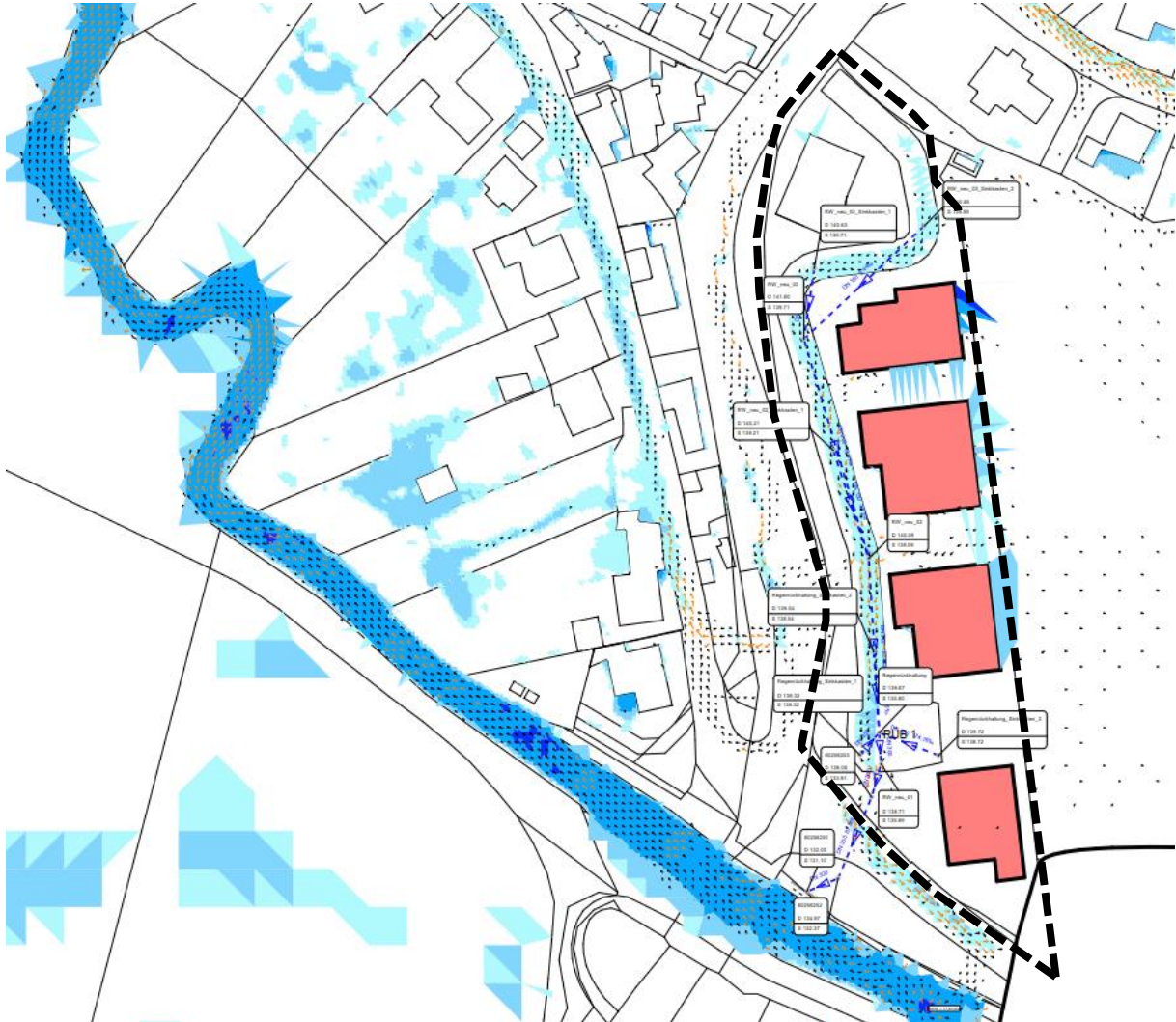


Abbildung 3: Starkregengefahrenkarte Neuplanung 100-jährlich (ohne Maßstab), Quelle: Ingenieurbüro molt, Lippstadt, Juni 2024

## 2.7 Belange des Bodenschutzes / Altlasten

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine ehemalige Bodendeponie, die als solche nicht mehr genutzt wird und heute eine Brachfläche mit Pioniervegetation darstellt. Die Deponie ist abgeschlossen und endhergerichtet. Sie gilt ab dem 06.04.2006 als stillgelegt und befindet sich aktuell in der abfallrechtlichen Nachsorgephase.

Mit Bescheid vom 12.01.2024 wurde die im Planungsgebiet befindliche Deponie aus der Nachsorge entlassen. Mit der Entlassung unterliegt die Bodendeponie nicht mehr dem Kreislaufwirtschaftsgesetz und dem Deponierecht. Sie wird nicht mehr als Bodendeponie, sondern nur noch

nachrichtlich als Bodenablagerung geführt, von der nach Auswertung aller Untersuchungen aktuell und zukünftig keine Beeinträchtigungen des Wohls der Allgemeinheit zu erwarten sind. Somit stehen nunmehr keine abfallrechtlichen oder bodenschutzrechtlichen Belange den Planungen entgegen. Die auf der ehemaligen Bodendeponiefläche vorhandene Rekultivierung ist zu pflegen und zu erhalten bzw. bei Beseitigung zu kompensieren. Im Bebauungsplan werden dementsprechend die zur Paderborner Straße sowie zur Hauptstraße gelegenen Böschungflächen als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Die innerhalb der festgesetzten Flächen befindlichen Gehölze wurden im Rahmen der Deponienachsorge angepflanzt.

Bei den im Bereich des Plangebietes durchgeführten Bodenuntersuchungen im Jahr 2022 wurde angefüllter natürlicher Bodenaushub, ohne Fremdmaterialien wie Müll, Ziegel- oder Betonreste vorgefunden. Bei chemischen Untersuchungen des Chemischen Untersuchungsamtes des Kreises Paderborn wurden keine Überschreitungen der Zuordnungswerte festgestellt. Im Rahmen von Bodenluftuntersuchungen konnte in keiner der analysierten Bodenluftproben schädliche Gase nachgewiesen werden. Alle untersuchten Parameter lagen unterhalb der Nachweisgrenze. Somit sind für das geplante Vorhaben keine Sicherungsmaßnahmen erforderlich.

### **3 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Die Untere Bodenschutzbehörde verwies im Rahmen der Trägerbeteiligung darauf, dass es sich bei Teilbereich A um eine stillgelegte Bodendeponie handelt, die als solche nicht mehr betrieben wird und heute eine Brachfläche mit Pioniervegetation darstellt. Die Belange wurden wie in Kapitel 2.7 beschrieben in das Verfahren eingestellt.

Die Untere Wasserbehörde forderte für das Plangebiet ein Entwässerungskonzept, das Aufstellen einer Wasserhaushaltsbilanz sowie eine fundierte Starkregenbetrachtung. Es wurde daher ein wasserwirtschaftlicher Fachbeitrag erstellt (Ingenieurbüro molt, März 2024), in dem sowohl die Beseitigung von Schmutz- und Niederschlagswasser als auch die Auswirkungen auf die Wasserhaushaltsbilanz untersucht wurden. Die Belange wurden wie in Kapitel 2.5 beschrieben in das Verfahren eingestellt.

Der Belang der Starkregenbetrachtung wurde wie in Kapitel 2.6 beschrieben in das Verfahren eingestellt.

Zur Offenlage bzw. Veröffentlichung im Internet gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB war zunächst im Bereich des Teilbereichs D (Gemarkung Etteln, Flur 15, Flurstück 119) eine Aufforstung auf einer Fläche von rd. 1 ha vorgesehen. Allerdings äußerte die Untere Naturschutzbehörde im Rahmen des Beteiligungsverfahrens in Bezug auf die Aufforstung der Flächen Bedenken, da aufgrund der geltenden Landschaftsschutzverordnung die Aufforstung der Flächen unzulässig ist. Eine Aufforstung würde sich in diesem Bereich negativ auf das schutzbedürftige Grünland und die lokale Biodiversität auswirken. Die zur Erteilung einer Befreiung von den Verbotstatbeständen des Landschaftsschutzgebietes notwendigen Voraussetzungen gem. § 67 (1) BNatSchG sind für die angedachte Fläche nicht gegeben. Vor diesem Hintergrund wurde die Kompensationsregelung für den Bebauungsplan angepasst sowie mit dem neuen Teilbereich E eine alternative Aufforstungsfläche

festgesetzt. Die Entwurfsfassung des Bebauungsplanes wurde dahingehend entsprechend angepasst.

#### **4 Abschließende Wertung und Gründe, warum der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde / Alternativenwahl**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51 wird die Nutzbarmachung einer bisher ungenutzten bzw. ehemaligen Deponiefläche ermöglicht, die den südwestlichen Eingangsbereich des Ortsteils Nordborchens darstellt. Mit der Planung werden einerseits Innenentwicklungspotenziale genutzt und somit schützenswerte Flächen im Außenbereich vor einer Inanspruchnahme gewahrt, der Ortseingangsbereich städtebaulich neu gestaltet sowie durch die geplante Ansiedlung einer neuen Filiale der Volksbank die wohnortnahe Versorgung in Nordborchchen sichergestellt. In Abstimmung mit der Volksbank konnten keine alternativen Flächen für einen möglichen Filialstandort ausfindig gemacht werden, die auf dem Grundstückmarkt zur Verfügung standen.

#### **Verfasser:**

#### **Drees & Huesmann Stadtplaner PartGmbB**

Vennhofallee 97

33689 Bielefeld

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

E-Mail: info@dhp-sennestadt.de