

# Stadt Borgentreich

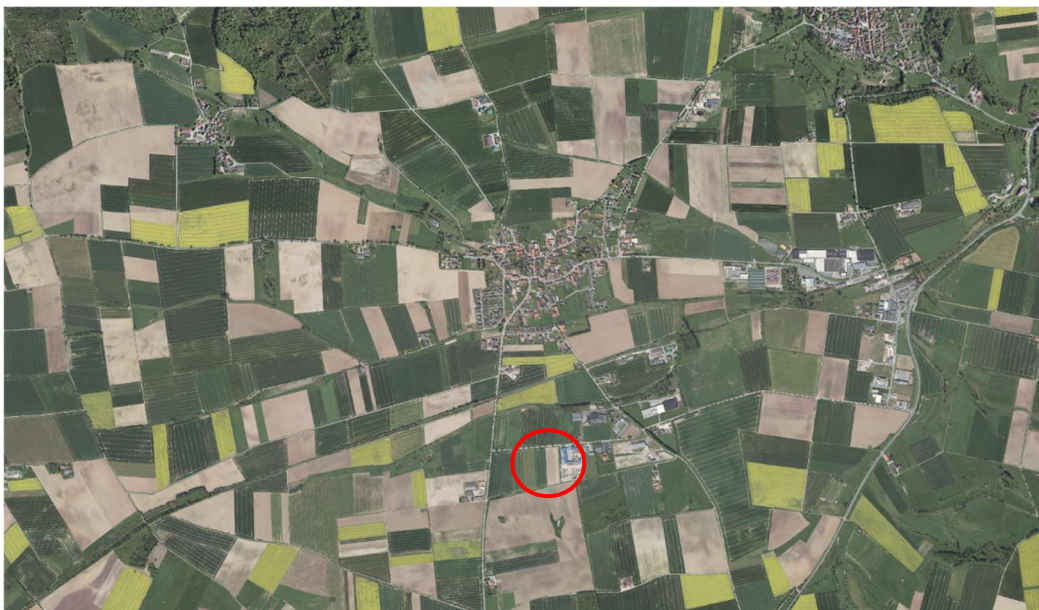
## Stadtteil Natzungen

---

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan Und 32. Änderung des Flächennutzungsplanes

#### Begründung Vorentwurf

Stand: März 2026



E-Mail: ArchBeltz@gmx.de

Büro für Architektur, Stadtplanung und Freiraumgestaltung

**Dipl.-Ing. B. + L. Beltz**  
**Architekten + Stadtplaner**

Sternstraße 50 34414 Warburg Tel/Fax: 05641-1784/8279

---

Auftraggeber: Hartmann Bau GmbH  
Industriegebiet 11  
34434 Borgentreich-Natzungen

Bearbeitung: Büro für Architektur, Stadtplanung  
und Freiraumgestaltung  
Dipl.-Ing. B. + L. Beltz  
Sternstraße 50  
34414 Warburg  
Tel.: 05641-1784, Fax: 05641-8279  
[archbeltz@gmx.de](mailto:archbeltz@gmx.de)  
[www.beltz-architekt-stadtplaner.de](http://www.beltz-architekt-stadtplaner.de)

Bearbeiter/innen: Dipl.-Ing. Lothar Beltz  
B.A. Rebecca Bordowski

Artenschutzrechtlicher

Fachbeitrag (AFB): Bioplan Höxter PartGmbH  
Untere Mauerstraße 6-8  
37671 Höxter  
Tel.: 05271-966133-0, Fax: 05271-180903  
[info@bioplan-hx.de](mailto:info@bioplan-hx.de)

Schallgutachten: öko-control GmbH  
Burgwall 13a  
39218 Schönebeck (Elbe)  
Tel.: 03928-42738, Fax: 03928-42739  
[info@oeko-control.com](mailto:info@oeko-control.com)

# INHALT

|          |   |           |
|----------|---|-----------|
| <b>1</b> | <b>Einführung</b>   | <b>1</b>  |
| 1.1      | Anlass und Erforderlichkeit der Planung   | 1         |
| 1.2      | Lage und Abgrenzung des Plangebietes  | 2         |
| <b>2</b> | <b>Planungsrechtliche Situation</b>   | <b>3</b>  |
| 2.1      | Landes- / Regionalplanung   | 3         |
| 2.2      | Flächennutzungsplan   | 4         |
| 2.3      | Bebauungsplan   | 5         |
| 2.4      | Landschaftsplanung  | 5         |
| 2.5      | Forstliche Planungen  | 5         |
| 2.6      | Wasserwirtschaftliche Planungen   | 5         |
| 2.7      | Wirtschaftsflächenkonzept   | 6         |
| <b>3</b> | <b>Beschreibung der Bestandssituation</b>   | <b>6</b>  |
| 3.1      | Zentralörtliche und verkehrsgeographische Einbindung  | 6         |
| 3.2      | Lage im Stadtgebiet   | 6         |
| 3.3      | Naturräumliche Lage   | 7         |
| 3.4      | Topografie  | 7         |
| 3.5      | Gegenwärtige Nutzung und Naturausstattung   | 8         |
| <b>4</b> | <b>Inhalte der Planung / Planungsrechtliche Festsetzungen</b>   | <b>8</b>  |
| 4.1      | Rechtsgrundlagen  | 9         |
| 4.2      | Art der baulichen Nutzung   | 9         |
| 4.3      | Maß der baulichen Nutzung   | 11        |
| 4.4      | Bauweise, Baugrenzen, Baulinien und überbaubare Grundstücksfläche   | 12        |
| 4.5      | Flächen für Nebenanlagen sowie Garagen und Stellplätze  | 12        |
| 4.6      | Versorgungsflächen und Flächen für Versorgungsanlagen und -leitungen sowie Flächen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung | 13        |
| 4.7      | Grünflächen   | 14        |
| 4.8      | Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft   | 15        |
| 4.9      | Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen / Anpflanzungsfestsetzungen  | 19        |
| 4.10     | Pflanzliste   | 19        |
| 4.11     | Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise beteiligter Träger öffentlicher Belange  | 19        |
| <b>5</b> | <b>Auswirkungen der Planung</b>   | <b>20</b> |
| 5.1      | Artenschutzprüfung  | 20        |
| 5.2      | Immissionsschutz  | 23        |

## **1 Einführung**

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan der Firma Hartmann GmbH, Borgentreich-Natzungen besteht aus der Planzeichnung des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zur Zulässigkeit des Vorhabens. Er dient der Zielsetzung die bauliche und sonstige Nutzung im Geltungsbereich des Planes zu ordnen.

Gemäß § 12 BauGB besteht bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben keine Bindung an die Festsetzungen nach § 9 BauGB. Um dennoch eine eindeutige Rechtslage im Interesse des Vorhabenträgers, wie der Stadt Borgentreich zu schaffen, soll bei den wesentlichen Bestimmungsgrößen auf den Festsetzungskatalog des § 9 BauGB zurückgegriffen werden.

Ein Schwerpunkt des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt vor allem in der Festlegung der Flächen und Maßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB. Im Detail sind hier wiederum Aussagen zum Ausgleich des Eingriffs infolge einer baulichen Nutzung einer bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche zu treffen. Eine Konkretisierung der nach § 9 Abs. 1a BauGB zu treffenden Festsetzungen wird durch Angaben im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a und Nr. 25b BauGB vorgenommen.

### **1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planung**

Nach § 1 BauGB besteht die Aufgabe der Bauleitplanung darin, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten. Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Der Ausschuss für Umwelt, Planung und Bauwesen der Stadt Borgentreich hat in seiner Sitzung am 25.06.2025 die 32. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Errichtung einer Brecheranlage in der Gemarkung Natzungen, Flur 5, Flurstück 455 beschlossen.

Die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Firma Hartmann GmbH, Borgentreich-Natzungen bezweckt die Ausweisung eines vorhabenbezogenen Baugebietes, das ausschließlich der Errichtung einer firmeneigenen Brecheranlage dienen wird.

Die Firma Hartmann ist ein ortsansässiges Unternehmen, das zurzeit 64 Mitarbeiter beschäftigt, welches bei der zusätzlichen Flächenbereitstellung auf 75 Mitarbeiter

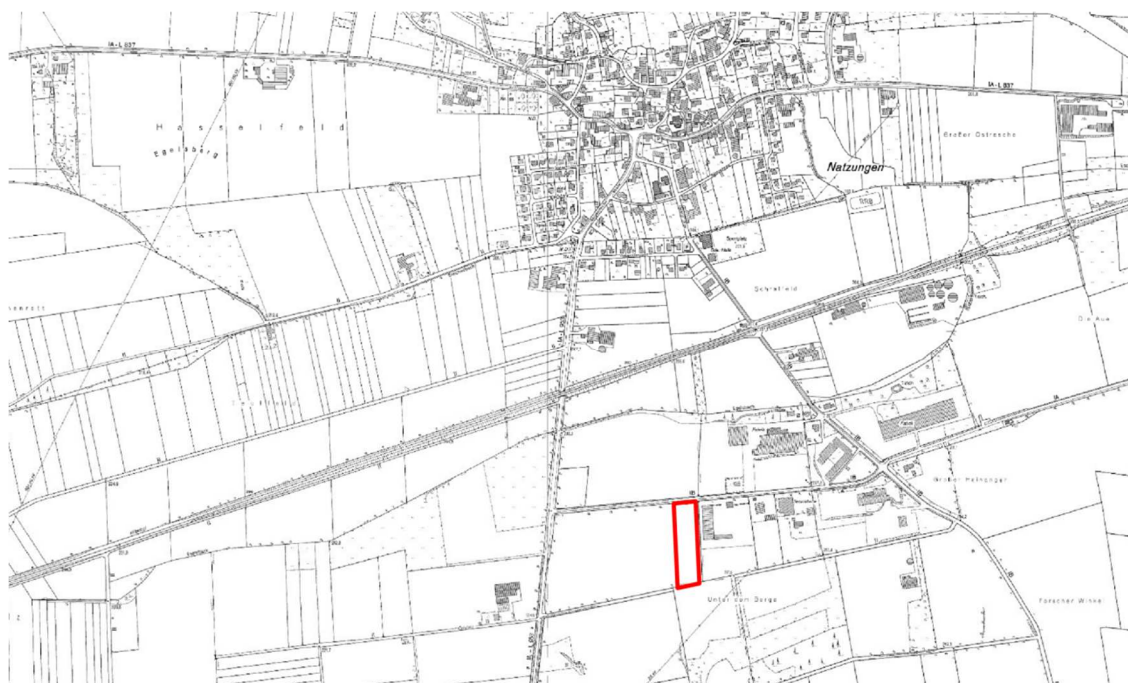


anwachsen könnte. Der derzeitige Firmensitz befindet sich auf den östlich gelegenen Grundstücken neben dem Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Unter Kapitel 3 erfolgt eine Darstellung der geplanten Vorhaben und Nutzungen im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Die bekundete Bauabsicht des Vorhabenträgers mündet in der Festsetzung baurechtlicher Regelungen, wobei diese Regelungen im Zusammenhang der Grundsätze der Bauleitplanung (vgl. § 1 BauGB) getroffen werden.

## **1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im westlichen Teil des Industriegebietes der Ortschaft Natzungen. Er befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich. Nördlich des Aufstellungsbereiches befindet sich die Straße „Industriegebiet“. Östlich befinden sich ein offener Graben sowie das Gewerbegebiet „Am Spiegelberg“ mit dem unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Firmensitz der Firma Hartmann Bau GmbH. Der südliche und westliche Bereich grenzt an landwirtschaftlich genutzte Flächen, vorwiegend Ackerland.



**Lage des Geltungsbereiches im Stadtteil Natzungen (unmaßstäblich, geoportal.nrw)**

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst einen Teil des Flurstücks 455, Flur 5. Bei diesem handelt es sich um eine derzeit als Ackerland genutzte landwirtschaftliche Fläche.

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 11.072 m<sup>2</sup>.

Von der Gesamtfläche nimmt die bebaubare Fläche eine Größe von ca. 8.824,0 m<sup>2</sup> ein. Hierbei handelt es sich bei der Betrachtung der Art der (baulichen) Nutzung im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB demnach um das eigentliche Gewerbegebiet (GE) entsprechend § 8 BauNVO.

Die verbliebende Grundstücksteilfläche umfasst 2.248,0 m<sup>2</sup> und soll im Rahmen durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen aufgewertet werden. Bei der Fläche handelt es sich zum Teil um die im Plangebiet gelegene Fläche zum Schutz, zu Pflege und zur Entwicklung der Landschaft nach § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.

Da ein vollständiger Ausgleich im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht erbracht werden kann, soll eine externe Fläche dem weiteren Ausgleich der Eingriffsfolgen dienen. Weitere Angaben sind unter Punkt 4.8 getroffen.

Öffentliche Verkehrsflächen bestehen im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht.

### **Tabellarische Zusammenstellung**

|   |                               |                 |
|---|-------------------------------|-----------------|
| <b>Gesamtfläche</b>                           | <b>11.072,0 m<sup>2</sup></b> | <b>100,00 %</b> |
| Nettobaufläche                                | 8.824,0 m <sup>2</sup>        | 79,70 %         |
| Ausgleichsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB | 2.248,0 m <sup>2</sup>        | 20,30 %         |

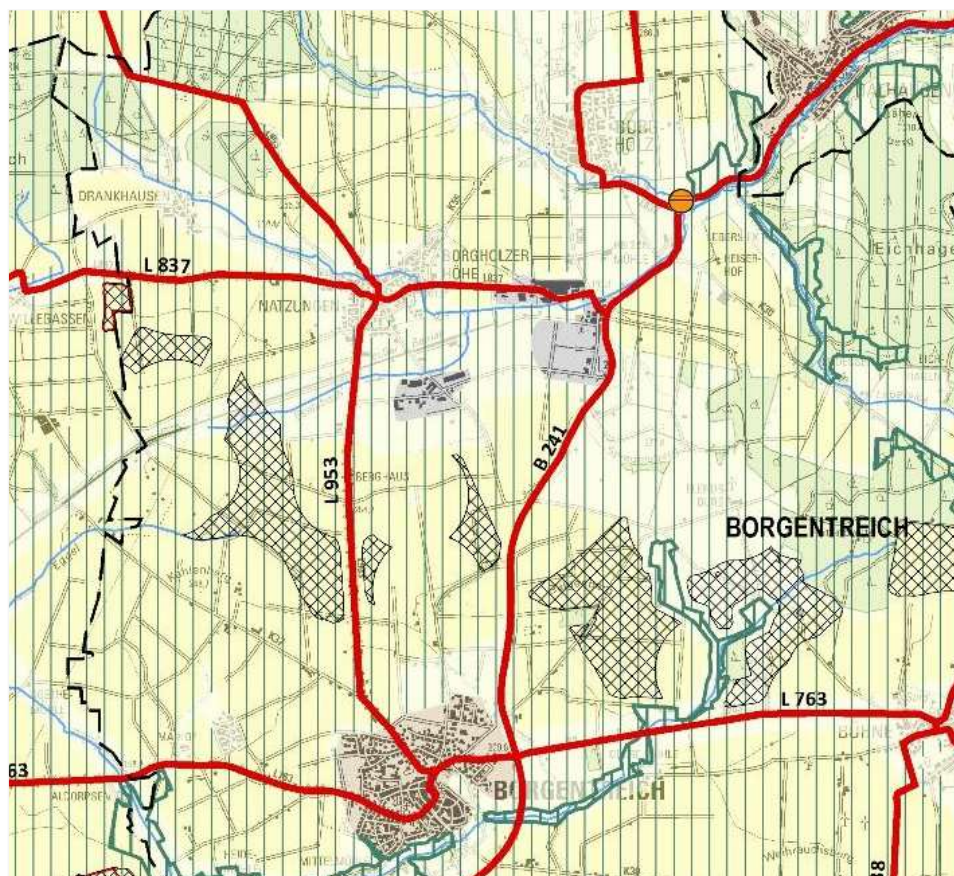
## **2 Planungsrechtliche Situation**

### **2.1 Landes- / Regionalplanung**

Im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) vom 01. Mai 2024, in der derzeit gültigen Zeichnerischen Festlegung, wird die Ortslage Natzungen als Siedlungsraum dargestellt. Der Planungsgebiet liegt im Freiraum.



Der derzeit gültige Regionalplan des Regierungsbezirkes Detmold stellt den Planbereich als allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich mit Schutz der Landschaft und landschaftsorientierter Erholung dar.



Auszug aus dem Regionalplan (Karte unmaßstäblich) (bezreg-detmold.nrw.de)

## 2.2 Flächennutzungsplan

Parallel zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt die 32. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Nach dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Borgentreich liegt der Geltungsbereich im planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 Abs. 2 BauGB. Im Norden befindet sich die Verkehrsfläche „Industriegebiet“. Das Gewerbegebiet „Am Spiegelberg“ befindet sich im Osten. Die im Westen und Süden des Plangebietes gelegenen Flächen befinden sich ebenfalls im planungsrechtlichen Außenbereich.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung wird der Planbereich als Gewerbegebiet ausgewiesen.

### **2.3 Bebauungsplan**

Für den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt bislang noch kein Bebauungsplan vor.

Der gesamte Bereich des sogenannten „Gewerbegebietes Natzungen“ hat sich seinerzeit aus dem Flächennutzungsplan (19,7 ha) entwickelt und nur für den Firmensitz der Firma Hartmann Bau GmbH wurde im Jahr 2000 ein vorhabenbezogener Bebauungsplan zum Neubau eines Bauhofes sowie eines Tank- und Waschplatzes auf dem Grundstück in der Gemarkung Natzungen, Flur 5, Flurstück 432 aufgestellt.

### **2.4 Landschaftsplanung**

Für den Planbereich besteht kein Landschaftsplan.

Im Plangebiet, sowie auf den unmittelbar angrenzenden Flächen, bestehen keine nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und § 42 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) zu schützenden Biotope.

### **2.5 Forstliche Planungen**

Waldflächen sind im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht vorhanden. Forstliche Planungsvorhaben sind von der Ansiedlung des Gewerbebetriebes nicht berührt.

### **2.6 Wasserwirtschaftliche Planungen**

Wasserwirtschaftliche Planungen, insbesondere bestehende Schutzanweisungen für den Trinkwasserschutz werden durch die Planung nicht berührt.

### **2.7 Wirtschaftsflächenkonzept**

Nach dem gültigen Wirtschaftsflächenkonzept, welches der Kreis Höxter im Jahre 2017 mit allen Städten erarbeitet hat, ist der in Rede stehende Bereich nicht als Erweiterungsfläche vorgesehen.



### **3 Beschreibung der Bestandssituation**

#### **3.1 Zentralörtliche und verkehrsgeographische Einbindung**

Das Plangebiet zählt zur Gemarkung Natzungen, Stadt Borgentreich.

Unter verkehrsgeographischen Gesichtspunkten sind folgende Rahmenbedingungen maßgeblich.

Die B 241 stellt die Anbindung der Ortschaft an das überörtliche und regionale Verkehrswegenetz her. Der nächstgelegene Autobahnanschluss befindet sich an der BAB 44 (Anschlussstelle Warburg).

Das Plangebiet wird über die öffentliche Straße „Industriegebiet“, später „Am Spiegelberg“, erschlossen. Die genannte Erschließung stellt eine Verbindung zwischen der „Borgentreicher Straße“ (L 953, Borgentreich – Natzungen) und dem „Bühner Weg“ (Bühne – Natzungen) her.

#### **3.2 Lage im Stadtgebiet**

Das Gebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes stellt eine sinnvolle Arrondierung des bestehenden gewerblich genutzten Standortes im Süden von Natzungen dar. Die Inanspruchnahme eines Teils des Flurstücks 455 für gewerbliche Zwecke ist eine – im Vergleich zur Gesamtgröße des industriell-gewerblichen Standortes – maßvolle Abrundung. Zwischen dem dörflichen Ortsbereich von Natzungen und dem Gewerbegebiet beträgt die Entfernung ca. 500 m<sup>2</sup>. Durch die Ansiedlung des vorhabenbezogenen Gewerbegebietes wird es demnach grundsätzlich zu keiner Beeinträchtigung des Siedlungsstandortes Natzungen, insbesondere zu keiner Störung von Wohnnutzung, kommen (siehe Schallgutachten „Ausbreitung von Schall im Umfeld einer Anlage zur zeitweiligen Lagerung und Aufbereitung von Abfällen in 34434 Borgentreich“ der öko – control GmbH vom 07.05.2025).

#### **3.3 Naturräumliche Lage**

Naturräumlich betrachtet liegt der Ort Natzungen im Oberwälder Land (Naturräumliche Einheit 361), im Bereich des Brakeler Kalkgebietes (Naturräumliche Einheit 361.0), hier inmitten der Borgentreicher Börde.



Geologisch ist der Landschaftsraum als weite Flachwellige, zum großen Teil von Löß bedeckte Keupermulde einzuordnen. Die ertragreichen z.T. schwarzerdeartigen Lößböden werden fast ausschließlich ackerbaulich genutzt.

Die Waldwirtschaft hat in der Region keinerlei Bedeutung. Natürliche Waldgesellschaften wären im Raum Natzungen auf den ackerbaulich genutzten Standorten vermutlich artenreiche Eichen-Hainbuchwälder (Querceto-Carpinetumtypicum). An Standorten etwas größerer Bodenfrische, wie in Geländemulden wären Buchenmischwälder (Querceto-Carpinetumasperuletosum) dominierend.

Charakteristisch für die Borgentreicher Börde und den Raum Natzungen ist ferner das Netz weit verzweigter Gewässerläufe, die sich in flach geneigten und auf Grund des undurchlässigen Untergrundes stark zur Vernässung neigenden Tälern erstrecken. Diese Bachtäler werden auch heute vielfach noch als Grünlandbewirtschaftet. Die potenziell natürliche Vegetation dieser Standorte wären Erlen-Eschenbrüche. Im Norden des Planungsgebietes verläuft der Eselsbach; dieser mündet in den Bleichesbach. An der östlichen Grenze des Plangebietes verläuft außerhalb der Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ein zeitweise wasserführender Graben in Richtung Eselsbach.

### **3.4 Topografie**

Die topografischen Verhältnisse im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden durch das nach Norden hin abfallende Relief bestimmt. An der südlichen Grenze des Plangebietes werden Höhen ca. 218,0 m über NN erreicht. Im Bereich der Erschließungsstraße beträgt die Höhe ca. 210,0 m über NN. In Längsausdehnung des Grundstücks wird demzufolge eine Höhendifferenz von ca. 8,0 m erreicht. Bei einer mittleren Gesamtlänge des Grundstücks vom ca. 206,5 m ergeben sich rechnerisch Gefälleverhältnisse von 3,87 %. Das Gelände ist damit schwach geneigt. Südlich des Plangebietes steigt das Gelände weiter an und erreicht im Bereich einer flach gewölbten Kuppe Höhen auf 267,0 m über NN.

### **3.5 Gegenwärtige Nutzung und Naturlausstattung**

Das Gebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird gegenwärtig ackerbaulich genutzt. Eine entsprechende Nutzung besteht auch auf den östlich und westlich angrenzenden Flächen. Auch im Norden erstrecken sich, durch die Straße „Industriegebiet“



vom Geltungsbereich getrennt, bis zum Eselsbach ackerbaulich genutzte Standorte. Durch den bereits beschriebenen Graben vom Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes getrennt, werden die im Norden und Osten direkt angrenzenden Standorte– wie bereits dargestellt – gewerblich genutzt. Im Süd-Osten des Plangebietes ist infolge einer zunehmenden Hangexposition Grünlandbewirtschaftung dominierend. Gleichfalls bestehen im Süd-Osten in weiterer Entfernung zum Plangebiet kleinflächige Waldstücke.

Der östlich im Plangebiet vorhandene temporär Wasser führende Graben zeichnet sich durch einen vollständig gradlinigen Verlauf aus. Der Graben wird beiderseits von einem schmalen Saumstreifen sowie von Großbäumen im Westen des Firmengeländes der Firma Hartmann Bau begleitet.

Bei der Erschließungsstraße wird, auf der zum Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hingewandten Straßenseite, von einem Wegeseitengraben begleitet. Unter ökologischen Gesichtspunkten kann dieser Biotopstruktur jedoch eine nur geringe Bedeutung beigemessen werden, zumal auch die Breite des Saumstreifens wenig ausgeprägt ist.

Insgesamt ist sowohl der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als auch das engere Umfeld der Maßnahme als landwirtschaftlich geprägter, intensiv bewirtschafteter Landschaftsraum zu definieren. Als extensive Nutzung kann die Grünlandbewirtschaftung im Süd-Osten des Plangebietes eingestuft werden.

## **4 Inhalte der Planung / Planungsrechtliche Festsetzungen**

Die Ziele der verbindlichen Bauleitplanung konkretisieren sich in den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen und Angaben, die im Folgenden dargelegt werden.

Die getroffenen Festsetzungen sind gemäß § 8 Abs. 1 BauGB rechtsverbindlich.

### **4.1 Rechtsgrundlagen**

Der vorliegende Vorhabenbezogene Bebauungsplan gründet auf den nachfolgend aufgeführten Rechtsgrundlagen:



- BauGB:** Baugesetzbuch in der Bekanntmachung der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- BauNVO:** Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – Baunutzungsverordnung– in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- PlanZV:** Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts – Planzeichenverordnung – vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- BNatSchG:** Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – Bundesnaturschutzgesetz – vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- LNatSchG NRW:** Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen – Landesnaturschutzgesetz – in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV. NRW. S. 568) in der derzeit gültigen Fassung.

## 4.2 Art der baulichen Nutzung

Die **bebaubare Teilfläche** des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Nettobaufläche) wird gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO als **Gewerbegebiet (GE)** festgesetzt.

Gewerbegebiete (GE) dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben bzw. Betriebsformen.

Die **nicht bebaubare Teilfläche** des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dient dem **Ausgleich der Eingriffsfolgen** im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB.

Zulässig sind im Sinne des § 8 Abs. 2 BauNVO:

1. Gewerbliche Vorhaben, Anlagen und Gebäude, die im Zusammenhang mit den bauwirtschaftlichen Tätigkeiten des Vorhabenträgers stehen, ferner Lagerhäuser und Lagerplätze, sofern sie den betrieblichen Zwecken des Vorhabenträgers dienen,



2. Eine Brecheranlage, eine Siebanlage, Windsichter und ein Hacker, sofern sie den betrieblichen Zwecken des Vorhabenträgers dienen.

Ausnahmsweise können im Sinne des § 8 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in der Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Nicht zulässig sind:

- Öffentliche Betriebe im Sinne von § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude im Sinne von § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO, sofern sie ausschließlich diesen Nutzungen dienen,
- Anlagen für sportliche Zwecke im Sinne von § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke im Sinne von § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO,
- Vergnügungsstätten im Sinne von § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO.

Abweichend von den Vorgaben des § 8 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nur gewerbliche Nutzungen zulässig, die im Zusammenhang mit den bauwirtschaftlichen Tätigkeiten der Firma Hartmann Bau stehen.

„Gewerbebetriebe aller Art“ wären nach der Vorgabe des § 8 Abs. 2 BauNVO prinzipiell u.a. auch Einzelhandelsbetriebe, Läden sowie Garagenanlagen und sogar Betriebe des Beherbergungsgewerbes. Diese Arten der baulichen Nutzung sollen jedoch ausgeschlossen bleiben.

Bei der Zulässigkeit von Vorhaben und Anlagen sind grundsätzlich die betrieblichen Zwecke der Firma Hartmann Bau maßgeblich.

Betriebswohnungen sind ausnahmsweise zulässig für Personen, die entweder der Betriebsverantwortung besonders nahe stehen oder für Personen, die in der Weise an die Betriebsstelle gebunden sind, dass sie aus Gründen der Sicherheit des Betriebs bzw. der Wartung oder Reparatur der Anlagen jederzeit zur Stelle sein müssen.

Reine Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude widersprechen dem Gebietscharakter des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und können daher, auch ausnahmsweise, nicht zugelassen werden.

Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes prinzipiell uneingeschränkt zulässig.

Bei den Nebenanlagen sind im Wesentlichen die Angaben des § 14 BauNVO maßgeblich. Danach sind im Gewerbegebiet außer den in § 8 BauNVO genannten Anlagen auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck des Baugebiets selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen. Im Gewerbegebiet ist davon auszugehen, dass vor allem Nebenanlagen für die sozialen und gesundheitlichen Zwecke des Betriebspersonals zum Tragen kommen.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind ausgeschlossen, soweit sie eigenständige Anlagen darstellen und ausschließlich diesen Nutzungszwecken dienen.

### **4.3 Maß der baulichen Nutzung**

Für den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden keine Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung getroffen.

Verpflichtungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise ergeben sich aus § 34 BauGB Abs. 1 und 2.

Gleichfalls bemisst sich die äußere Baugestaltung geplanter Gebäude und baulichen Anlagen nach der Eigenart der näheren Umgebung.

Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteilen zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung eingefügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gemäß § 34 BauGB gewahrt bleiben, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

#### 4.4 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien und überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzungen zur Bauweise schaffen Regelungen für die Anordnung der Gebäude auf dem Baugrundstück. Formuliert werden damit wesentliche Gestaltungsabsichten des Bebauungsplanes.

Insbesondere bewirken die entsprechenden Festsetzungen zur Bauweise eine Steuerung der Baugebietsgestaltung insbesondere hinsichtlich des angrenzenden Siedlungsgefüges und des Erscheinungsbildes der angrenzenden Straßenräume unter Berücksichtigung der charakteristischen ortsbildprägenden Strukturen.

Die Festsetzungen zur Bauweise dienen einer Regelung der Anordnung der Gebäude auf dem Baugrundstück. Die Festsetzung der Bauweise entbindet nicht von der Betrachtung und Einhaltung der Abstandsregelungen der BauO NRW 2018.

Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird die **abweichende Bauweise** festgesetzt.

Abweichend von § 22 Abs. 2 BauNVO sind auch Gebäude zulässig, die mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen erstellt werden, wobei deren Länge über 50 m bis 130 m betragen kann.

Die Festsetzungen der abweichenden Bauweise ist erforderlich, da die gewerbliche Nutzung ein hohes Maß an flexibler Grundrissgestaltung fordert.

#### 4.5 Flächen für Nebenanlagen sowie Garagen und Stellplätze

Die Errichtung von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen bemisst sich nach den Regelungen des BauGB, BauNVO sowie der BauO NRW 2018.

§ 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO stellt heraus, dass grundsätzlich untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen, auch in Gewerbegebieten zulässig sind.

Als Nebenanlagen sind nach der gültigen Rechtsprechung Anlagen zu verstehen, die sowohl in ihrer Funktion als auch von ihrer räumlichen Ausdehnung dem eigentlichen Nutzungszweck dienen und diesem zu- und untergeordnet sind. Unter einer Nebenanlage ist ferner in Übereinstimmung mit § 29 BauGB eine bauliche Anlage zu verstehen, weiterhin handelt es sich dabei um baugenehmigungspflichtige Anlagen.

Nicht bauliche Anlagen werden unter dem Begriff Einrichtungen zusammengefasst.

Grundsätzlich gilt:

Die der Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes als Ausnahme auch dann zulässig, wenn keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dieses gilt auch für fernmeldetechnische Anlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht § 14 Abs. 1 Satz 1 oder Abs. 1a BauNVO Anwendung findet.

#### **4.6 Versorgungsflächen und Flächen für Versorgungsanlagen und -leitungen sowie Flächen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung**

##### Abwasser- und Niederschlagswasserbehandlung

Die anfallenden Niederschlagswässer von den befestigten Flächen sind im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entsprechend der anerkannten Regeln und Technik aufzufangen und gedrosselt über den östlich des Planungsgrundstückes verlaufenden offenen Graben in ein Fließgewässer einzuleiten. Gleiches gilt für die auf den Dachflächen anfallenden Niederschläge.

Für die im Plangebiet anfallenden Schmutzwässer gelten nachfolgend genannte Festsetzungen:

Die anfallenden Schmutzwässer sind im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der öffentlichen Schmutzwasserkanalisation zuzuleiten.

##### Trinkwasser-, Brauchwasser- und Löschwasserversorgung

Der Löschwasserbedarf ist bei der vorgesehenen Nutzung entsprechend dem Technischen Regelwerk Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches zu bemessen und für einen Zeitraum von 2 Stunden vorzuhalten. Soweit Löschwasser aus der öffentlichen Sammelversorgung nicht bereitgestellt werden kann, sind andere Maßnahmen wie Löschwasserzisternen, Löschwasserbrunnen oder Löschwasserteiche auf dem Grundstück erforderlich.

Detaillierte Aussagen zur Löschwasserbereitstellung, aber auch zur Löschwasserrückhaltung werden im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens getroffen.



Um eine Löschwasserversorgung für die Betriebe im Gewerbegebiet Natzungen sicherzustellen, wurde seitens der Stadt Borgentreich eine Löschwasserzisterne mit einem Fassungsvermögen von 380 m<sup>3</sup> geschaffen. Neben der damit zur Verfügung stehenden Wassermenge kann Löschwasser ferner in begrenztem Umfang aus der vorhandenen Trinkwasserleitung entnommen werden. Die Entnahme ist dabei auf ca. 800l/min begrenzt.

#### Energieversorgung und Nachrichtenversorgung

Im Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Firma Hartmann Bau verlaufen keine Leitungen der Westfälischen Ferngas AG.

Grundsätzlich gilt:

Sofern bei der Erschließung des Plangebietes gegebenenfalls die Anlage oder Änderung von Straßen und Wegen, wasserwirtschaftlichen Anlagen, Grundstücken (Eigentumsverhältnisse), Geländehöhen, Grünanlagen und Bepflanzungen im Bereich der Versorgungsleitungen der Westfälischen Ferngas AG (WFG) zu erwarten sind, ist eine rechtzeitige Abstimmung mit der WFG durchzuführen.

#### Abfallentsorgung und Bodenschutz

Die Bestimmungen des Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) in der zurzeit gültigen Fassung sind darüber hinaus grundsätzlich zu beachten.

Im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die endgültige Lagerung von Bodenaushub, Bauschutt und Straßenaufbruch sowie Baurestmassen unzulässig.

### **4.7 Grünflächen**

Angaben zu den Grünflächen sind dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu entnehmen. Im Vorhaben- und Erschließungsplan ist ein entsprechender Verweis getroffen. Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden **Grünflächen** nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt.

Des Weiteren werden **Grünflächen mit vorgesehener Gehölzbepflanzung** nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB und im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt.

Auf den Grünflächen mit Gehölzbepflanzung sind zum Ausgleich der landschaftsästhetischen Auswirkungen des Eingriffs Anpflanzungen von Bäumen und



Sträuchern nach Maßgabe der Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes durchzuführen.

#### **4.8 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft**

Die Notwendigkeit zur Festsetzung von Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft resultiert aus den Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB) sowie der Naturschutzrahmengesetzgebung des Bundes (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) bzw. dem entsprechenden Gesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG NRW).

Mit Grund und Boden soll nach § 1a Abs. 1 BauGB sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelungen nach Bundesnaturschutzgesetz) zu berücksichtigen.

In § 1a Abs. 3 BauGB wird gefordert, dass der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft durch geeignete Festsetzungen nach § 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich zu erfolgen hat.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen nicht vollständig im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erbracht werden können. Daher ist ein externer Ausgleich an einem Ersatzstandort geplant.

##### Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

Im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird eine **Ausgleichsfläche** gemäß § 1a Abs. 3 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt.

Angaben und Festsetzungen zu den genannten Ausgleichsflächen sind unter der Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft getroffen.

##### Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft

Im Rahmen der Bewertung der Eingriffsfolgen und der Festlegung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt eine Gegenüberstellung der Bewertung des Plangebietes vor Beginn sowie des zu erwartenden Zustandes nach Realisierung der

Bebauungsplanaufstellung. Zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird die numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW des LANUV<sup>1</sup> angewandt. Demnach werden den verschiedenen Biotoptypen bestimmte Wertfaktoren zugeordnet. Diese Biotopwerte werden durch Multiplikation mit der Flächengröße in m<sup>2</sup> zu Flächenwerten umgerechnet, die bei der Bilanzierung mathematisch gegenübergestellt werden.

**A: Ausgangszustand des Planbereiches gemäß Biotopkartierung**

| <b>Code</b> | <b>Biotoptyp</b>                                   | <b>Fläche<br/>(m<sup>2</sup>)</b> | <b>Grundwert<br/>P</b> | <b>Biotoppunkte</b> |
|-------------|--|-----------------------------------|------------------------|---------------------|
| 2.4         | Wegraine, Säume ohne Gehölz                        | 136,949 m <sup>2</sup>            | 4                      | 548                 |
| 3.1         | Acker, intensiv, Wildkrautarten weitgehend fehlend | 10.935,387 m <sup>2</sup>         | 2                      | 21.871              |
|             | <b>Gesamt:</b>                                     | <b>11.072,336 m<sup>2</sup></b>   |                        | <b>22.419</b>       |

**B: Zustand des Planbereiches gemäß den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

| <b>Code</b> | <b>Biotoptyp</b>  | <b>Fläche<br/>(m<sup>2</sup>)</b> | <b>Grundwert<br/>P</b> | <b>Biotoppunkte</b> |
|-------------|---|-----------------------------------|------------------------|---------------------|
| 1.1         | Versiegelte Fläche                                      | 8.824,672 m <sup>2</sup>          | 0                      | 0                   |
| 4.6         | Extensivrasen   | 887,349 m <sup>2</sup>            | 4                      | 3.549               |
| 7.2         | Gehölzstreifen, lebensraumtypische Gehölzanteile ≥ 50 % | 1.360,314 m <sup>2</sup>          | 5                      | 6.802               |
|             | <b>Gesamt:</b>  | <b>11.024,023 m<sup>2</sup></b>   |                        | <b>10.351</b>       |

|  |                 |
|--|-----------------|
| <b>C: Gesamtbilanz</b> (Gesamtfläche B - Gesamtfläche A) | <b>- 12.068</b> |
|--|-----------------|

<sup>1</sup> LANUV, Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen: Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW. Recklinghausen, März 2008

Die Bilanzierung der Biotopwertpunkte ergibt nach der Realisierung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ein Defizit der Biotopwertpunkte von 12.068 Punkten.

#### Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

Die Ergebnisse der vorangegangenen Bewertung münden in die hier getroffenen Angaben und sind im Vorhaben- und Erschließungsplan dargelegt.

Die als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft festgesetzte **Teilfläche des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes** ist als **Gehölzstreifen und Extensivrasen** zu entwickeln und zu erhalten.

Sämtliche Festsetzungen sowie die im Vorhaben- und Erschließungsplan getroffene Angaben dienen der Erreichung des Ausgleichs der Eingriffsfolgen der Bautätigkeit.

#### Externer Ausgleich der Biotopwertpunkte

Das Defizit der Biotopwertpunkte soll auf einer externen Fläche ausgeglichen werden. Bei dieser handelt es sich um das Flurstück 192, Flur 5. Dieses umfasst eine Fläche von 5.700 m<sup>2</sup> von der ca. 4.600 m<sup>2</sup> als Ackerland (2 Wertpunkte) genutzt werden. Im Zuge der Ausgleichsmaßnahmen soll diese extensiv begrünt werden (4 Wertpunkte). Dadurch entsteht ein zusätzlicher Ausgleich von 9.200 Biotopwertpunkten. Damit verbleibt ein Defizit von 2.868 Biotopwertpunkten.

Um dieses Defizit vollständig auszugleichen, werden zusätzlich mind. 20 lebensraumtypische Einzel- und/oder Obstbäume (5 Wertpunkte) auf den Flurstücken 369 und 450, Flur 5 gepflanzt.

#### Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und -minimierung

Gehölze am Rande des Baufeldes sind während der Bauarbeiten vor Beschädigungen gemäß DIN 18920, RAS LP-4 und ZTV-Baumpfleger zu schützen.

Minimierung der Auswirkungen während der Bauphase, die in den Baugenehmigungen als Nebenbestimmungen aufgeführt werden sollten:

Der Boden im Baustellenbereich ist in Anlehnung an die ATV DIN 18300 "Erdarbeiten, Allgemeine technische Vertragsbedingungen für Bauleistungen" und DIN 18915 - Vegetationstechnik im Landschaftsbau "Bodenarbeiten" sowie der RAS-LP 2 "Richtlinien für die Anlage von Straßen - Teil: Landschaftspflege (RAS-LP) Abschnitt 2: Landschaftspflegerische Ausführung" zu schützen. Verdichtungen des Bodens durch Baumaschinen sind zu vermeiden.

Bodenarbeiten sollten möglichst in trockenen Perioden und bei ausreichend abgetrocknetem Oberboden durchgeführt werden (flexible Zeitplanung). Nach DIN 19731 ist der Feuchtezustand des Bodens beim Ausbau zu beachten. Nach nassen Witterungsperioden müssen die Böden ausreichend abgetrocknet sein.

Entstehender Bodenaushub soll möglichst im Gelände des Bebauungsplanes eingebaut werden. Nutzbarer, überschüssiger Oberboden ist einer landwirtschaftlichen oder gärtnerischen Wiederverwendung zuzuführen.

Sofern keine zeitnahe Wiederverwendung möglich ist, sind in der Bauphase alle Bodenmieten mit schnellwachsenden Leguminosen einzusäen oder mit Planen abzudecken, um der Bodenerosion vorzubeugen.

Das Baufeld ist aus Gründen des Artenschutzes in der Zeit vom Mitte September bis Mitte März frei zu machen.

Zur Vermeidung von Staubentwicklung sind die Transportwege der Baufahrzeuge stets sauber zu halten und ggf. zu befeuchten. Trennschnitte bei der Pflasterverlegung sind grundsätzlich nur mit dem Nassschneidegerät auszuführen.

Baumaschinen sollen nur auf befestigten Flächen betankt und abgestellt werden, deren Entwässerung die Möglichkeit des Auffangens und Abscheidens von Schadstoffen (v.a. Treib- und Schmierstoffen) bietet.

Während der Bauphase anfallende Bauabfälle, -reste (Beton, Farben, Isoliermaterial, Metalle) und andere Fremdstoffe dürfen nicht auf dem Grundstück entsorgt (vergraben, verbrannt) werden, sondern sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

Minimierung der betriebsbedingten Auswirkungen:

Bei neu errichteten Außenbeleuchtungen sollte ausschließlich mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln mit geringem Anteil an blauen und ultravioletten Spektralbereich (bspw. SE/ST-Lampen, LED-Lampen mit warm weißem Licht) erfolgen. Dabei ist die Abstrahlung möglichst nach unten auszurichten, die Lampengehäuse müssen vollständig gekapselt und gegen Lichtemissionen nach oben abgeschirmt sein.

#### **4.9 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen / Anpflanzungsfestsetzungen**

Die unter Punkt 4.8 getroffenen Angaben zu der ausgleichsrelevanten Teilfläche werden hier durch Anpflanzungsangebote erweitert.

Die Angaben sind im Vorhaben- und Erschließungsplan dargelegt. Die Festsetzungen dienen der Erreichung des Ausgleichs der Eingriffsfolgen der Bautätigkeit.

#### **4.10 Pflanzliste**

In der Pflanzliste werden die im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zulässigen Gehölzarten angegeben.

Die Pflanzliste ist im Vorhaben- und Erschließungsplan dargelegt.

#### **4.11 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise beteiligter Träger öffentlicher Belange**

##### **Denkmalschutz und Denkmalpflege**

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 unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen (§16 Denkmalschutzgesetz NRW), wenn nicht der Kreis Höxter als 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. Bodendenkmäler sind dem Land Nordrhein-Westfalen und dem LWL-Archäologie für Westfalen unverzüglich zur Bergung, Auswertung und wissenschaftlichen Erforschung bis zu sechs Monate vorübergehend zu überlassen. Die zur Erhaltung des Bodendenkmals notwendigen Maßnahmen sind nach pflichtgemäßem Ermessen zu treffen. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn dies zur Erhaltung des Bodendenkmals oder für seine wissenschaftliche Erforschung erforderlich ist. (§ 17 DSchG NRW).

### **Umgang mit Kampfmittelrückständen**

Sind bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Borgentreich als örtliche Ordnungsbehörde und/oder die Bezirksregierung Detmold - Staatlicher Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

### **Altlasten**

Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Höxter umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle bzw. verunreinigter Boden sind bis zur Klärung der weiteren Vorgehensweise gesichert zu lagern.

## **5 Umweltbelange und Artenschutz**

### **5.1 Artenschutzprüfung**

Die Firma Hartmann Bau GmbH aus Borgentreich plant die Erweiterungen ihres Betriebs im Industriegebiet Natzungen durch eine Vergrößerung der Lagerfläche sowie der Einrichtung einer Brecheranlage. Die Anlage dient der zeitweiligen Lagerung und Aufbereitung von mineralischen Abfällen aus Abbruch, der Lagerung und Aufbereitung von Mutterboden und der Lagerung und Aufbereitung von Holz (A1 und A2). Die Annahme und Lagerung mineralischer Abfälle ist notwendig für die Wiederverwendung zurückgewonnener Gesteine und für die Herstellung von Ersatzbaustoffen zur stofflichen Verwertung in der Bauwirtschaft. Da die Erweiterungsfläche an das bereits bestehende Firmengelände angrenzt, kann die

vorhandene Infrastruktur (Zufahrt und Waage) genutzt werden. Eine weitere Zufahrt wird an der Hauptstraße auf das Grundstück gebaut. Weiterhin wird eine Verbindung zwischen der bestehenden und der erweiterten Betriebsfläche geschaffen.

Vor Erteilung der Baugenehmigung ist der Nachweis zu erbringen, dass durch das Vorhaben keine Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG ausgelöst werden. Zur Vorabschätzung des artenschutzrechtlichen Konfliktpotenzials wurde das Planungsbüro Bioplan Höxter PartGmbH mit dem vorliegenden artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) und der artenschutzrechtlichen Prüfung beauftragt. Prüfgegenstand des Fachbeitrags sind alle europäischen Vogelarten gem. Vogelschutzrichtlinie (VSch-RL) sowie Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.

### **Abgrenzung und Beschreibung des Vorhabengebietes**

Umgeben sind das Betriebsgelände sowie das Industriegebiet hauptsächlich von Ackerfläche. Im Nordosten der Grundstückserweiterung befindet sich eine Ahornbaumreihe mit Strauch- und Gebüschunterwuchs. Im Norden besteht entlang der Industriestraße eine einreihige Baumreihe bestehend aus Kastanien. Östlich und südlich wird die Fläche von einem Graben eingesäumt.

### **Vorhandensein von Schutzgebieten**

Das Vorhaben befindet sich innerhalb keines ausgewiesenen Schutzgebiets. Südlich an dem Grundstück grenzt das Landschaftsschutzgebiet (LSG) Südlicher Kreis Höxter (LSG-HX-00083) (MUNV 2025). Zudem befindet sich um das Industriegebiet herum der Biotopverbund (VB) Eselbachtalsystem um Natzungen (VB-DT-4321\_013) zum Schutz und Erhalt der teilweise durch Rinnen und Tälchen klein reliefierten Kulturlandschaft mit Fließgewässern (MUNV 2025). Das nächstgelegene gesetzlich geschützte Biotop liegt in südlicher Richtung in 1.000 m Entfernung. Hierbei handelt es sich um eine Glatthafer- und Wiesenknopf-Silgenwiese (BT-HX02270) (MUNV 2025).

### **Auflistung möglicher allgemeiner Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 (1) BNatSchG**

Die allgemeinen vorsorglichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen von Beeinträchtigungen durch die geplante Erweiterung der Betriebsfläche werden in den

folgenden Tabellen (Tabelle 3 bis Tabelle 4) aufgeführt und beschrieben. Die angeführten Maßnahmen stellen eine Auflistung gemäß den Anforderungen der derzeitigen Rechts- und Datengrundlage dar. Eine Anpassung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie die Konzeption weiterer Maßnahmen kann ggf. im Laufe des Genehmigungsverfahrens erforderlich werden.

Zur vorsorglichen Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen durch den Eingriff sind folgende allgemeine Maßnahmen geeignet:

**Tabelle 2 Schutzgutübergreifende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

| <i>Maßnahme</i>  | <i>Beschreibung</i>  | <i>Ziel/Funktion</i>   |
|--|--|--|
| <b>V 1 – Minimierung der zu überbauen- den Flächen und Nutzung vorhandener Infrastruktur</b> | Bebauung und Versiegelung sind auf das unbedingte Maß zu beschränken.                          | Vermeidung von Beanspruchung von wertvollen Biotopen und Vermeidung von Beeinträchtigungen |
| <b>V 2 – Wiederherstellung der temporären Baustellenflächen</b>                              | Nach Bauende ist eine zeitnahe Wiederherstellung der temporären Baustellenflächen vorzunehmen. | Wiederherstellung der ursprünglichen Funktionen der beanspruchten Flächen                  |

**Tabelle 3 Schutzmaßnahmen Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.**

| <i>Maßnahme</i>   | <i>Beschreibung</i>  | <i>Ziel/Funktion</i>   |
|---|--|--|
| <b>Allgemein</b>  |  |  |
| <b>S 1 – Tagbaustelle</b>                               | Der Baustellen- und Verkehrsverkehr sowie die Bautätigkeiten sollen tagsüber (gem. TA-Lärm 6:00 bis 22:00 Uhr) stattfinden. Nur in Ausnahmefällen (z. B. Anlieferungsverkehr durch Schwerlasttransporte) sind nächtliche Arbeiten erlaubt. Dabei sind künstliche Lichtquellen – zu bevorzugen sind Natrium-Hochdrucklampen oder moderne LED-Leuchten – auf ein Minimum zu begrenzen. Bei diesen ist darauf zu achten, dass der Lichtkegel dem Boden zugewandt ist. | Vermeidung von Störungen   |
| <b>S 2 – Zeitliche Beschränkung der Baufelderäumung</b> | Entspr. § 39 BNatSchG ist die Rodung von Gehölzen vom 01. Oktober bis 28./29. Februar außerhalb der Reproduktionszeiten durchzuführen.<br><br>Im Zeitraum vom 01.03. bis 30.09. ist zur Vermeidung baubedingter Beeinträchtigungen des Brutgeschehens/der Fortpflanzung eine Baufelderäumung (u.a. Baumfällungen) auszuschließen.  | Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen für Brutvögel und andere Arten |

|  |  |  |
|--|--|--|
|  | <p>Eine alternative Bauzeitenregelung mit Beginn der Vorhabenrealisierung innerhalb der Brutzeit ist möglich, wenn der Antragsteller nachweist, dass auf den Vorhabenflächen keine Beeinträchtigung des Brutgeschehens erfolgt. Dies wäre insbesondere dann der Fall, wenn im zu betrachtenden Bereich keine durch den Bau betroffenen Brutvögel nachweisbar sind oder durch ein spezifisches Management (z. B. vorgeschaltete Vergrämuungsmaßnahme) Beeinträchtigungen von Brutvögeln ausgeschlossen werden können. Der Nachweis ist kurzfristig vor dem beabsichtigten Baubeginn zu erbringen und der Genehmigungsbehörde zur Prüfung und Bestätigung vorzulegen.</p> <p>Bei Beginn der Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit (1.10. bis 28./29.02) und anschließendem Bau in der Brutzeit ist bei ununterbrochener Bautätigkeit eine Ansiedlung von Brutvögeln und damit ein Verbotstatbestand auszuschließen und demnach keine zusätzliche Überprüfung auf Brutvorkommen erforderlich.</p> |  |
|--|--|--|

### **Artenschutzrechtliches Fazit**

Als Fazit dieser artenschutzrechtlichen Prüfung kann festgehalten werden, dass relevante Gefährdung (Tötung/Verletzung, Störung, Vernichtung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG) für alle vorkommenden oder potenziell vorkommenden besonders und streng geschützten Arten unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen vorsorglichen, allgemeinen Schutzmaßnahmen für das Vorhaben nach Stufe I bzw. Stufe II der artenschutzrechtlichen Prüfung ausgeschlossen werden können.

### **5.2 Immissionsschutz**

Die Firma Hartmann Bau GmbH aus Borgentreich plant den Bau einer Anlage zur zeitweiligen Lagerung und Aufbereitung von mineralischen Abfällen aus Abbruch, zur Lagerung und Aufbereitung von Mutterboden und zur Lagerung und Aufbereitung von Holz (A1 und A2). Ziel der Annahme und Aufbereitung mineralischer Abfälle ist die Wiederverwendung zurückgewonnener Gesteine und die Herstellung von Ersatzbaustoffen zur stofflichen Verwertung in der Bauwirtschaft.

Geplant ist der Bau der Anlage auf einem Grundstück in direkter Nachbarschaft zum bestehenden Firmengelände. Dadurch kann die vorhandene Infrastruktur (Zufahrt und Waage) mit genutzt werden.

Die Abfälle werden zunächst durch Transportfahrzeuge angeliefert und nach einer Annahmekontrolle an der zugewiesenen Stelle in eine der Lagerboxen oder einen Container entladen. Für die Behandlung der Abfälle steht eine Auswahl an Maschinen zur Verfügung, die je nach Art und Zusammensetzung der Abfälle genutzt werden:

Brecheranlage

Siebanlage

Windsichter (Gebläse am Brecher)

Gemische, die überwiegend Beton, Ziegel, Fliesen oder Keramik enthalten werden gemäß den Anforderungen an eine Aufbereitungsanlage behandelt. Die Aufbereitung erfolgt hier als Herstellung definierter Gesteinskörnungen. Zu diesem Zweck werden die mineralischen Abfälle möglichst in Gruppen sortiert (Beton, Ziegel, Gemische), zerkleinert und in die für die Bauwirtschaft geeigneten Körnungen klassiert (Sand, Kies, Schotter usw.). Die so hergestellten Baustoffe werden bis zum Verkauf in Schüttboxen des Ausgangslagers bereitgehalten.

Für die Aufbereitung und den anschließenden Wiedereinsatz des Mutterbodens und Bodenaushub ist der Einsatz einer (angemieteten) Siebtrommelanlage nach dem Stand der Technik vorgesehen.

Die gesamte für den Betrieb der Anlage notwendige Fläche wird befestigt (Beton, Asphalt oder Schotter).

Die Betriebszeiten der Anlage sind Montag bis Freitag von 7.00 bis 17.30 Uhr sowie samstags von 7.00 bis 12.00 Uhr.

Im Rahmen der Genehmigung gilt es eine Schallimmissionsprognose nach TA Lärm zu erarbeiten. Die öko-control GmbH Schönebeck wurde beauftragt die entsprechenden schalltechnischen Untersuchungen durchzuführen.

## **Ergebnis schalltechnisches Gutachten**

### Qualität der Ergebnisse



Gemäß TA Lärm ist im Rahmen der Ergebnisdarstellung (Punkt A.2.6) auf die Qualität der Prognose einzugehen. Die Qualität einer Schallimmissionsprognose hängt maßgeblich von der Güte der verwendeten Eingangsdaten, der Genauigkeit des Prognosemodells einschließlich seiner programmtechnischen Umsetzung und der Aussagekraft der angesetzten Betriebsdaten ab. Hinsichtlich der Genauigkeit des Prognosemodells gibt die DIN ISO 9613-2 einen geschätzten Genauigkeitswert von  $\pm 3$  dB(A), für Abstände von  $100 \text{ m} < d < 1000 \text{ m}$  bzw. von  $\pm 1$  dB(A), für  $d \leq 100 \text{ m}$  vor. Die im Rahmen dieser Prognose angesetzten Schalleistungspegel basieren auf Angaben der Betriebsleitung vor Ort oder Daten der einschlägigen Fachliteratur. Zudem wurde bei der vorliegenden Berechnung keine meteorologische Korrektur berücksichtigt, d.h. die Berechnungen wurden unter Mitwindbedingungen ausgeführt. Aufgrund dessen wird erwartet, dass die berechneten Beurteilungspegel auf der sicheren Seite liegen und somit kein Zuschlag für die Prognoseungenauigkeit anzusetzen ist.

#### Ermittlung der Vorbelastung

Die Vorbelastung ist die Belastung eines Ortes mit Geräuschimmissionen von allen Anlagen, für die die Technische Anleitung (TA Lärm) gilt, ohne den Immissionsbeitrag der zu beurteilende Anlage.

Bzgl. der Relevanz des Immissionsbeitrages einer Anlage werden in der TA Lärm folgende Kriterien genannt:

Einwirkungsbereich einer Anlage sind die Flächen, in denen die von der Anlage ausgehenden Geräusche einen Beurteilungspegel verursachen, der weniger als 10 dB unter dem für diese Fläche maßgebenden Immissionsrichtwert liegt (Nr. 2.2 TA Lärm).

Der Immissionsbeitrag einer Anlage ist nach TA Lärm als nicht relevant anzusehen, wenn die von der zu beurteilenden Anlage ausgehende Zusatzbelastung die Immissionsrichtwerte der Tabelle 1 am maßgeblichen Immissionsort um mindestens 6 dB unterschreitet (Nr. 3.2.1 TA Lärm).

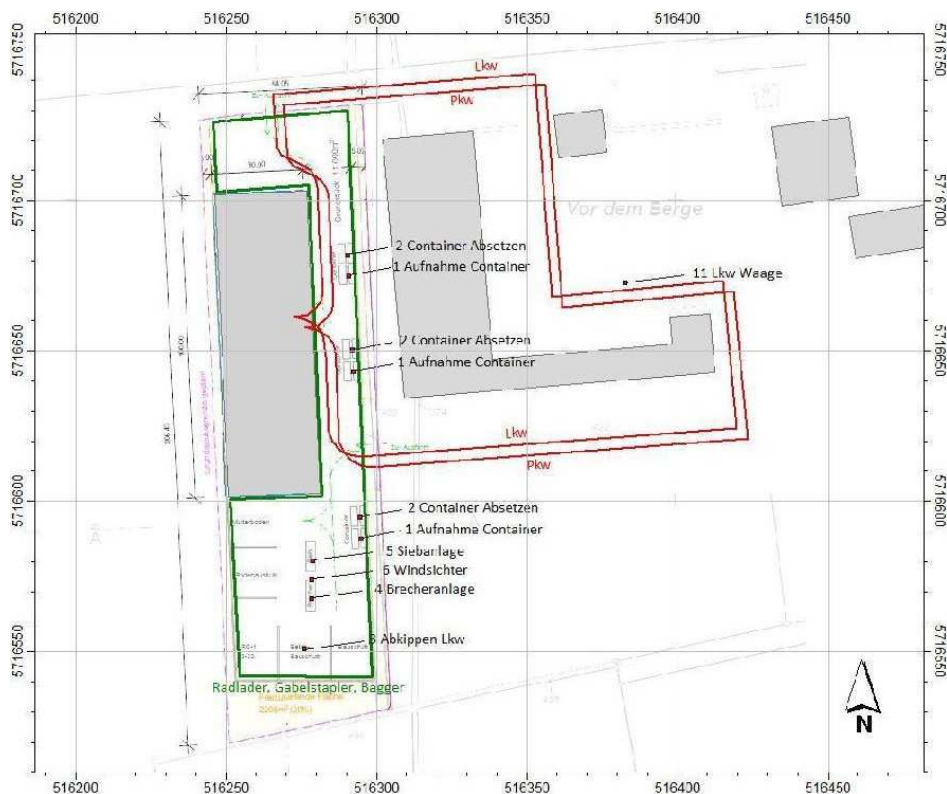
Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wird auf die Irrelevanz der Zusatzbelastung abgestellt (Nr. 3.2.1 TA Lärm). Eine Betrachtung der Vorbelastung ist dann formal nicht notwendig.

Tabelle 1: Immissionsorte und dazugehörige Immissionsrichtwerte

| Immissionsort |                                   | Höhe | Gebietseinordnung      | Immissionsrichtwert<br>TA Lärm in dB(A) |                    |
|---------------|-----------------------------------|------|------------------------|---|--------------------|
|               |                                   |      |                        | Tag                                     | Nacht <sup>1</sup> |
| IO1           | Industriegebiet 8                 | 5 m  | Gewerbegebiet          | 65                                      | -                  |
| IO2           | Industriegebiet 9                 | 5 m  | Gewerbegebiet          | 65                                      | -                  |
| IO3           | Wohngebiet<br>„Am Prozessionsweg“ | 2 m  | Allgemeines Wohngebiet | 55                                      | -                  |

1) Der Betrieb zur Nachtzeit (22.00 – 6.00 Uhr) ist im vorliegenden Fall nicht vorgesehen

### Schallquellen



**Lage der Schallquellen (Karte unmaßstäblich) (Quelle: öko – control GmbH; Ausbreitung von Schall im Umfeld einer Anlage zur zeitweiligen Lagerung und Aufbereitung von Abfällen in 34434 Borgentreich; Stand: 07.05.2025)**

### Berechnungsergebnisse

Auf der Grundlage, der in Kapitel 2 des Guthabensbeschriebenen Emissionsgrößen wurden mittels des akustischen Modells die Beurteilungspegel an den maßgeblichen Immissionsorten berechnet (siehe Anlage 2 des Gutachtens). Weiterhin sei anzumerken, dass die Ausbreitungsrechnung für den jeweils ungünstigsten Betriebszustand (Gleichzeitigkeit von Betriebsaktivitäten, Maximalannahmen) durchgeführt wurde.

Der Vergleich der Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm Nr. 6.3 mit den Berechnungsergebnissen zeigt, dass an den maßgeblichen Immissionsorten eine Richtwertunterschreitung nachgewiesen werden kann. Vielmehr noch ist von einer Unterschreitung des 6 dB(A)-Irrelevanzkriteriums (Nr. 3.2 TA Lärm) auszugehen. Die prognostizierten Spitzenpegel können der Tabelle 4 entnommen werden. Hier ist ebenfalls eine Einhaltung der zulässigen, gebietsspezifischen Immissionsrichtwerte zu erwarten.

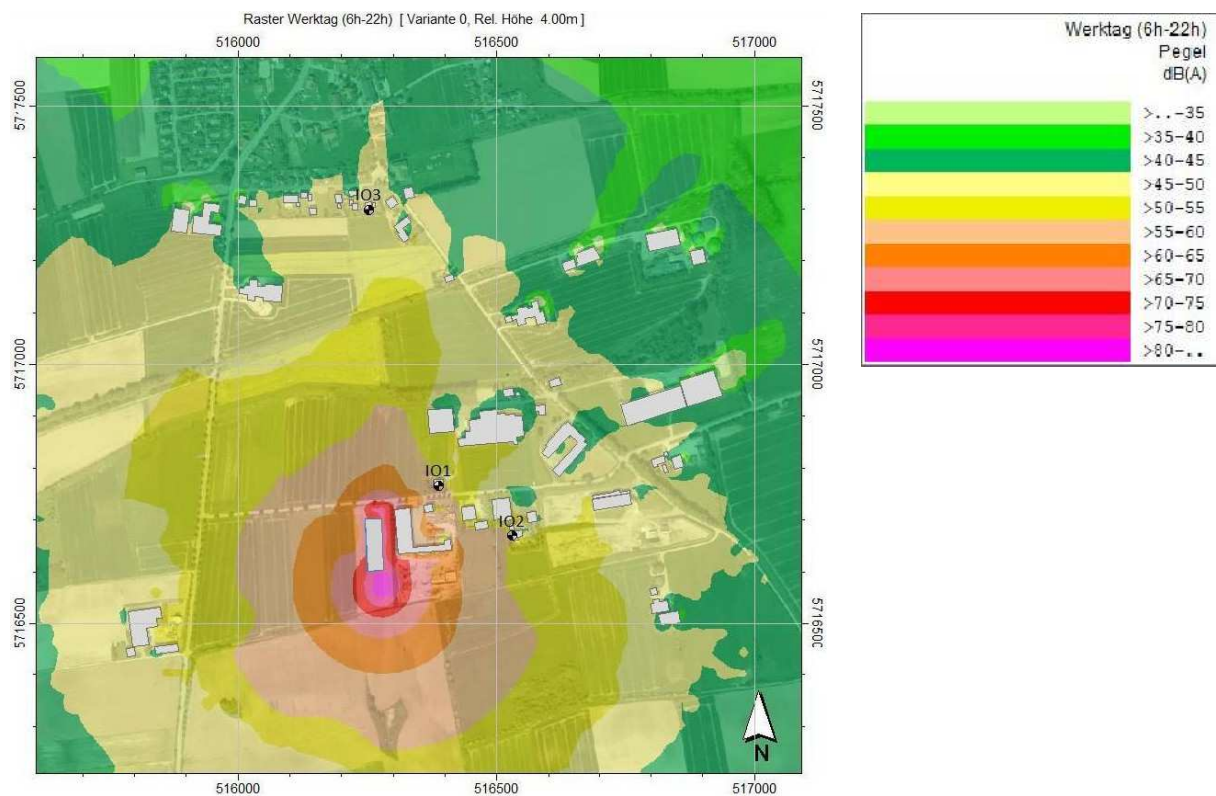
Tabelle 3: Ergebnisse der Zusatzbelastung

| Immissionsort |                   | Beurteilungspegel L <sub>r</sub> in dB(A) |       | Immissionsrichtwert TA Lärm in dB(A) |       |
|---------------|-------------------|---|-------|--------------------------------------|-------|
|               |                   | Tag                                       | Nacht | Tag                                  | Nacht |
| IO1           | Industriegebiet 8 | 55  | -     | 65                                   | -     |
| IO2           | Industriegebiet 9 | 54  | -     | 65                                   | -     |
| IO3           | Am Prozessionsweg | 47  | -     | 55                                   | -     |

Tabelle 4: Ergebnisse der Zusatzbelastung – kurzzeitige Geräuschspitzen

| Immissionsort |                   | Beurteilungspegel L <sub>r</sub> in dB(A) |       | Immissionsrichtwert TA Lärm in dB(A) |       |
|---------------|-------------------|---|-------|--------------------------------------|-------|
|               |                   | Tag                                       | Nacht | Tag                                  | Nacht |
| IO1           | Industriegebiet 8 | 71  | -     | 95                                   | -     |
| IO2           | Industriegebiet 9 | 64  | -     | 95                                   | -     |
| IO3           | Am Prozessionsweg | 56  | -     | 85                                   | -     |

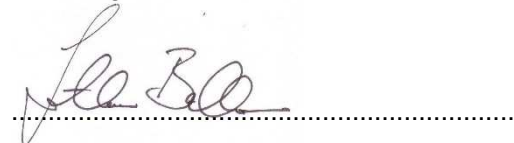
## Stadt Borgentreich – Stadtteil Natzungen Vorhabenbezogener Bebauungsplan und 32. Änderung des Flächennutzungsplanes



Rasterlärmappe Zeitraum Tag (6.00 – 22.00 Uhr) (Karte unmaßstäblich) (Quelle: öko – control GmbH; Ausbreitung von Schall im Umfeld einer Anlage zur zeitweiligen Lagerung und Aufbereitung von Abfällen in 34434 Borgentreich; Stand: 07.05.2025)

Die Bearbeitung der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt durch das Büro Dipl.-Ing. B.+L. BELTZ, Architekten und Stadtplaner, Sternstraße 50, 34414 Warburg, Tel./ Fax. (05641) 1784/ 8279.

Warburg, den 11.03.2026



Dipl.-Ing. Lothar Beltz  
Architekt + Stadtplaner

Borgentreich, den \_\_\_\_\_

.....

Bürgermeister

