



Bebauungsplan Nr. 10
„Erweiterung Teichstraße“
Stadtteil Kleinenglis
(zweite Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Teichweg“)

Begründung

Vorentwurf
August 2022

Magistrat der Stadt Borken (Hessen)
Fachbereich Stadtplanung
Am Rathaus 7
34582 Borken (Hessen)

Inhaltsverzeichnis

A.	Allgemeines.....	3
A.1.	Rechtsgrundlagen.....	3
A.2.	Planungsziele	3
A.3.	Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	3
A.4.	Übergeordnete Planungen und Rechtsvorschriften	4
A.4.1.	Regionalplanung	4
A.4.2.	Flächennutzungsplan.....	5
A.4.3.	Rechtskräftiger Bebauungsplan	5
A.4.4.	Wasserschutzgebiete.....	6
A.4.5.	Altflächen	6
A.4.6.	Flugbetrieb	6
A.5.	Bestand.....	6
A.5.1.	Naturraum / Topographie / Boden	6
A.5.2.	Nutzungsstruktur.....	7
A.5.3.	Verkehr	8
B.	Begründung der Festsetzungen.....	9
B.1.	Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen	9
B.2.	Reines Wohngebiet	9
B.3.	Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen	9
B.4.	Bauweise	9
B.5.	Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze und Garagen	9
B.6.	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	9
B.7.	Örtliche Bauvorschriften	10
B.7.1.	Gestaltung baulicher Anlagen.....	10
B.7.2.	Werbeanlagen.....	10
B.7.3.	Grundstücksfreiflächen	10
B.7.4.	Einfriedungen	11
B.8.	Naturschutzrechtliche Belange	11
B.8.1.	Rechtliche Grundlagen	11
B.8.2.	Umweltauswirkungen.....	11
B.8.3.	Artenschutz	12
B.9.	Ver- und Entsorgung.....	12
B.10.	Strukturdaten	12

A. Allgemeines

A.1. Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplanes Nr. 10 „Erweiterung Teichstraße“ im Stadtteil Kleinenglis wird nach § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die Rechtsgrundlagen sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.03.2020 (BGBl. I S. 440) m.W.v. 13.03.2020
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Juni 2018 (GVBl. 2018 Nr. 9, Seite 197 – 248), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020 (GVBl. S. 378)

A.2. Planungsziele

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Borken (Hessen) hat in ihrer Sitzung am 10.11.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Erweiterung Teichstraße“ im Stadtteil Kleinenglis beschlossen.

Das Ziel der Planung besteht in der Entwicklung einer neuen Wohnbaufläche mit fünf Bauplätzen auf einer landwirtschaftlich als Extensivgrünland genutzten Fläche in dem nordwestlichen Bereich der Ortslage. Das neu ausgewiesene Wohngebiet soll dazu beitragen, die Eigenentwicklung des Stadtteil Kleinenglis über einen mittelfristigen Zeitraum zu sichern.

A.3. Lage und räumlicher Geltungsbereich

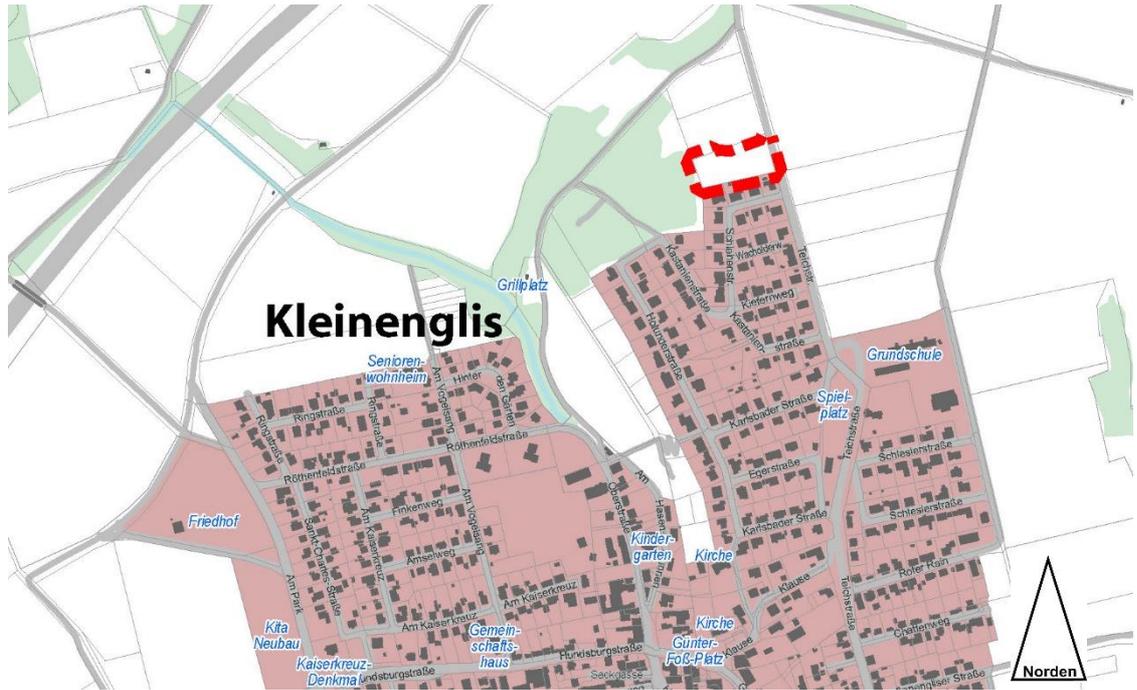
Die Stadt Borken (Hessen) mit ihren 14 Stadtteilen liegt im Schwalm-Eder-Kreis in Nordhessen, ca. 40 km südlich von Kassel an der A 49. Sie wird von den Städten bzw. Gemeinden Fritzlar, Wabern, Homberg (Efze), Frielendorf, Neuental und Bad Zwesten umschlossen. Die größte Ausdehnung der Gemarkungsfläche beträgt von Norden nach Süden ca. 13 km und von Osten nach Westen ca. 12 km.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich am nordwestlichen Rand des Stadtteils Kleinenglis und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden von der nördlichen Grenze des Flurstücks 105 und der nördlichen Straßenbegrenzungslinie der Planstraße
- im Osten von der westlichen Straßenbegrenzungslinie der Teichstraße
- im Süden von der südlichen Grenze des Flurstücks 105
- im Westen von der westlichen Grenze des Flurstücks 105

Der Geltungsbereich umfasst die überwiegenden Flächen des Flurstücks 105, Flur 4, Gemarkung Kleinenglis.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,36 ha.



Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs (ohne Maßstab)

A.4. Übergeordnete Planungen und Rechtsvorschriften

A.4.1. Regionalplanung

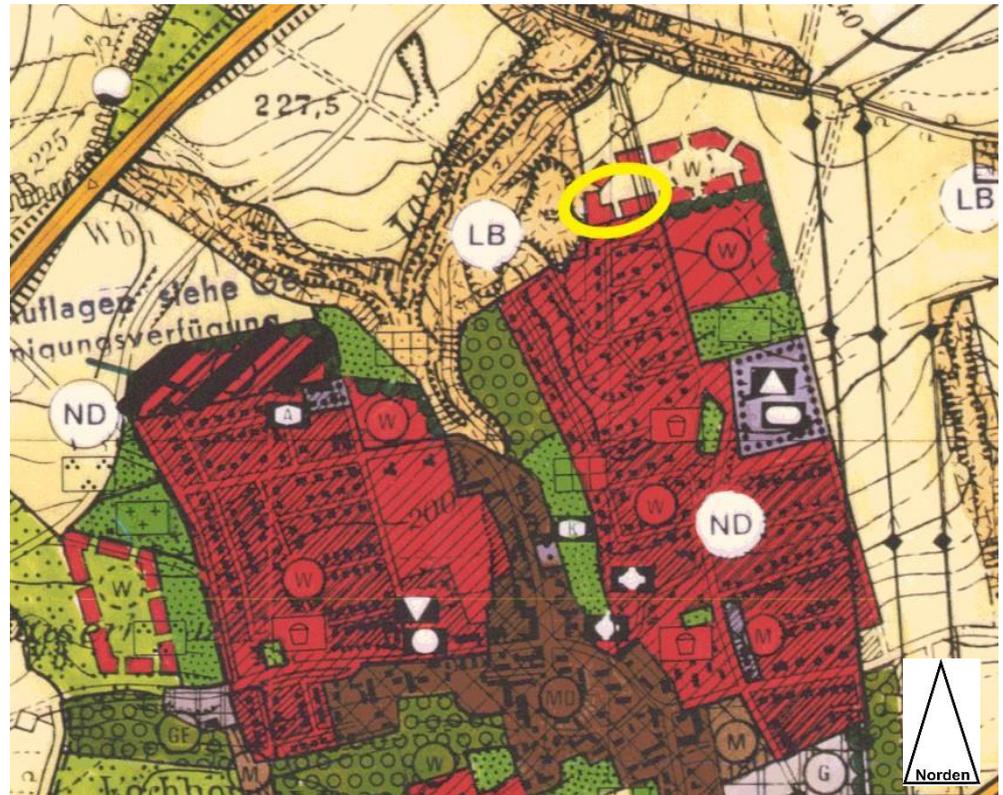
In dem Regionalplan Nordhessen 2009 ist das Plangebiet als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ dargestellt.



Ausschnitt Regionalplan 2009 (ohne Maßstab)

A.4.2. Flächennutzungsplan

In dem gültigen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als „langfristige Flächenreserve Wohnbaufläche“ dargestellt. Der Bebauungsplan kann als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gelten.

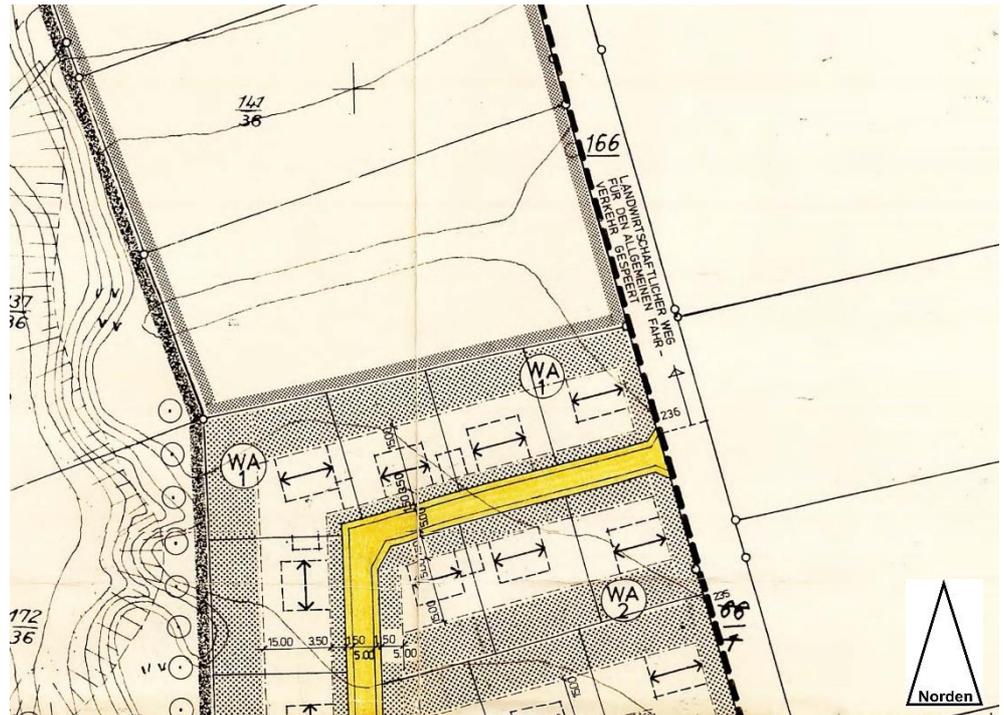


Ausschnitt 13. Änderung des Flächennutzungsplanes (ohne Maßstab)

A.4.3. Rechtskräftiger Bebauungsplan

Das Plangebiet befindet sich in dem Geltungsbereich des seit 1973 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Teichweg“ der Gemeinde Kleinenglis.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 3 setzt die Flächen des Plangebietes als Flächen für die Landwirtschaft fest. Die südlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen sind als Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 bei maximal einem Vollgeschoss festgesetzt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 10 „Erweiterung Teichstraße“ wird der Ursprungsbebauungsplan geändert (zweite Änderung).



Ausschnitt rechtskräftiger Bebauungsplan (ohne Maßstab)

A.4.4. Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt – wie weite Teile des Borkener Stadtgebietes – in der qualitativen Schutzzone IV des Heilquellenschutzgebietes der Stadt Bad Wildungen (alt-HQS Bad Wildungen). Derzeit befindet sich das Heilquellenschutzgebiet im Neufestsetzungsverfahren; gemäß dem Entwurf des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG) über die Neuabgrenzung wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes zukünftig nicht mehr durch das Heilquellenschutzgebiet berührt.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von festgesetzten oder geplanten Trinkwasserschutzgebieten.

A.4.5. Altflächen

Im Plangebiet sind keine Altablagerungen oder Altstandorte im Sinne von § 2 Bundes-Bodenschutzgesetz noch Grundwasserschadensfälle (Gewässerverunreinigungen i. S. von § 57 des Hessischen Wassergesetzes) bekannt.

A.4.6. Flugbetrieb

Das Plangebiet befindet sich im Zuständigkeitsbereich der militärischen Flugsicherung des Flugplatzes Fritzlar. Aufgrund der Lage des Plangebiets zum Flugplatz ist mit Lärm- und Abgasemissionen durch den militärischen Flugbetrieb zu rechnen. Ersatzansprüche gegen die Bundeswehr können nicht anerkannt werden.

A.5. Bestand

A.5.1. Naturraum / Topographie / Boden

Naturräumlich liegt Borken (Hessen) weitgehend in der niederhessischen Senke zwischen dem Kellerwald im Westen und dem Knüll-Hochland im Osten.

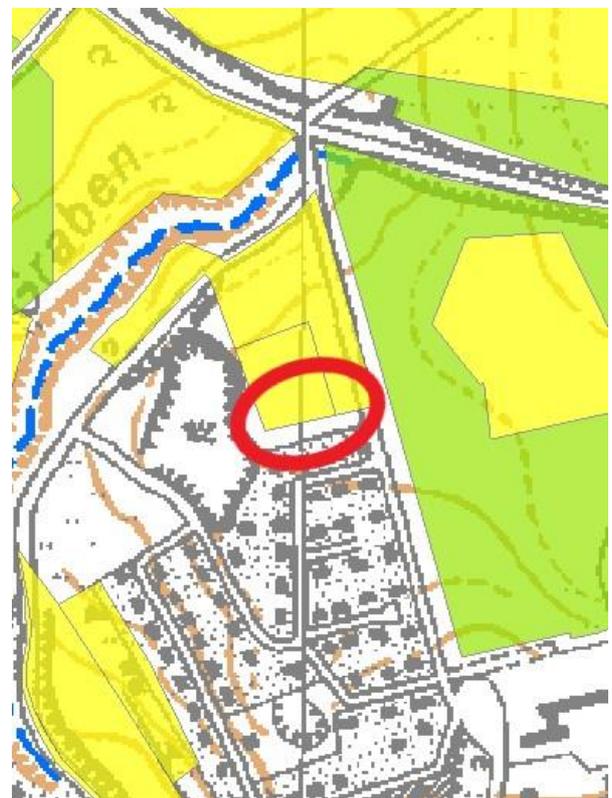
Das Plangebiet hat ein geringes Gefälle von 231 m NHN in seinem östlichen Bereich auf 229 m NHN in seinem westlichen Bereich.

Die Böden sind in dem westlichen Bereich des Plangebietes teilweise durch Bebauung gestört. In den übrigen unbebauten Bereichen sind die Böden wenig gestört bzw. ungestört, die Grasnarbe erhöht die Filterfunktion des Bodens und verhindert gleichzeitig Erosion.

Die Böden des Plangebiets haben gemäß den Aussagen des BodenViewer Hessen (<http://bodenviewer.hessen.de>) folgende Eigenschaften:

Bodenart	überwiegend SL (Stark lehmiger Sand), SL/T (Stark lehmiger Sand auf Ton)
Standorttypisierung	Stufe 3: mittel
Ertragspotenzial	Stufe 4: hoch
Wasserspeicherfähigkeit (Feldkapazität)	Stufe 2: gering
Nitratrückhaltevermögen	Stufe 2: gering

In dem Plangebiet sind keine besonderen Bodentypen im Hinblick auf die Biotopentwicklung vorhanden. Die Gesamtbewertung der genannten Bodeneigenschaften ist in der folgenden Abbildung dargestellt. Im Plangebiet ist nach dieser Bewertung der Funktionserfüllungsgrad mittel.



Ausschnitt BodenViewer Hessen (ohne Maßstab)

A.5.2. Nutzungsstruktur

Das Plangebiet stellt sich als extensiv genutztes Grünland dar und ist in seinem westlichen Bereich mit einem kleinen landwirtschaftlichen Nebengebäude / Stall bebaut. Entlang der südlichen Grenze des Plangebietes befindet sich ein regelmäßig gemähter Grasweg. In dem südlichen und östlichen Randbereich wächst jeweils ein junger Obstbaum als Viertelstamm.



Orthophoto mit dem Geltungsbereich (ohne Maßstab)

A.5.3. Verkehr

Die Grundstücke des Plangebietes sind nicht erschlossen. Die Erschließung soll durch eine neu zu bauende Anliegerstraße erfolgen, die an die Teichstraße angebunden wird.

Das Plangebiet wird durch den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erschlossen. Die fußläufige Entfernung zu der Bushaltestelle Borken-Kleinenglis beträgt ca. 800 m und zu der Bushaltestelle Borken-Kleinenglis Grundschule ca. 300 m.

B. Begründung der Festsetzungen

B.1. Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen

Mit der Ausweisung des Wohngebietes werden landwirtschaftliche Nutzflächen mit einer Größe von ca. 0,36 ha beansprucht, die als Extensivgrünland bewirtschaftet werden. Daher hat das Plangebiet keine relevante Bedeutung für die Landwirtschaft.

Mit dem neu ausgewiesenen Wohngebiet soll die Eigenentwicklung des Stadtteil Kleinenglis über einen mittelfristigen Zeitraum gesichert werden. Da in dem Stadtteil Kleinenglis derzeit keine Flächen für eine Innenentwicklung verfügbar sind und Kleinenglis allseitig von landwirtschaftlichen Nutzflächen und Wald umgeben ist, können neue Baugrundstücke nur auf landwirtschaftlich genutzten Flächen entwickelt werden.

Aufgrund der geringen Größe der beanspruchten landwirtschaftlichen Nutzfläche und deren Nutzung als Extensivgrünland ist mit der Aufstellung des Bebauungsplanes keine Existenzgefährdung eines landwirtschaftlichen Betriebs verbunden.

B.2. Reines Wohngebiet

Die Bauflächen des Plangebietes werden als Reines Wohngebiet festgesetzt, was der tatsächlichen Nutzung der südlich angrenzenden Wohnbebauung entspricht. Gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO sind Wohngebäude und Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen, allgemein zulässig.

Ausnahmsweise können gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden.

B.3. Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl GRZ von 0,3 und einer Geschossflächenzahl GFZ von 0,5 bei maximal zwei Vollgeschossen unter den Orientierungswerten für Obergrenzen des § 17 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzungen orientieren sich an der Bebauungsstruktur des südlich des Plangebietes gelegenen Wohngebietes. Mit dem niedrigen Maß der baulichen Nutzung soll eine der Lage des Plangebietes am nordwestlichen Ortsrand entsprechende aufgelockerte Bebauung sichergestellt werden.

Die Trauf- und Firsthöhen werden in Abhängigkeit der Dachneigung festgesetzt. Damit soll u. a. der Bau zweigeschossiger Gebäude mit Staffelgeschoss, die dreigeschossig wirken, vermieden werden. Die Festsetzung erfolgt zum Schutz des Orts und Landschaftsbildes in der Ortsrandlage.

B.4. Bauweise

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäude sind als Einzelhäuser oder Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand zulässig, die Länge der Gebäude darf maximal 25 Meter betragen. Mit der Festsetzung dieser Bauweise soll ebenfalls eine aufgelockerte Bebauung in der Ortsrandlage sichergestellt werden.

B.5. Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze und Garagen

Die in § 14 BauNVO genannten Nebenanlagen sowie Garagen und Carports sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze und deren Zufahrten sind auf den überbaubaren und den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen, Garagen und Carports wird aus städtebaulichen Gründen geringfügig eingeschränkt, da diese baulichen Anlagen aufgrund ihrer Baukörper Auswirkungen auf das Orts- und Straßenbild haben können.

B.6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Je angefangene 12 m Außengrenze ist ein heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen, zu erhalten und zu pflegen.

Mit dieser anzupflanzenden Baumhecke soll ein Übergangsbereich von der Wohnbaufläche zu dem westlich angrenzenden Wäldchen geschaffen werden.

B.7. Örtliche Bauvorschriften

B.7.1. Gestaltung baulicher Anlagen

Hinsichtlich der Gestaltung baulicher Anlagen werden aus städtebaulichen Gründen ergänzende örtliche Bauvorschriften festgesetzt. Da die Dächer einen erheblichen Einfluss auf das Orts- und Landschaftsbild haben, werden zur Einbindung neuer Gebäude in das Orts- und Landschaftsbild - auch hinsichtlich der Fernwirkung - örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung der Dächer festgesetzt:

- für die Hauptgebäude sind flache oder geneigte Dächer mit höchstens 35° Dachneigung zulässig
- die Hauptdachflächen eines Gebäudes müssen die gleiche Dachneigung aufweisen
- die Dächer von Doppelhäusern und anderen Hausgruppen müssen untereinander die gleiche Dachform und Neigung aufweisen
- die Gesamtbreite aller Dachgauben einer Dachfläche darf maximal 50% der jeweiligen Trauflänge betragen

Flachdächer und Dächer mit einer Neigung bis einschließlich 15° sowie Garagen mit Flachdächern oder einer Dachneigung bis einschließlich 5° sind extensiv zu begrünen. Dachbegrünungen vermindern die Erwärmung der Dachflächen und die Aufheizung der Luft und tragen somit zur Verbesserung des Mikroklimas bei. Zudem wirken sie als Staub- und Schallfilter sowie luftbefeuchtend und dienen der Rückhaltung von Niederschlagswasser. Gründächer können Insekten und Vögel einen zusätzlichen Lebensraum bieten bzw. diesen erweitern.

Unter bautechnischen Gesichtspunkten stellen Dachbegrünungen eine zusätzliche Isolationsschicht dar, durch die Temperatur- und Schallamplituden gedämpft werden. Dachbegrünungen können das Raumklima im Sommer verbessern und die Energiekosten bei der Klimatisierung von Gebäuden reduzieren. Zudem schützen sie die Dachhaut vor Witterungseinflüssen und können deren Lebensdauer verlängern. Den Investitionen in die Herstellung und Pflege von Dachbegrünungen steht in der Abwägung der ökologische und bautechnische Nutzen gegenüber. Für die Herstellung von Gründächern sind technisch ausgereifte Systeme verfügbar, deren Mehrkosten sich gegenüber konventionellen Dacheindeckungen über einen langfristigen Zeitraum in einem vertretbaren Rahmen befinden. Die Kosten für den Pflegeaufwand extensiv begrünter Dächer sind gering.

Aufgrund der Lage am Ortsrand sind zum Schutz und zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes keinen grellen, leuchtenden oder spiegelnden Materialien bzw. Farben für die Fassaden zulässig.

Für die Bauherrenschaft bleibt ein breites Spektrum gestalterischer Möglichkeiten. In Abwägung mit den positiven Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild werden die Einschränkungen für die Bauherrenschaft für vertretbar gehalten.

B.7.2. Werbeanlagen

Bei den Festsetzungen für Werbeanlagen ist zwischen den Interessen an Außenwerbung und den Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie dem Schutz der Nachbarschaft abzuwägen. Werbeanlagen mit größerer Höhenentwicklung wirken über weite Entfernungen und können negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild haben.

Um derartige negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu vermeiden und zum Schutz der Nachbarschaft werden örtliche Bauvorschriften für Werbeanlagen getroffen. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung am Gebäude zulässig und dürfen den Erdgeschossbereich nicht überschreiten. Leuchtschilder, Lichtwerbung, Werbung mit wechselndem, bewegtem und laufendem Licht (Schriftflächen) sind unzulässig.

B.7.3. Grundstücksfreiflächen

Die örtlichen Bauvorschriften für die Grundstücksfreiflächen dienen der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, dem Artenschutz und ökologischen Zielsetzungen.

Die nicht überbaubaren bzw. nicht für Garagen und Stellplätze inkl. Ihrer Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO nutzbaren Grundstücksflächen sind im Sinne des § 8 HBO gärtnerisch anzulegen, wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.

Flächenhafte Gartengestaltungen oder Schüttungen aus Steinen, Kies, Split, Schotter o. ä. sind ab einer Flächengröße von insgesamt 2 qm unzulässig. Kiesstreifen im Traufbereich der Gebäude mit einer Breite bis zu 60 cm werden nicht mitgerechnet. Damit soll eine gärtnerische Gestaltung der Hausgärten erreicht und eine übermäßige, nicht erforderliche Flächenbefestigung vermieden werden. Gärtnerisch angelegten Freiflächen wirken sich positiv auf das Mikroklima aus und bilden eine Ergänzung des Lebensraums für Insekten, Vögel und Kleinsäuger.

Je angefangene 250 qm Grundstücksfläche ist ein heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Mit den Baumpflanzungen soll auf den Bauflächen ein Mindestmaß an Bepflanzung gewährleistet werden, das sowohl den Nutzungsanforderungen als auch gestalterischen und ökologischen Zielsetzungen entspricht. Die Grundstücksfreiflächen verfügen über eine ausreichende Größe für die Pflanzung der erforderlichen Bäume. Die Pflanzung von Bäumen 2. oder 3. Ordnung beeinträchtigt eine Sonnenenergienutzung nicht, da diese Bäume keine Wuchshöhe erreichen, die zu einer Verschattung von Solarkollektoren auf den Dachflächen führen könnten.

Für Zufahrten, Hof- und Stellplatzflächen ist eine Befestigung mit vollständig versiegelten Flächen aus Gründen des Wasser- und Bodenschutzes nur ausnahmsweise zulässig. Das Regenwasser der privaten befestigten Flächen soll im Sinne des Hessischen Wasserrechts möglichst auf den Grundstücken verwertet oder versickert werden.

B.7.4. Einfriedungen

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Einfriedungen als Zäune oder Laubholzhecken bis 1,4 m Höhe zulässig. Die Höhenbegrenzung dient der Gestaltung des Ortsbildes. Zudem soll damit die Entstehung von Angsträumen im öffentlichen Raum vermieden werden und die Maßstäblichkeit der Einfriedungen für Fußgänger gewahrt bleiben.

Die Verwendung von Folien zur Einfriedung oder zur Gartengestaltung ist aus Gründen der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes nicht zulässig.

B.8. Naturschutzrechtliche Belange

B.8.1. Rechtliche Grundlagen

Der Bebauungsplan Nr. 10 „Teichstraße“ wird nach § 13b BauGB aufgestellt. Gemäß § 13b BauGB kann ein Bebauungsplan mit weniger als 10.000 m² zulässiger Grundfläche, durch den die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Bei der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gelten Eingriffe mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 qm, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist ausgesetzt.

Da keine förmliche Umweltprüfung durchgeführt wird, entfällt der Umweltbericht nach § 2a BauGB, die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch und die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 Baugesetzbuch, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind. Dennoch verlangt der Gesetzgeber die entsprechenden Umweltbelange zu prüfen und in die Abwägung einzustellen. Die Umweltauswirkungen sind auch im beschleunigten Verfahren zu ermitteln und in der Begründung darzulegen.

B.8.2. Umweltauswirkungen

Das 0,36 ha große Plangebiet stellt sich als extensiv genutztes Grünland dar. Mit der Entwicklung des Plangebietes als Wohnbaufläche kann das Grünland durch bauliche Anlagen und Freiflächen des Siedlungsraumes ersetzt werden. Der Lebensraum des Extensivgrünlands wird durch den Lebensraum der Siedlungsflächen ersetzt. Mit den Hausgärten werden neue Vegetations- und Biotopstrukturen geschaffen, die Vegetationsausstattung mit Laubgehölzen wird bei einer Umsetzung des Bebauungsplanes erhöht.

Mit dem Bebauungsplan werden Eingriffe in das Schutzgut Boden zugelassen, die zu einer Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen führen. Durch Bebauung und Flächenbefestigung wird der Boden in Teilbereichen des Plangebietes versiegelt, was zu einer langfristigen Zerstörung des Entwicklungspotenzials des Bodens führt. Der Bebauungsplan ermöglicht eine Bebauung und Flächenbefestigung auf maximal 1.928 qm:

- Bauflächen 3.065 qm x GRZ 0,45 = 1.379 qm (einschließlich der zulässigen Überschreitung um 50 % durch Stellplätze mit ihren Zufahrten)
- Verkehrsfläche 549 qm

Bei einer Mächtigkeit des Oberbodens zwischen 20 und 30 cm können maximal 1.928 qm x 0,25 qm = 482 cbm Oberboden abgetragen werden. Der Bodenaushub sollte nach Ober- und Unterboden getrennt gelagert und fachgerecht abgedeckt werden. Der Oberboden sollte möglichst auf den Baugrundstücken wieder verwendet werden. Den Vorgaben des BauGB, nach denen mit Boden schonend und sparsam umzugehen ist, wird durch eine Begrenzung der festgesetzten Bau- und Verkehrsflächen auf das notwendige Minimum entsprochen. Bei der Baudurchführung sollten auf den Baugrundstücken Maßnahmen zur Minderung der Eingriffe in den Boden vorgenommen werden, z. B. durch das Auslegen von Baggermatratzen.

Die lokale klimatische Situation wird sich durch eine Bebauung des Plangebietes nicht ändern, da die Kalt- und Frischluftzufuhr im Plangebiet durch die westlich an das Plangebiet angrenzenden großen Flächen der offenen Agrarlandschaft erfolgt.

B.8.3. Artenschutz

Das Plangebiet befindet sich im Übergangsbereich von den Siedlungsflächen in die offene Feldflur und stellt sich als extensiv genutztes Grünland dar. In dem Plangebiet wachsen keine Gehölze, die Nistmöglichkeiten für Vögel bieten könnten.

Aufgrund seiner Lage im Übergangsbereich von den Siedlungsflächen in die offene Feldflur wird das Plangebiet von Vogelarten der typischen Stadtlebensgemeinschaft sowie Arten der offenen Feldflur als Nahrungsgäste aufgesucht. Nistmöglichkeiten für Bodenbrüter bestehen aufgrund der Ortsrandlage nicht, da das Plangebiet zum Revier von Hauskatzen gehört. Mit der westlich und nördlich angrenzenden offenen Kulturlandschaft stehen vergleichbare Flächen als Ausweichquartiere für Nahrungsgäste in unmittelbarer Nähe des Plangebietes zur Verfügung.

Weiterhin dienen die Vegetationsstrukturen im Plangebiet Insekten und Kleinsäugern als Lebensraumbestandteil.

Bei der Rodung und dem Rückschnitt von Gehölzen ist das dem allgemeinen Artenschutz dienende Rodungsverbot in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September zu beachten.

B.9. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet kann an die Ver- und Entsorgung durch Versorgungsträger oder die Stadt Borken (Hessen) angeschlossen werden.

Entsprechende Leitungstrassen für die Stadt Borken (Hessen) / die Versorgungsträger verlaufen in der festgesetzten Verkehrsfläche. Sind Anpflanzungen von Bäumen oder Sträuchern in der Nähe von Ver- und Entsorgungsleitungen geplant, sind die einschlägigen Bestimmungen zum Schutz der Leitungen zu beachten.

B.10. Strukturdaten

Nutzungen	Größe	Anteil
Reines Wohngebiet	3.065 qm	84,8 %
Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Erschließungsweg	549 qm	15,2 %
Gesamtfläche	3.614 qm	100 %

Tabelle: Anteile der Flächennutzungen