



Stadt Borgentreich

Kreis Höxter

Kernstadt

Bebauungsplan Nr. 13 3. Änderung und Erweiterung

„Am Burgfeld II“

**Begründung mit
textlichen Festsetzungen und Hinweisen**

Stand April 2023

Behördenbeteiligung

Offenlegungsexemplar

INHALTSVERZEICHNIS

Teil A	Seite
1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans	2
2. Plangebiet und Umgebung	3
3. Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	3
4. Verhältnis zum Flächennutzungsplan und Schutzgebietsausweisungen	5
5. Konzept und Planung	5
5.1 Städtebauliche Konzeption	5
5.2 Ermittlung des Innenentwicklungspotentials	5
5.3 Art und Maß der baulichen Nutzung und Bauweise	8
5.4 Denkmalschutz	8
5.5 Verkehrserschließung	8
5.6 Versorgung	8
5.7 Abwasserentsorgung	9
5.8 Vorbeugender Brandschutz	9
5.9- Artenschutz	9
5.10 Immissionsschutz	9
6. Grünordnungsmaßnahmen	12
6.1 Eingriffe in Natur und Landschaft	12
7. Durchführung	12
Teil B	133
Textliche Festsetzungen	133
Hinweise	14
Auszug aus dem Bebauungsplan	15
Gutachterliche Stellungnahme Artenschutz	

Teil A

1. ANLASS FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Die Stadt Borgentreich hat für einen Bereich im Osten der Kernstadt südlich der Bühner Straße und westlich der B 241 2003 den Bebauungsplan Nr. 13 Am Burgfeld aufgestellt. Dieser Bebauungsplan ist mit seiner Veröffentlichung am 17.10.2003 in Kraft getreten.

2007 wurde der Bebauungsplan in seiner 1. Änderung überarbeitet, weil im nordwestlichen Bereich des Bebauungsplanes Verkehrsflächen in geringem Umfang neu geordnet wurden. Im Jahre 2013 erfolgte die 2. Änderung des Bebauungsplans, um die einschränkenden Festsetzungen zur Zulässigkeit von Dachaufbauten, Dacheinschnitten und zur Dachneigung zu liberalisieren.

In der Kernstadt Borgentreich besteht weiterhin eine Nachfrage nach günstig gelegenen und preiswerten Bauplätzen. Allerdings gibt es zurzeit ein unzureichendes Angebot an verfügbaren Wohnbaugrundstücken, die diese Kriterien erfüllen. Es sind nahezu alle zur Verfügung stehenden Bauplätze in den Wohngebieten veräußert bzw. schon bebaut, so dass es für Bauwillige kaum die Möglichkeit gibt ein Baugrundstück zu erwerben und zu bebauen. Kurzfristig möchte die Stadt Borgentreich weiter in der Lage sein, Bauplätze an Bauwillige anbieten zu können.

Die Kernstadt Borgentreich ist im gültigen Regionalplan des Regierungsbezirks Detmold Teilabschnitt Paderborn-Höxter von 2008 und im Entwurf des Regionalplans OWL von 2020 als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt.

Dort ist im Ziel 2 des Kapitels B.I. Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung; 1. Siedlungsstruktur definiert, dass innerhalb der Gemeinden die Siedlungstätigkeit auf die bauleitplanerisch als Siedlungsschwerpunkte dargestellten Siedlungsbereiche auszurichten ist. In den Siedlungsschwerpunkten sind die Wohnsiedlungsflächen, die gewerblichen Bauflächen und die gesamtgemeindlich bedeutende Versorgungsinfrastruktur zu sichern und vorrangig auszubauen.

Die Kernstadt Borgentreich ist im gültigen Flächennutzungsplan als Siedlungsschwerpunkt dargestellt. Somit kommt dem Siedlungsschwerpunkt bei der Bereitstellung von Wohnbauland eine besondere Rolle zu.

Eine der vorrangigen Aufgaben der Bauleitplanung besteht in der Ausweisung und planungsrechtlichen Absicherung von weiteren Flächen für eine Wohnbebauung.

Zur Deckung des Wohnbedarfs der Bevölkerung von Borgentreich und wegen der Nachfrage nach Bauplätzen soll deshalb im Südosten der Kernstadt im Bereich „Burgfeld“ südlich der Bühner Straße und westlich der B 241 ein neues Wohnbaugebiet im Anschluss an das bestehende Baugebiet „Burgfeld“ ausgewiesen werden. Es ist möglich, diese Flächen kurzfristig als Bauland zur Verfügung zu stellen.

Um das Baugebiet realisieren zu können, müssen seitens der Stadt Borgentreich die planungsrechtlichen Grundlagen dafür geschaffen werden. Zur Gewährleistung der weiteren städtebaulichen Entwicklung und Ordnung in diesem Bereich hat sich die Stadt Borgentreich dazu entschieden, für die Ausweisung des Baugebiets den Bebauungsplan Nr. 13, 3. Änderung und Erweiterung „Burgfeld II“ aufzustellen.

2.

PLANGEBIET UND UMGEBUNG

Die von der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 13, 3. Änderung und Erweiterung betroffene Fläche liegt im Südosten der Kernstadt im Bereich „Burgfeld“ südlich der Bühner Straße und westlich der B 241.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich eine Erschließungsstraße, an der bereits mehrere Wohngebäude errichtet worden sind, Freiflächen (Grünland) und eine Zuwegung zum südlich gelegenen Regenrückhaltebecken. Im östlichen Bereich ist noch ein Wall vorhanden, der als Fortsetzung des im Bebauungsplan Nr. 13 festgesetzten Pflanzgebots anzusehen ist.

Nördlich schließt sich die vorhandene Wohnbebauung im Baugebiet „Burgfeld“ an. Diese ist planungsrechtlich durch den Bebauungsplan Nr. 13 abgedeckt. Östlich grenzen bis zur B 241 landwirtschaftliche Flächen an. Südlich des Änderungsbereichs liegen weitere Ackerflächen und ein Regenrückhaltebecken. Westlich des Plangebiets befinden sich im Bereich „Alter Graben“ weitere Freiflächen (Acker und Grünland) und ein Wohngebäude. Südwestlich ist noch eine Hofstelle vorhanden. Hier ist noch eine temporäre Schafhaltung vorhanden.

Insgesamt sind das Plangebiet und das nähere Umfeld geprägt durch Wohnbebauung und die vorhandenen Freiflächen.

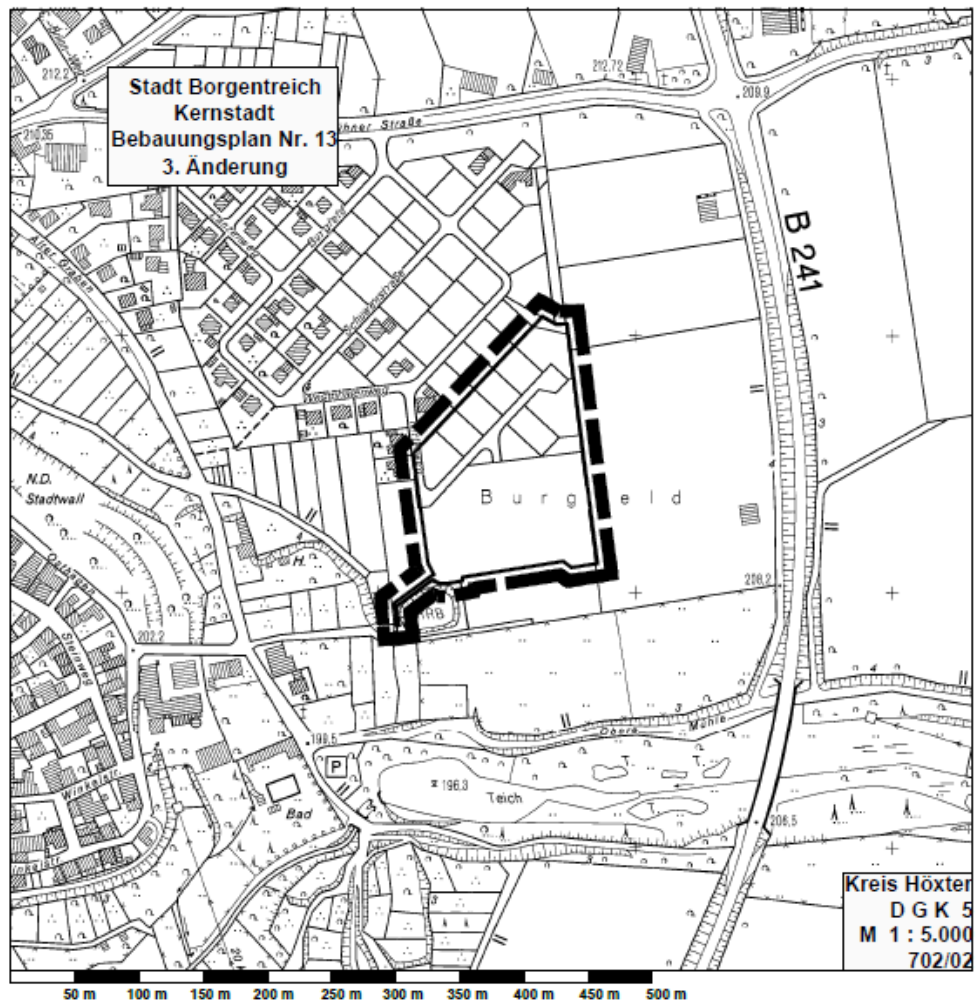
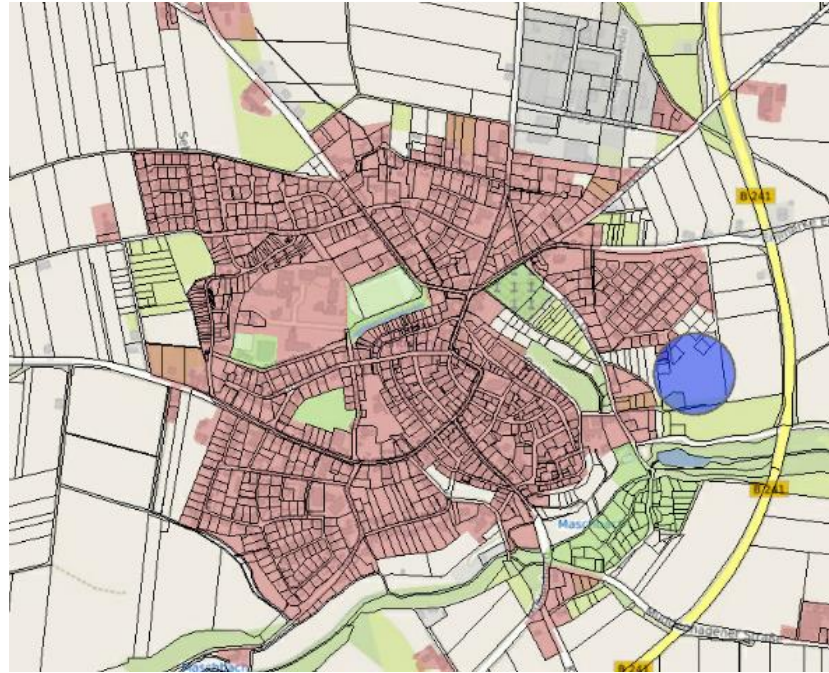
3. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, damit der oben beschriebene Bereich möglichst kurzfristig einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden kann, hat der Rat der Stadt Borgentreich in seiner öffentlichen Sitzung am 02.04.2019 gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 13 „Am Burgfeld II“ in der Kernstadt aufzustellen. Da ein kleiner Teilbereich des bisherigen Bebauungsplans Nr. 13 ebenfalls geändert wird lautet der vollständige Titel Bebauungsplan Nr. 13, 3. Änderung und Erweiterung „Am Burgfeld II“.

Mit der Ausarbeitung des Entwurfes dieses Bebauungsplans ist die Abteilung Bauen und Planen des Kreises Höxter beauftragt worden.

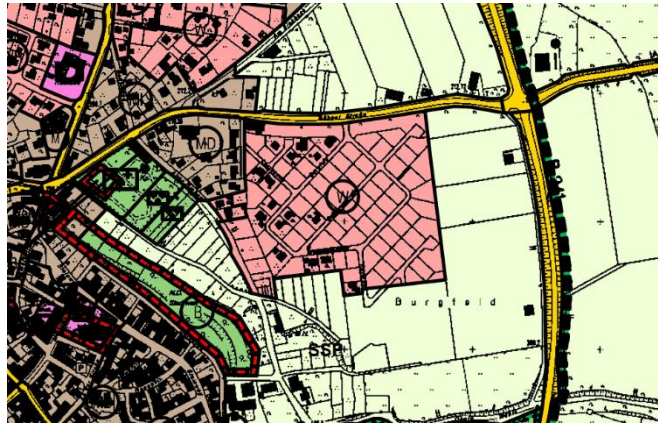
Der ca. 2 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans ist Teil der Gemarkung Borgentreich, Flur 31 mit den Flurstücken: 432 tlw., 415, 422, 421, 412, 408 und 407.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in den zwei folgenden Übersichtskarten ohne Maßstab dargestellt.



4.**VERHÄLTNIS ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
UND SCHUTZGEBIETSAUSWEISUNGEN**

Die im Bebauungsplan vorgesehene Fläche für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) ist im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Borgentreich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.



Da der Bebauungsplan Nr. 13, 3. Änderung und Erweiterung im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB aufgestellt wird, kann der Flächennutzungsplan nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens im Wege der Berichtigung angepasst werden (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Eine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets ist im vorliegenden Fall nicht gegeben. Somit wird dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13b bzw. 13a BauGB Rechnung getragen.

Das Plangebiet befindet sich weder im Landschaftsschutzgebiet noch in einem Wasser-, Heilquellenschutz- oder Überschwemmungsgebiet. Das Vorhandensein von Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen ist nicht bekannt.

5.**KONZEPT UND PLANUNG****5.1****Städtebauliche Konzeption**

Mit der Realisierung des neuen Baugebiets können in der Kernstadt von Borgentreich weitere innenstadtnahe Wohnbaugrundstücke angeboten werden und die Bebauung wird in diesem Bereich der Kernstadt arrondiert. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen Wohnnutzungen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, ermöglicht werden.

5.2**Ermittlung des Innenentwicklungspotentials**

Mit der Änderung des BauGB 2013 durch das Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts („Innenentwicklungsnovelle“) ist eine vorrangige Ausrichtung der Bauleitplanung auf die Innenentwicklung eingeführt worden (§ 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB).

Des Weiteren soll durch die Ergänzung des § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden.

Mit dem neuen Satz 4 soll erreicht werden, dass die Innenentwicklungspotenziale ermittelt und deren Nutzung als planerische Alternativen gegenüber Flächenneuanspruchnahmen landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen für die Erreichung der Planungsziele geprüft werden. Die Begründungspflicht des Satzes 4 unterstützt insofern auch die Ausrichtung der Bauleitplanung auf die Innenentwicklung.

Die Begründungsanforderungen dienen dem Zweck, die Entscheidung über die Flächenneuanspruchnahme im Hinblick auf die Erforderlichkeit der Planung i. S. d. § 1 Absatz 3 und im Hinblick auf die Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB nachvollziehbar zu machen. Die Stadt Borgentreich soll sich mögliche Alternativen zu einer Flächenneuanspruchnahme bewusst machen und die Gründe einer Entscheidung gegen die Einbeziehung dieser in die Planung darlegen. Ein Nachweis eines unabweislichen Flächenbedarfs wird damit aber nicht verlangt.

Bei Flächenneuanspruchnahmen sollen nun im Rahmen der Begründung Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zu Grunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Innenentwicklungspotenziale zählen können. Zu berücksichtigen sind auch durch Bebauungsplan oder Satzung ausgewiesene, bisher aber nicht genutzte Flächen sowie in Flächennutzungsplänen dargestellte, aber nicht entwickelte Bauflächen.

Bestehende Innenentwicklungspotenziale können nur dann einer Flächenneuanspruchnahme entgegengehalten werden, wenn ihre Aktivierung realistisch ist. Deshalb müssen im Zusammenhang mit der Ermittlung von Flächenpotenzialen gleichzeitig auch deren tatsächliche Nutzungsmöglichkeit und Aktivierbarkeit geprüft werden. Daran kann es u. a. fehlen, wenn

- die entsprechenden Gebäude und Grundstücke aufgrund ihrer Lage und ihres Zuschnitts nicht für den Bedarfszweck geeignet sind und deshalb nicht mit Interessen zu rechnen ist,
- die Flächen nicht dem Markt zur Verfügung stehen und Verhandlungen mit dem Eigentümer nicht erfolversprechend sind,
- ein Flächenbedarf kurzfristig befriedigt werden muss, die Nutzbarmachung der Innenentwicklungspotenziale aber einen längeren Zeitraum benötigt.

Die folgende Tabelle enthält die gem. § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB geforderten Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung:

Nachverdichtungsmöglichkeiten	Beschreibung	Eignung/Verfügbarkeit
nicht entwickelte Bauflächen im FNP	-----	-----
Potential Bebauungsplan	<p>Borgentreich Nr. 6</p> <p>Borgentreich Nr. 6, 1. Änderung</p> <p>Borgentreich Nr. 3, 4. Änd.</p> <p>Borgentreich Nr. 7</p> <p>Borgentreich Nr. 2</p> <p>Borgentreich Nr. 2, 3. Änd.</p> <p>Borgentreich Nr. 3, 2 Änd.</p> <p>Borgentreich N. 8</p> <p>Borgentreich Nr. 13</p>	<p>2 private Bauplätze, trotz vieler Gespräche, keine Verkaufsabsichten</p> <p>alle Bauplätze belegt</p> <p>4 private Bauplätze, keine Verkaufsabsichten</p> <p>alle Bauplätze belegt</p> <p>1 privater Bauplatz</p> <p>2 private Bauplätze</p> <p>2 private Bauplätze</p> <p>1 privater Bauplatz, trotz wiederkehrender Gespräche keine Verkaufsbereitschaft</p> <p>1 Grundstücke in städt. Besitz</p> <p>die privaten Baugrundstücke sind auf dem freien Markt nicht verfügbar</p>
Brachflächen	-----	-----
Gebäudeleerstand	8 Wohngebäude	privat
Baulücken	-----	-----
Nachverdichtung der vorhandenen Baugebiete/ Baugrundstücke	-----	-----
sonstige	-----	-----

Fazit: es sind keine geeigneten Innenentwicklungspotenziale als planerische Alternativen gegenüber Flächenneuanspruchnahmen landwirtschaftlich genutzter Flächen für die Erreichung des Planungsziels vorhanden.

5.3 Art und Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 13, 3. Änderung wird ein **Allgemeines Wohngebiet (WA)** festgesetzt. Für das Allgemeine Wohngebiet wird an den im § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nichts geändert. Die in Abs. 3 genannten Ausnahmen „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“, „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“, „Anlagen für Verwaltungen“, „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ werden gem. § 1 Abs. 6 Ziff. 1 BauNVO nicht zugelassen. Durch die gewählte Nutzungsart wird eine zeitgemäße ruhige Wohnbebauung ermöglicht und Rücksicht auf die vorhandene Nutzung in der Nachbarschaft genommen.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist eine maximal II-geschossige Bebauung möglich. Die Grundflächenzahl von 0,4 erlaubt eine gute Ausnutzbarkeit der Grundstücke.

Die Gebäude sind in offener Bauweise als Einzel- oder Doppelhaus zu errichten.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird in den textlichen Festsetzungen geregelt.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind pro Wohngebäude max. 3 Wohnungen zulässig. Dadurch soll erreicht werden, dass dieser Bereich nicht zu sehr verdichtet wird.

5.4 Denkmalschutz

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 Borgentreich als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld 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). Baudenkmale sind von der Planung nicht betroffen.

5.5 Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung des Baugebiets erfolgt über den Ritterweg. Von dort zweigen drei Erschließungsstraßen, die teilweise schon errichtet sind, nach Osten ab und enden in einem Wendebereich.

5.6 Versorgung

Der Anschluss der Grundstücke im Geltungsbereich an das Elektrizitäts-, Fernmelde- und Wasserversorgungsnetz der Kernstadt von Borgentreich wird gewährleistet.

5.7

Abwasserentsorgung

Niederschlagswasser

Nach § 44 Landeswassergesetz (LWG) NRW vom 01. März 2018 i.V.m. § 55 Absatz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist Niederschlagswasser möglichst ortsnah dort dem Wasserkreislauf wieder zuzuführen, wo es anfällt. Dazu besteht grundsätzlich die Möglichkeit das Niederschlagswasser zu versickern, vor Ort zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten.

Das Niederschlagswasser aus dem Baugebiet wird über Regenwasserkanäle dem Regenrückhaltebecken im Süden zugeführt. Von dort wird es in den Mühlenbach als Vorfluter eingeleitet.

Das häusliche Schmutzwasser dieses Gebietes soll ungeklärt und durch noch zu ergänzende Schmutzwasserkanäle dem örtlichen Kanalsystem zugeleitet werden. Von dort wird es der Kläranlage in Daseburg zugeführt.

5.8

Vorbeugender Brandschutz

Aus brandschutztechnischer Sicht ist für das Baugebiet darauf hinzuweisen, dass Pflanzungen, Möblierungen und andere Gestaltungselemente so einzurichten sind, dass eine Behinderung der Feuerwehr ausgeschlossen ist. Die Feuerwehr wird daher bei allen Verkehrsberuhigungsmaßnahmen beteiligt.

5.9

Artenschutz

Die Stadt Borgentreich hat im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans das Büro für Ökologie und Umweltplanung BIOPLAN aus Höxter um eine gutachterliche Stellungnahme zu den artenschutzrechtlichen Belangen gebeten. Die Stellungnahme des Büros BIOPLAN vom 25.02.2021 ist Bestandteil der Begründung. Der Gutachter kommt hierbei zu folgendem Ergebnis:

„Hierzu wurde das betroffene Gelände am 23.02.2021 begangen und auf aktuelle bzw. potentielle Vorkommen von planungsrelevanten Tier- und Pflanzenarten hin überprüft. Das Gelände, es handelt sich um einen brachgefallenen Acker, weist eine vergleichsweise schütterere Vegetation auf, die von Altgras und abgestorbenen Blütenständen aus dem Vorjahr strukturiert wird. Gehölzstrukturen sind nur vereinzelt randlich anzutreffen. Nach Westen hin wird das zur Bebauung vorgesehene Gebiet durch eine Verwallung von benachbarten landwirtschaftlichen Flächen abgegrenzt.

Auf der Fläche wurden mehrere Feldlerchen angetroffen, die das Gebiet als potentiellen Brutplatz nutzen können. Ob dies aufgrund der Nähe zur Wohnbebauung und der von dort ausgehenden Störungen (Hunde, Katzen etc.) tatsächlich geschieht, kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht beantwortet werden. Vorkommen andere Brutvögel und weiterer planungsrechtlicher Tier- und Pflanzenarten können ausgeschlossen werden.

Da ein oder mehrere Brutvorkommen der Feldlerche nicht auszuschließen sind, ist für den Fall, dass während der Brutzeit der Lerche mit Bauarbeiten begonnen werden soll, vorab zu prüfen, ob die Feldlerche tatsächlich als Brutvogel auf der Fläche präsent ist. Sollte dies der Fall sein, müsste der Baubeginn verschoben werden. Alternativ könnten auch Vergrämuungsmaßnahmen durchgeführt werden, um eine Ansiedlung der Feldlerche im Vorfeld zu verhindern.“

Von der Stadt Borgentreich werden schon seit Februar 2021 Vergrämmungsmaßnahmen in Form von Flatterbändern auf der Fläche durchgeführt.

Durch die vorgesehene Planung werden unter Berücksichtigung der o.g. Beschränkungen/Maßnahmen keine Verbote des § 44 Abs.1 BNatSchG bei FFH-Anhang IV-Arten oder europäischen Vogelarten ausgelöst.

5.10

Immissionsschutz

In der Nachbarschaft des Plangebiets sind Tierhaltungsanlagen vorhanden, von denen Gerüche ausgehen können, die schädliche Umwelteinwirkungen hervorrufen können. Um dies abzuklären, hat die Stadt Borgentreich das Büro uppenkamp und partner als Sachverständige für Immissionsschutz mit der Erstellung eines Immissionsschutzgutachtens (Nr. I04057420-1 mit Datum vom 26.11.2021) beauftragt.

Angestrebt wird die Festlegung als allgemeines Wohngebiet. Dem entgegen steht die im Immissionsschutzgutachten ermittelten Werte zur Geruchsbelastung des Gebiets. Danach sind für das gesamte Plangebiet Geruchsimmissionswerte von 10 oder mehr als Geruchsstundenhäufigkeit in % ermittelt worden.

Im Grundsatz ist bei der Ausweisung eines Plangebiets als Allgemeines Wohngebiet mit zulässigen Werten von bis zu 10 % der Jahresgeruchstunden auszugehen.

In begründeten Einzelfällen ist entsprechend Nr. 3.1 Abs. 5 Anhang 7 TA Luft die Festlegung von Zwischenwerten zwischen den Nutzungsbereichen möglich. Der Übergangsbereich sollte aber räumlich eindeutig begrenzt werden:

Dazu aus der „Neufassung der Ersten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft) vom 18. August 2021“ Nr. 3.1 Abs. 5 des Anhangs:

Wenn gewerblich, industriell oder hinsichtlich ihrer Geruchsauswirkungen vergleichbar genutzte Gebiete und zum Wohnen dienende Gebiete aneinandergrenzen (Gemengelage), können die für die zum Wohnen dienenden Gebiete geltenden Immissionswerte auf einen geeigneten Zwischenwert der für die aneinandergrenzenden Gebietskategorien geltenden Werte erhöht werden, soweit dies nach der gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme erforderlich ist.

Es ist vorauszusetzen, dass der Stand der Emissionsminderungstechnik eingehalten wird. Für die Höhe des Zwischenwertes ist die konkrete Schutzwürdigkeit des betroffenen Gebiets maßgeblich. Wesentliche Kriterien sind die Prägung des Einwirkungsbereichs durch den Umfang der Wohnbebauung einerseits und durch Gewerbe- und Industriebetriebe andererseits, die Ortsüblichkeit der Geruchsauswirkung und die Frage, welche der unverträglichen Nutzungen zuerst verwirklicht wurde.

Gemäß § 3 Absatz 1 BImSchG sind schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne dieses Gesetzes „Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen“. In der Regel werden die Art der Immissionen durch die Geruchsqualität, das Ausmaß durch die Feststellung von Gerüchen ab ihrer Erkennbarkeit und über die Definition der Geruchsstunde (s. Nummer 4.4.7 dieses Anhangs) sowie die Dauer durch die Ermittlung der Geruchshäufigkeit hinreichend berücksichtigt.

Laut Kommentar zum Anhang 7 TA Luft 2021 „Feststellung und Beurteilung von Geruchsmissionen (ehemals Geruchsmissions-Richtlinie - GIRL -)“ erarbeitet vom: Expertengremium Geruchsmissions-Richtlinie Stand 08.02.2022 (Verabschiedung durch den LAI-Unterausschuss Luftqualität/Wirkungsfragen/Verkehr), kann der Zwischenwert bei Tierhaltungsanlagen als Geruchsemitent für den Übergangsbereich vom Außenbereich zu Wohngebieten mit einem Wert zwischen 10 % und 15 % der Jahresgeruchsstunden festgelegt werden.

Dazu im Weiteren die TA-Luft 2021:

Ein Vergleich mit den Immissionswerten reicht jedoch nicht immer zur Beurteilung der Erheblichkeit der Belästigung aus. Regelmäßiger Bestandteil dieser Beurteilung ist deshalb im Anschluss an die Bestimmung der Geruchshäufigkeit die Prüfung, ob Anhaltspunkte für die Notwendigkeit einer Prüfung nach Nummer 5 dieses Anhangs für den jeweiligen Einzelfall bestehen.

Dazu Nr. 5 des Anhang 7
Beurteilung im Einzelfall

Für die Beurteilung, ob schädliche Umwelteinwirkungen durch Geruchsmissionen hervorgerufen werden, ist ein Vergleich der nach diesem Anhang zu ermittelnden Kenngrößen mit den in Tabelle 22 festgelegten Immissionswerten nicht ausreichend, wenn

a) In Gemengelagen Anhaltspunkte dafür bestehen, dass trotz Überschreitung der Immissionswerte aufgrund der Ortüblichkeit der Gerüche keine erhebliche Belästigung zu erwarten ist, wenn zum Beispiel durch eine über lange Zeit gewachsene Gemengelage von einer Bereitschaft zur gegenseitigen Rücksichtnahme ausgegangen werden kann.

In dörflichen geprägten Wohngebieten ist erfahrungsgemäß mit landwirtschaftlich Gerüchen zu rechnen. Es wird davon ausgegangen, dass dies auch in Borgentreich im Zuge der gegenseitigen Rücksichtnahme akzeptiert wird.

Da je nach Ortsüblichkeit und Vorprägung des Gebiets im Außenbereich Werte bis zu 25% für landwirtschaftliche Gerüche zulässig sind, kommt es maßgeblich auf die Siedlungsstruktur und die historische Entwicklung des Gebietes an. Vereinfacht gesagt: In einem seit langer Zeit durch Landwirtschaft und Tierhaltung geprägten Gebiet ist eine höhere Geruchsbelastung ortsüblich und damit für die Nachbarn zumutbar. Da das Plangebiet Burgfeld an den Außenbereich grenzt, ist durch das Wohngebiet ein erhöhter Wert durchaus zu akzeptieren.

Die im o.g. Gutachten ermittelten Werte liegen beim genehmigten Zustand der Tierhaltungsanlagen zwischen 10 % im nordöstlichen Bereich und 18 % der Jahresgeruchsstunden im südwestlichen Teil. Es ist dabei zu betrachten, dass der Wert im Südwesten auch geprägt ist durch die Berücksichtigung der Schafhaltung in den Wintermonaten.

Die Schafhaltung erfolgt nur in den Wintermonaten Dezember bis Februar und es wird keine Stallanlage genutzt, sondern Zelte als Tierunterstand.

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht wird im Bebauungsplan ein Hinweis auf die Vorbelastung durch Gerüche aus Tierhaltungsanlagen aufgenommen.

Im vorliegenden Fall sind somit durch die Überschreitung nicht zwingend Konflikte mit den gesetzlichen Vorgaben zu erwarten und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt.

6.**GRÜNORDNUNGSMAßNAHMEN****6.1****Eingriffe in Natur und Landschaft**

Durch die Aufstellung eines Bebauungsplans werden in der Regel Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Die dadurch vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft sind grundsätzlich nach den Bestimmungen des § 1a BauGB auszugleichen. Ein Ausgleich ist nach § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB jedoch nicht erforderlich. Die Eingriffe gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit erübrigen sich Ermittlungen zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.

7.**DURCHFÜHRUNG**

Der Aufstellung dieses Bebauungsplans liegen die Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) und die hierzu ergangenen Rechtsvorschriften des Bundes und des Landes Nordrhein-Westfalen i.V.m. dem Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19 Pandemie (Planungssicherungsgesetz – PlanSiG) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88), zugrunde.

Da nicht zu erwarten ist, dass durch die Aufstellung dieses Bebauungsplans und durch seine Verwirklichung jemand in wirtschaftlichen oder sozialen Belangen benachteiligt wird, erübrigt sich die Aufstellung eines Sozialplanes i. S. v. § 180 BauGB.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 13, 3. Änderung wird gem. § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen Wohnnutzungen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, ermöglicht werden.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt eine zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO fest, die weniger als 10.000 m² beträgt. Der Bebauungsplan begründet auch keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach dem UVPG oder nach Landesrecht. Eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder Vogelschutzgebieten ist nicht gegeben.

Höxter, den 21.04.2023

Borgentreich, den

KREIS HÖXTER
Der Landrat
- Abteilung Bauen und Planen -
Im Auftrag:

STADT BORGENTREICH
Der Bürgermeister

Michael Engel

Teil B

Textliche Festsetzungen:

gem. § 9 Baugesetzbuch

Art der baulichen Nutzung

1. Festgesetzt wird ein **Allgemeines Wohngebiet (WA)**, i.S. von § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Zur Art der baulichen Nutzung für die einzelnen Bereiche wird gem. § 1 i. V. m.

§ 4 BauNVO Folgendes bestimmt:

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

2. Die in diesem Bebauungsplan festgesetzte Höhe ist die max. Gebäudehöhe. Als max. Gebäudehöhe gilt das Maß von der Geländeoberfläche im rechnerischen Mittel bis zum höchsten Punkt des Gebäudes. Bei hängigem Gelände gilt das Maß von der Geländeoberfläche im rechnerischen Mittel an der zum Hang orientierten Gebäudeseite (hangaufwärts) bis zum höchsten Punkt des Gebäudes. Die max. Gebäudehöhe beträgt 9,50 m. Bei der Errichtung von haustechnischen Nebenanlagen, wie Schornsteinen, Antennenanlagen, Klimatechnik o.ä., sind hinsichtlich der festgesetzten Gebäudehöhe Ausnahmen zulässig. Geländeoberfläche ist die natürliche Geländeoberfläche, im Übrigen die Fläche, die sich aus der Baugenehmigung ergibt
3. Im Geltungsbereich sind im Rahmen der offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
4. Im WA sind pro Wohngebäude max. 3 Wohnungen zulässig.

Gestaltung der baulichen Anlagen

5. Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB auf den nicht überbaubaren Flächen unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Elektrizitäts- und Fernmeldeverteilerschränke, Trafos sowie Nebenanlagen bis insgesamt 30 m³ umbauten Raum pro Baugrundstück.
6. Garagen und Carports sind auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Hinweise:

1. 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 Borgentreich 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).
2. Nach den bisherigen Erfahrungen ist nicht auszuschließen, dass im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans Munitions-Einzelfundstellen auftreten können. Aus diesen Gründen sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollte bei den Erdarbeiten Munition aufgefunden werden bzw. verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auftreten, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit unverzüglich einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe bei der Bezirksregierung Arnsberg mit Sitz in Hagen zu benachrichtigen.
3. Da ein oder mehrere Brutvorkommen der Feldlerche nicht auszuschließen sind, ist für den Fall, dass während der Brutzeit der Lerche mit Bauarbeiten begonnen werden soll, vorab zu prüfen, ob die Feldlerche tatsächlich als Brutvogel auf der Fläche präsent ist. Sollte dies der Fall sein, muss der Baubeginn verschoben werden.
4. Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet eine Vorbelastung durch Gerüche aus Tierhaltungsanlagen in der Umgebung besteht, die die üblichen zulässigen Werten von bis zu 10 % der Jahresgeruchstunden für ein WA überschreiten.

Auszug aus dem Bebauungsplan :

