



# **STADT BORGENTREICH**

**Kreis Höxter**

**Kernstadt**

## **Satzung I**

**über die Grenzen des im Zusammenhang  
bebauten Ortsteils des Stadtbezirks  
Borgentreich**

**„Burgfeld“**

**Satzungstext, Begründung**

**Stand Juni 2024**

**Behördenbeteiligung**

**Veröffentlichungsexemplar**

# **Satzung**

## **der Stadt Borgentreich über die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils des Stadtbezirks Borgentreich**

Die Stadt Borgentreich erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) und § 7 der Gemeindeordnung für das Land NRW vom 14.07.1994 (GV. NRW. S.666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490) folgende Satzung:

### **§ 1 Geltungsbereich**

(1) Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Borgentreich werden gem. der im anliegenden Lageplan im Maßstab 1:1.000 ersichtlichen Darstellungen festgelegt.

Der Geltungsbereich der Satzung liegt im Osten des Stadtbezirks Borgentreich südlich des Ritterwegs und westlich der Bundesstraße B 241. Östlich befindet sich ein Wasserrückhaltebecken. Betroffen ist das Flurstück 437 tlw. in der Flur 31, Gemarkung Borgentreich.

(2) Der Lageplan (Abs. 1) und die Begründung sind Bestandteile dieser Satzung.

### **§ 2 Textliche Festsetzungen**

#### **(1) Ausgeschlossene Nutzungsarten**

Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, sind im Satzungsbereich unzulässig.

#### **2) Flächenversiegelung**

Innerhalb des Geltungsbereiches wird eine Grundflächenzahl (GRZ) i.S.d. § 19 BauNVO von 0,3 festgesetzt. Zufahrten, Wege und Plätze sind mit einer wasserdurchlässigen Befestigung auszuführen.

#### **(3) Grünordnung**

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

#### **(4) Artenschutz**

Eine Bebauung einschließlich einer Baufeldräumung ist nur außerhalb der Vogelbrutzeiten zulässig (Vogelbrutzeitraum für Feldvögel April bis Ende Juli).

#### **(5) Ausgleich**

Als Ausgleich sind im Plangebiet je Baugrundstück vier einheimische standortgerechte Laub- oder Obstbäume zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Zusätzlich ist eine Hecke mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

### **§ 3 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt gem. § 34 Abs. 6 i.V.m. § 10 Abs. 3 BauGB am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

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 dieser Satzung 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 oder die Ordnungsbehörde der Stadt Borgentreich zu benachrichtigen.

#### **Ausfertigung**

**Diese Satzung ist gem. § 34 BauGB vom Rat der Stadt Borgentreich am  
als Satzung beschlossen worden.**

Borgentreich, den

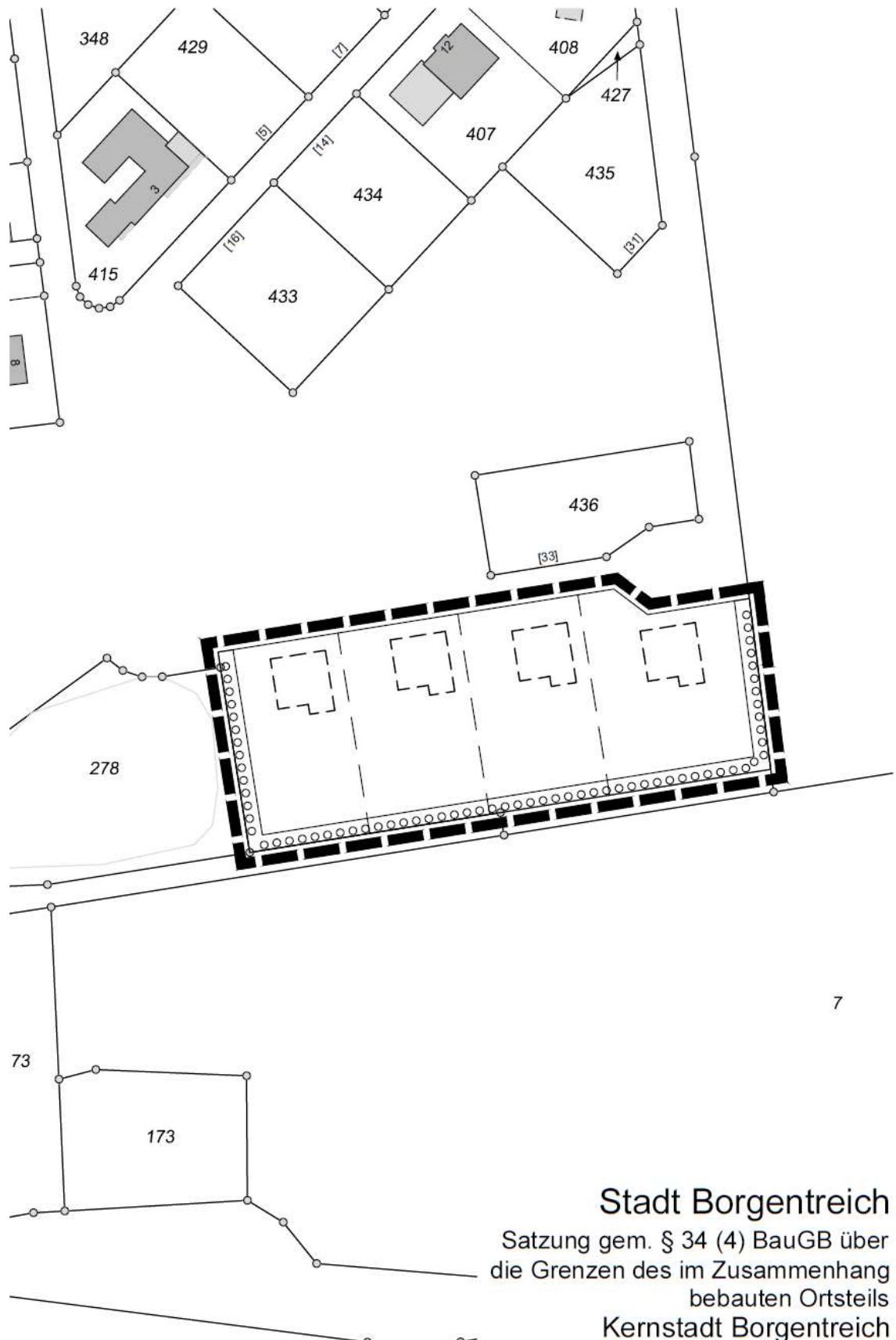
Nicolas Aisch, Bürgermeister

#### **Anlage:**

Lageplan über die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Borgentreich

## Anlage 1 (ohne Maßstab)

Anlage 1:  
Lageplan über die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kernstadt Borgentreich



Stadt Borgentreich  
Satzung gem. § 34 (4) BauGB über  
die Grenzen des im Zusammenhang  
bebauten Ortsteils  
Kernstadt Borgentreich

## **Begründung zur Satzung der Stadt Borgentreich über die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles des Stadtbezirks Borgentreich**

Im Stadtbezirk Borgentreich bestehen konkrete Nachfragen nach Baugrundstücken. Allerdings gibt es zurzeit ein unzureichendes Angebot an verfügbaren Wohnbaugrundstücken. 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.

Die Stadt Borgentreich unterstützt das Vorhaben und beabsichtigt deshalb im Osten der Kernstadt südlich des Ritterwegs und westlich der Bundesstraße B 241 eine Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Borgentreich einzubeziehen. Ziel der Satzung ist es, dem Bedarf in Borgentreich nach weiteren Baugrundstücken in unmittelbarer Nachbarschaft zur vorhandenen Bebauung im Innenbereich entgegenzukommen und die o.g. Flächen einer Bebauungsmöglichkeit zuzuführen. Das Plangebiet schließt unmittelbar an die geplante Bebauung entlang des Ritterwegs an. Durch die geplante Ergänzung können auch die vorhandenen Infrastrukturanlagen besser ausgelastet werden.

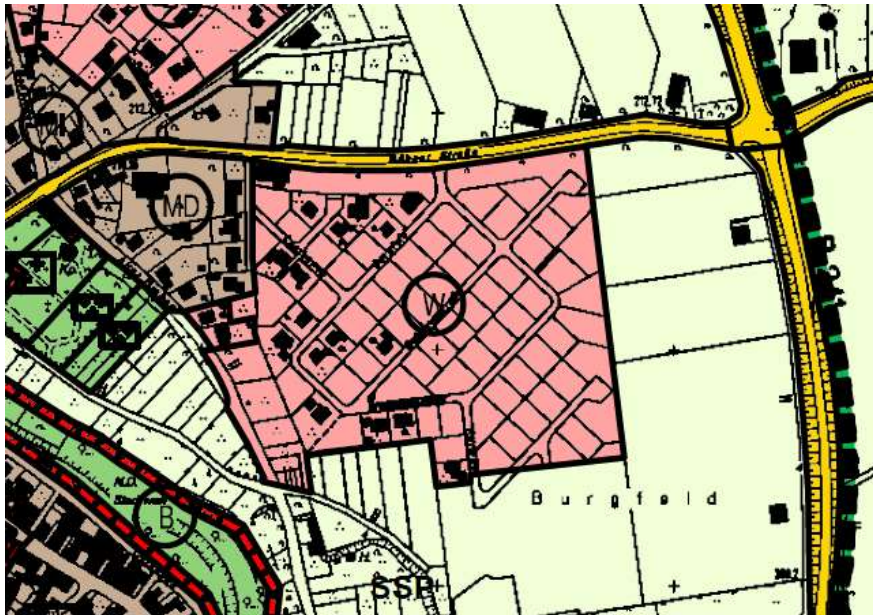
Aus diesem Anlass möchte die Stadt Borgentreich eine Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB erlassen, um einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen. Mit dem Erlass der Satzung werden die im Geltungsbereich der Satzung liegenden Grundstücke in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Borgentreich einbezogen und können somit grundsätzlich unter Beachtung der Vorschriften des § 34 BauGB bebaut werden.

Der Geltungsbereich der Satzung liegt im Osten der Kernstadt südlich des Ritterwegs und westlich der Bundesstraße B 241. Östlich befindet sich ein Wasserrückhaltebecken. Betroffen ist das Flurstück 437 in der Flur 31, Gemarkung Borgentreich.

Die Fläche wird durch die geplante bauliche Nutzung des nördlich angrenzenden Bereichs entlang des Ritterwegs entsprechend geprägt und bildet eine sinnvolle und harmonische Ergänzung der geplanten Bebauung in diesem Bereich von Borgentreich. Die engere bauliche Umgebung ist geprägt durch eine ein- bis zweigeschossige Bebauung.

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 und Aufstellungen von Satzungen auf die Innenentwicklung eingeführt worden (§ 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB).

Der Erlass der Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, insbesondere widerspricht die Darstellung des Flächennutzungsplans nicht der Ergänzungssatzung. Im Flächennutzungsplan der Stadt Borgentreich ist dieser Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Borgentreich

Die Erschließung der Grundstücke im Satzungsbereich erfolgt über den Ritterweg.

Von der Möglichkeit, in der Satzung gem. § 9 Abs. 1 BauGB einzelne Festsetzungen zu treffen, wurde hinsichtlich der Zulässigkeit bestimmter Vorhaben, der überbaubaren Grundstücksfläche (GRZ), der Grünordnung im Plangebiet und Festsetzungen zum Artenschutz Gebrauch gemacht. Demnach sind Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, im Satzungsbereich unzulässig.

### Umweltschutz

Der Geltungsbereich der Satzung befindet sich nicht in einem Wasserschutz-, Landschaftsschutz-, Heilquellenschutz- oder Überschwemmungsgebiet. Das Vorhandensein von Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen ist nicht bekannt.

Durch die Aufstellung der Satzung 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.

Die Fläche im Geltungsbereich stellt sich momentan als Acker dar.

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung für den Geltungsbereich:

Ausgangszustand des Untersuchungsraumes

Flächenart	Fläche (m <sup>2</sup> )	Grundwert	Einzelflächenwert (Spalte 2 x Spalte 3)
Acker	4.061	2	8.122
	<b>4.061</b>		<b>8.122</b>

## Zustand des Untersuchungsraumes gem. den Festsetzungen der Satzung

Flächenart	Fläche (m <sup>2</sup> )	Grundwert	Einzelflächenwert (Spalte 3 x Spalte 4)
<i>Bauplatz</i>	<i>4.061</i>		
Versiegelte Fläche (GRZ 0,3)	1.218	0	0
Hausgärten	1.989	2	3.978
16 Bäume	320	5	1.600
Hecke 3m	534	5	2.670
	<b>4.061</b>		<b>8.248</b>

Nach der Bilanzierung ergibt sich das der Eingriff in Natur und Landschaft durch die vorgesehenen Maßnahmen im Plangebiet ausgeglichen werden kann.

Um den Eingriff in Natur und Landschaft zu minimieren wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch gärtnerische Nutzung der nicht überbauten Grundstücksflächen minimiert.

Durch die Festsetzung der GRZ auf 0,3 wird eine übermäßige Bodenversiegelung mit den negativen Auswirkungen auf die Grundwasserbeeinträchtigung und das Kleinklima verhindert. Eine Wiedernutzmachung von Brachflächen oder versiegelte, sanierte, baulich veränderte Flächen stehen in Borgentreich nicht zur Verfügung.

Durch die Satzung kann der Boden auf einer Fläche von ca. 1.218 m<sup>2</sup> zusätzlich versiegelt werden. Die Versiegelung führt zu einer Beeinträchtigung der natürlichen Funktionen des Bodens.

Die Festsetzungen der Satzung sorgen aber auch für einen Ausgleich der Eingriffe in den Bodenhaushalt, indem die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzt wird und die gärtnerische Anlage der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, das Anlegen einer Hecke mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen und das Anpflanzen von Bäumen festgesetzt wird.

Durch die zukünftige Bebauung im Satzungsgebiet erfährt die Ortschaft Borgentreich in diesem Bereich eine sinnvolle Ergänzung. Im vorliegenden Fall ist ein Vorrang der Bereitstellung von Baugrundstücken vor der Erhaltung des Bodens im Satzungsgebiet einzuräumen.

Die Freiflächen im Geltungsbereich der Satzung werden momentan als Acker genutzt. Besonders gesetzlich geschützte Biotop (§ 42 LNatSchG NRW), FFH- oder Vogelschutzgebietsflächen, Naturschutzgebietsflächen oder sonstige ökologisch schutzwürdige Flächen (z.B. geschützte Landschaftsbestandteile) sind durch das Planvorhaben nicht betroffen. Naturdenkmale liegen ebenfalls nicht im Geltungsbereich und der unmittelbaren Umgebung.

Am 12. Dezember 2007 wurde das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) novelliert und das deutsche Artenschutzrecht an europäische Vorgaben angepasst. Im BNatSchG ist festgesetzt, dass in allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren Belange des Artenschutzes zu berücksichtigen sind, d.h. es ist die Betroffenheit der streng geschützten Arten und der besonders geschützten Arten einschließlich der europäischen Vogelarten zu prüfen und die Erheblichkeit der Betroffenheit zu bewerten.

Planungsrelevante Tier- und Pflanzenarten sind weder im Plangebiet noch in der unmittelbaren Umgebung nach dem Fachinformationssystem @linfos des LANUV bekannt. Außerdem handelt es sich hierbei nicht um einen wesentlichen Bestand an mehrjährigen Bäumen oder Sträuchern, Gewässer oder mehrjährige offene Bodenstellen sind ebenfalls nicht vorhanden. Da es sich bei der beanspruchten Fläche um eine Freifläche (Acker) handelt, sind Vorkommen planungsrelevanter Arten, insbesondere Offenlandbrüter, nicht auszuschließen. Zur Berücksichtigung der potentiellen Vorkommen von Offenlandbrütern ist eine Bebauung einschließlich einer Baufeldräumung nur außerhalb der Vogelbrutzeiten zulässig (Vogelbrutzeitraum für Feldvögel April bis Ende Juli). Somit wird sichergestellt, dass durch das geplante Vorhaben keine Verbote ausgelöst werden (s. Anlage ASP).

Eine Beeinträchtigung der Schutzgüter Mensch, Tiere, Wasser, Luft und Klima, Landschaft und Kultur- und Sachgüter ist durch den Erlass der Satzung nicht erkennbar.

### **Verfahren**

Die Satzung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt.

Höxter, den 24.06.2024

Borgentreich, den

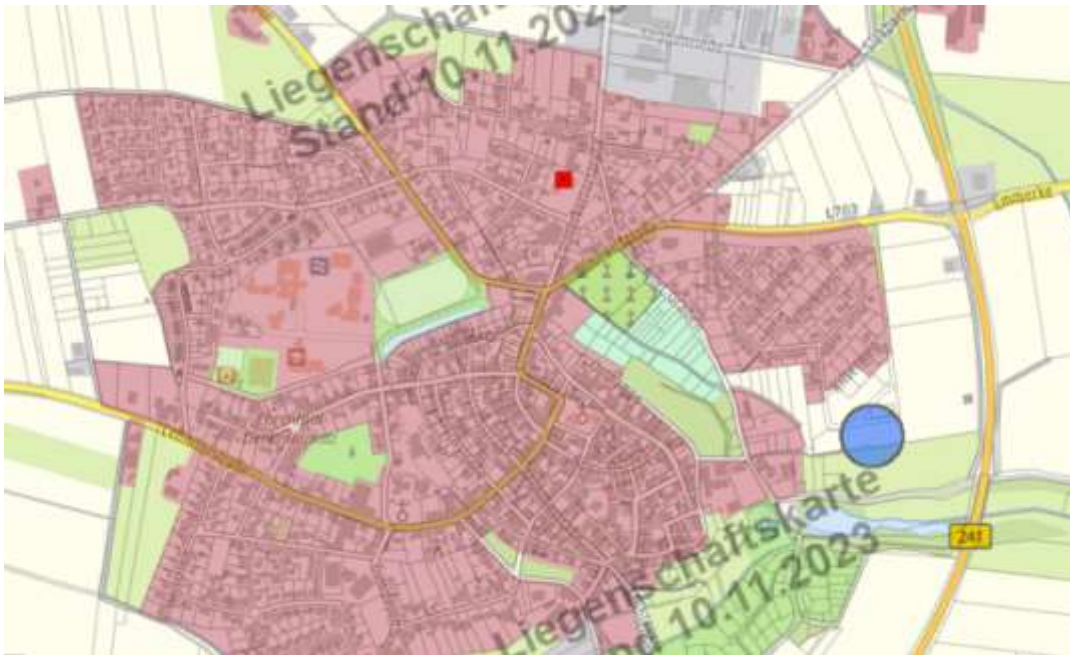
KREIS HÖXTER  
Der Landrat  
- Abteilung Bauen und Planen -  
Im Auftrag:

STADT BORGENTREICH  
Der Bürgermeister

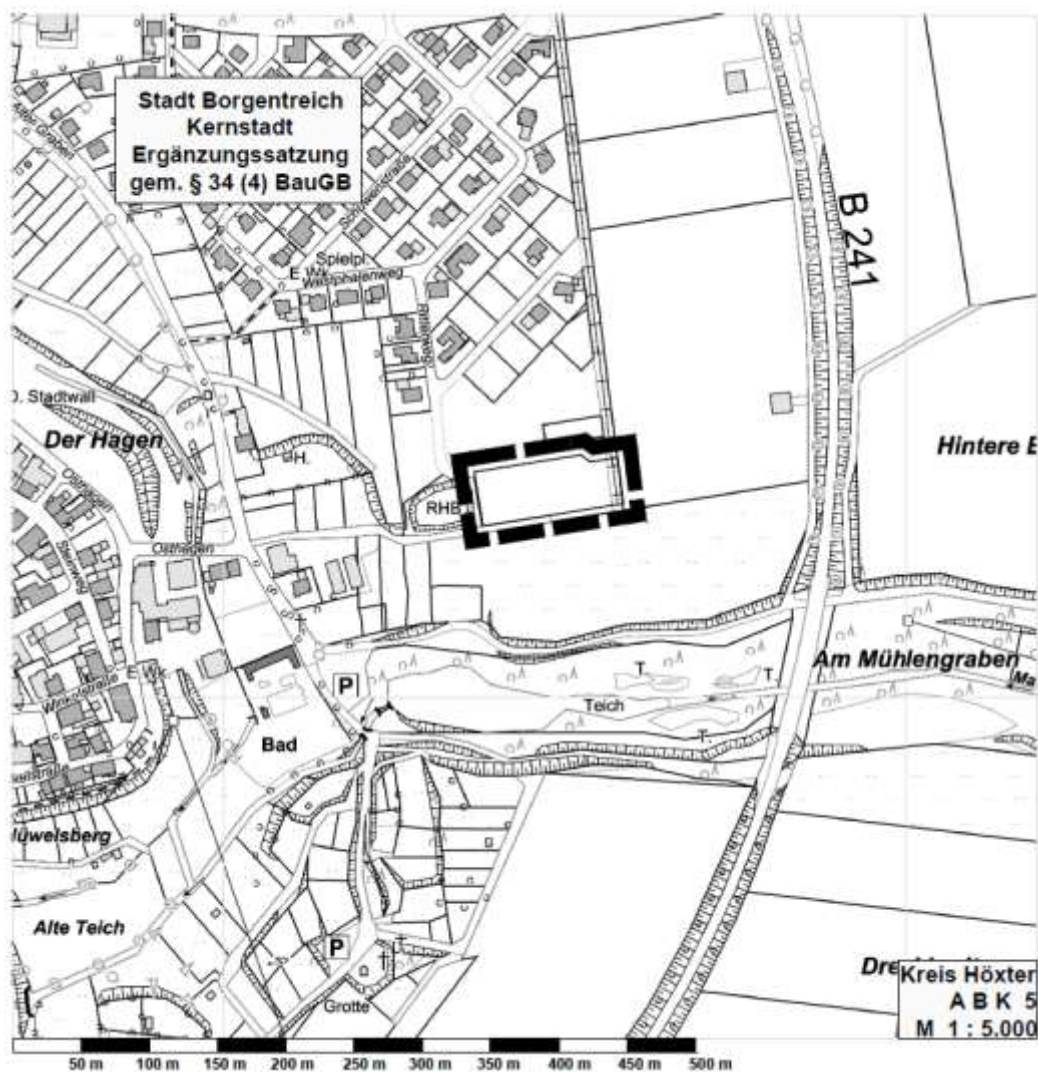
Michael Engel

Nicolas Aisch

Der Geltungsbereich der Satzung ist in den folgenden Übersichtskarten ohne Maßstab dargestellt.



### Übersicht ABK



## Anlage ASP

### Protokoll einer Artenschutzprüfung (ASP) – Gesamtprotokoll –

#### A.) Antragsteller (Angaben zum Plan/Vorhaben)

Allgemeine Angaben	
Plan/Vorhaben (Bezeichnung):	Satzung gem. § 34 (4) BauGB im Stadtbezirk Borgentreich (Kernstadt)
Plan-/Vorhabenträger (Name):	Stadt Borgentreich
Antragstellung (Datum):	Februar 2024
Kurze Beschreibung des Plan/Vorhabens (Ortsangabe, Ausführungsart, relevanten Wirkfaktoren; ggf. Verweis auf andere Unterlagen. Das Plangebiet wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Borgentreich einbezogen und ist somit grundsätzlich nach den Vorschriften des § 34 BauGB bebaubar; Begründung zur Satzung	
Stufe I: Vorprüfung (Artenspektrum/Wirkfaktoren)	
Ist es möglich, dass bei FFH-Anhang IV-Arten oder europäischen Vogelarten die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG bei Umsetzung des Plans bzw. Realisierung des Vorhabens ausgelöst werden?	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Stufe II: Vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände (unter Voraussetzung der unter B.) Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“) beschriebenen Maßnahmen und Gründe)	
Nur wenn Frage in Stufe I „ja“: Wird der Plan bzw. das Vorhaben gegen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen (ggf. trotz Vermeidungsmaßnahmen inkl. vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen oder eines Risikomanagements)?	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
Arten, die nicht im Sinne einer vertiefenden Art-für-Art-Betrachtung einzeln geprüft wurden: <u>Begründung:</u> Bei den folgenden Arten liegt kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor (d.h. keine erhebliche Störung der lokalen Population, keine Beeinträchtigung der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten sowie keine un vermeidbar Verletzungen oder Tötungen und kein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko). Es handelt sich um Insekten bzw. um Allweltschnecken mit einem landsweit günstigen Erhaltungszustand und einer großen Anpassungsfähigkeit. Außerdem liegen keine ernst zu nehmenden Hinweise auf einen nennenswerten Bestand der Arten im Bereich des Plans/Vorhabens vor, die eine vertiefende Art-für-Art-Betrachtung rechtfertigen würden.	
Ggf. Auflistung der nicht einzeln geprüften Arten: Ausschließliche potentielle Betroffenheit von Offenlandbrutvögeln, da Freifläche (Acker) in Anspruch genommen werden soll. Baufeldräumung und Bebauung nur außerhalb der Vogelbrutzeit.	
Stufe III: Ausnahmeverfahren	
Nur wenn Frage in Stufe II „ja“:	
1. Ist das Vorhaben aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt?	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
2. Können zumutbare Alternativen ausgeschrieben werden?	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
3. Wird der Erhaltungszustand der Populationen sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben?	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Kurze Darstellung der zwingenden Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses und Begründung warum diese dem Artenschutzinteresse im Rang vorgehen; ggf. Darlegung warum sich der ungünstige Erhaltungszustand nicht weiter verschlechtern wird und die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes nicht behindert wird; ggf. Verweis auf andere Unterlagen. Kurze Darstellung der geprüften Alternativen, und Bewertung bzgl. Artenschutz und Zumutbarkeit; ggf. Verweis auf andere Unterlagen	
Antrag auf Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG	
Nur wenn alle Fragen in Stufe III „ja“:	
<input type="checkbox"/> Die Realisierung des Plans/des Vorhabens ist aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt und es gibt keine zumutbare Alternative. Der Erhaltungszustand der Populationen wird sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben. Deshalb wird eine Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG beantragt. Zur Begründung siehe ggf. unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“).	
Nur wenn Frage 3. in Stufe III „nein“: (weil bei einer FFH-Anhang IV-Art kein ein ungünstiger Erhaltungszustand vorliegt)	
<input type="checkbox"/> Durch die Erteilung der Ausnahme wird sich der ungünstige Erhaltungszustand der Populationen nicht weiter verschlechtern und die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes wird nicht behindert. Zur Begründung siehe ggf. unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“).	
Antrag auf Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG	
Nur wenn eine der Fragen in Stufe III „nein“:	
<input type="checkbox"/> Im Zusammenhang mit privaten Gründen liegt eine unzumutbare Belastung vor. Deshalb wird eine Befreiung von den artenschutzrechtlichen Verboten gem. § 67 Abs. 2 BNatSchG beantragt.	
Kurze Begründung der unzumutbaren Belastung	