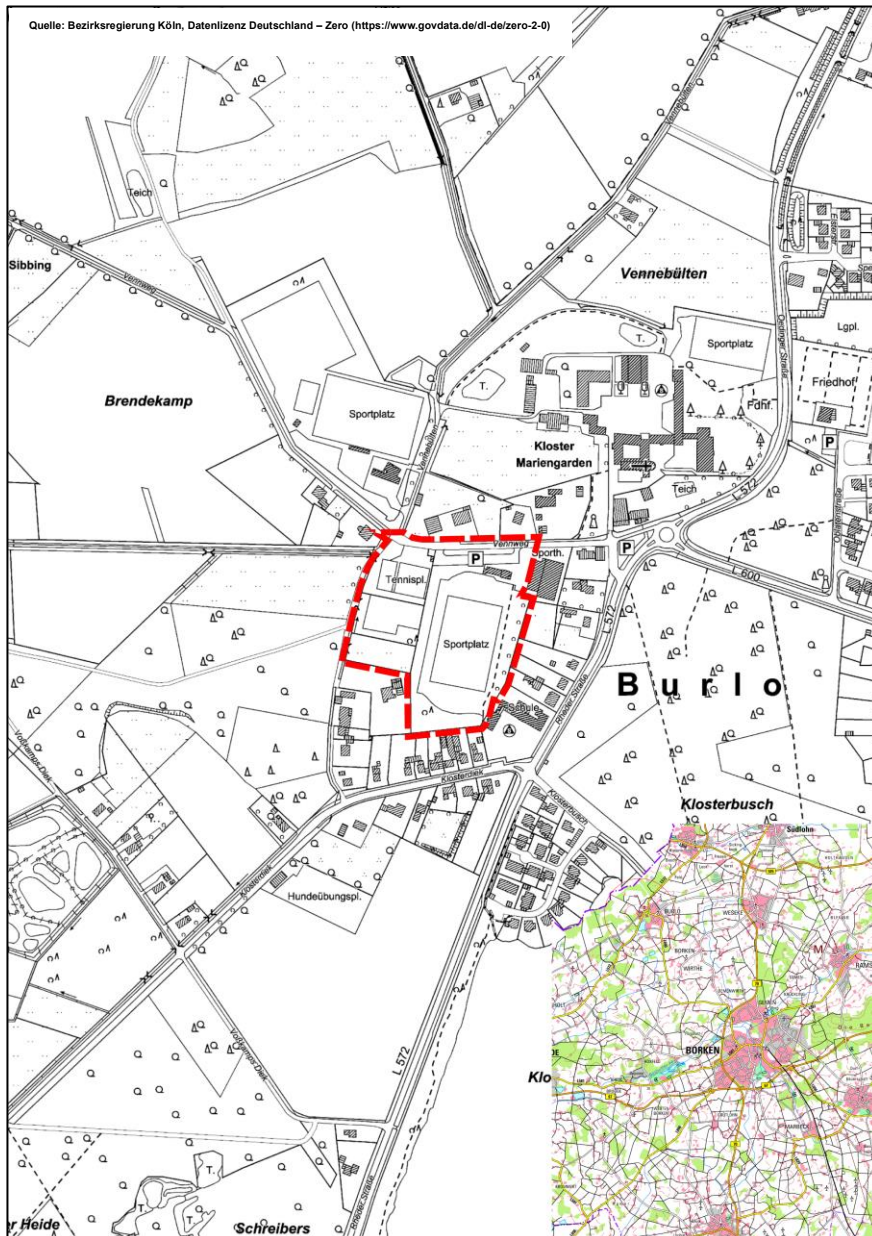


# Stadt Borken

Fachbereich Umwelt, Stadtplanung und Bauordnung



## Bebauungsplan BU 17

### „Wohnen am Venn“

Begründung inklusive Umweltbericht (Vorentwurf gemäß § 2a BauGB)

## Teil I – Begründung

### Inhaltsverzeichnis:

<b>1. Aufstellungsbeschluss, räumlicher Geltungsbereich und Planungsanlass .....</b>	<b>5</b>
1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich (gemäß § 2 Absatz 1 BauGB).....	5
1.2 Aufstellungsanlass (gemäß § 1 Absatz 6 BauGB) .....	5
1.3 Erfordernis der Bauleitplanung und Änderungsziel .....	15
<b>2. Planungsrechtliche Vorgaben.....</b>	<b>15</b>
2.1 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH).....	16
2.2 Landesentwicklungsplan NRW .....	16
2.3 Regionalplan Münsterland .....	17
2.4 Darstellung im aktuellen Flächennutzungsplan.....	18
2.5 Verbindliche Bauleitplanung .....	18
<b>3. Situation außerhalb und innerhalb des Änderungsbereiches .....</b>	<b>19</b>
3.1 Angrenzende Nutzungen außerhalb des Änderungsbereiches .....	19
3.2 Bisherige Flächennutzung innerhalb des Änderungsbereiches .....	19
<b>4. Geplante Festsetzungen im Bebauungsplan .....</b>	<b>20</b>
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	20
4.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	23
4.3 Maßnahmen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB) .....	24
4.4 Weitere Festsetzungen.....	25
<b>5. Bauordnungsrechtliche Vorschriften .....</b>	<b>27</b>
<b>6. Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>28</b>
6.1 Belange des Immissionsschutzes.....	28
6.2 Belange der Wasserwirtschaft.....	30
6.3 Belange des Denkmalschutzes .....	30
6.4 Ver- und Entsorgung .....	31
6.5 Altlasten .....	32
6.6 Kampfmittelgefährdung .....	32
<b>7. Natur und Landschaft.....</b>	<b>32</b>
<b>8. Hinweise.....</b>	<b>33</b>
8.1 Schutz des Mutterbodens.....	33
8.2 Baugrunduntersuchung .....	33
<b>9. Bodenordnung.....</b>	<b>33</b>
<b>10. Städtebauliche Kennwerte .....</b>	<b>34</b>

#### Verfahrensstand:

frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

## Teil II – Umweltbericht

### Anlagen

- Anlage 1:** „Schalltechnische Untersuchung zur städtebaulichen Entwicklung im Umfeld des Klosters Burlo in 46325 Borken“, Bericht Nr. 5835.1/01, Wenker & Gesing Akustik und Immissionsschutz GmbH, 23.01.2025
- Anlage 2:** „Geruchstechnische Untersuchung zur städtebaulichen Entwicklung im Umfeld des Klosters Burlo in 46325 Borken“, Bericht Nr. 5835.5/01, Wenker & Gesing Akustik und Immissionsschutz GmbH, 23.01.2025
- Anlage 3:** Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Stufe I) „Wohnbauentwicklung in Burlo, Umfeld Kloster und Sportplatz“, Landschaft + Siedlung, 27.09.2024
- Anlage 4:** Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Stufe II) „Wohnbauentwicklung in Burlo, Umfeld Kloster und Sportplatz“, Landschaft + Siedlung, 10.03.2026
- Anlage 5:** Biotopkartierung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes BU 17, Stand: 17.04.2026

---

### Verfahrensstand:

frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

## Abbildungsverzeichnis:

Abbildung 1: Ergebnis der Flächenbewertung Wohnen in Burlo, Auszug aus dem Gewerbe- und Wohnbauflächenkonzept 2018, WoltersPartner Architekten & Stadtplaner GmbH ..	8
Abbildung 2: Links: Wohnflächenpotential BU_1; Rechts: Wohnflächenpotential BU_2; Unten: Wohnflächenpotential BU_3, verändert nach Gewerbe- und Wohnbauflächenkonzept, WoltersPartner, Seiten 33-35, Juni 2018.....	9
Abbildung 3: Städtebaulicher Entwurf für die Erweiterung des „Vogelviertels“ .....	12
Abbildung 4: Städtebaulicher Entwurf zur Nachnutzung der ehemaligen Sportstätten südlich des Vennweges .....	14
Abbildung 5: Zeichnerische Festlegungen des wirksamen Regionalplanes Münsterland 2025 für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes BU 17 .....	17
Abbildung 6: Änderungsbereich – Wohngebietsentwicklung „Wohnen am Venn“, links bisherige Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes, rechts geplante Änderung des FNP .....	18
Abbildung 7: Schrägluftbild der Umgebung des geplanten Wohngebietes, Quelle: GeoDatenAtlas Kreis Borken, dl-de/zero-2-0 .....	20
Abbildung 8: Geruchstundenhäufigkeiten in Prozent für das Klosterumfeld, Geruchstechnische Untersuchung, Bericht Nr. 5835.5/01, Wenker & Gesing Akustik und Immissionsschutz GmbH, Ahaus (Stand 23.01.2025) .....	28
Abbildung 9: Maßgebliche Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1, Schalltechnische Untersuchung, Bericht Nr. 5835.1/01, Wenker & Gesing Akustik und Immissionsschutz GmbH, Ahaus (Stand 23.01.2025) .....	29
Abbildung 10: Auszug aus der Bodenkarte 1:50.000 NRW für das Plangebiet. Angabe der Bodeneinheiten (Verändert nach: Geologischer Dienst NRW 2024).....	43
Abbildung 11: Darstellung des Oberflächengewässers außerhalb des Plangebietes (Datenquelle: dl-de/by-2-0). .....	45
Abbildung 12: Auszug Starkregengefahren für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Darstellung der Überflutungstiefen. A. Außerordentliches Starkregenereignis. B. Extremes Starkregenereignis. (verändert nach Kreis Borken/Sönnichsen u. Weinert 2021). (A) Außergewöhnlichen Niederschlagsereignis von 42,5 mm/h. (B) Extremen Niederschlagsereignis von 90 mm/h).....	46
Abbildung 13: Klimatopkarte für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes BU 17. Auszug aus dem Klimaatlas NRW (verändert nach LANUK NRW). .....	47

## Verfahrensstand:

frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

## **1. Aufstellungsbeschluss, räumlicher Geltungsbereich und Planungsanlass**

### **1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich (gemäß § 2 Absatz 1 BauGB)**

In der Sitzung am ..... hat der Ausschuss für Planen und Bauen der Stadt Borken beschlossen, ein neues Baugebiet im Ortsteil Borkenwirth/ Burlo zu entwickeln und gemäß § 2 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) den vorliegenden Bebauungsplan BU 17 (Wohnen am Venn) aufzustellen.

Das ca. 3,7 ha große Plangebiet befindet sich am westlichen Siedlungsrand des Ortsteils Burlo. Es wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Grundstücke entlang der Straße „Vennweg“ (Hausnummern 12, 16 und 16A),
- im Osten durch die Turn- bzw. Sporthalle, durch das städtische Grundstück Gemarkung Borkenwirth, Flur 4, Flurstück 661, durch die weiteren Grundstücke entlang der Rheder Straße (Hausnummern 8, 10 und 12) sowie durch das Grundstück der Astrid-Lindgren-Grundschule,
- im Süden durch die Grundstücke entlang der Straße „Klosterdiek“ (Hausnummern 4, 6, 8, 10, 12, 14 sowie 32) und
- im Westen durch das städtische Grundstück Gemarkung Borkenwirth, Flur 4, Flurstück 775 (sonstiges Verbandsgewässer, Gewässer Nr. A11), das den Übergang zum Außenbereich darstellt und zeitgleich die Grenze des LSG Klostervenn (LSG-BOR-00044, LP Borken-Nord) bildet.

Von der Aufstellung des Bebauungsplanes BU 17 (Wohnen am Venn) sind somit in der Gemarkung Borkenwirth, Flur 4, die Flurstücke 241 (tlw.), 281, 662, 663, 765, 766 (tlw.) und 778 betroffen (Stand: 01.01.2026).

### **1.2 Aufstellungsanlass (gemäß § 1 Absatz 6 BauGB)**

Anlass für die vorliegende Planung ist die anhaltend hohe Nachfrage nach Baugrundstücken in Burlo. Die Neuausweisung eines Wohngebietes in Burlo liegt inzwischen einige Jahre zurück. Nachdem Ende der 1990er bzw. Anfang der 2000er Jahre aufgrund der damaligen hohen Nachfrage nach erschlossenem Wohnbauland der Siedlungsbereich von Burlo in Richtung Norden – zwischen der Oedinger Straße, Reckershardt, Dunkerstraße sowie der Oblatenstraße – erweitert wurde, sind auch in diesen Bereichen (Bebauungspläne BU 8 „Oedinger Straße“ und BU 12 „Mühlenweg“) sämtliche Wohngrundstücke veräußert und inzwischen bebaut worden.

Aus diesen Gründen und um den Bedarf an Baugrundstücken zukünftig noch gerecht werden zu können, ist es erforderlich, ein neues Baugebiet in Burlo auszuweisen. Der Ausschuss für Planen und Bauen (APB) hat hierüber in seiner Sitzung am 9. Oktober 2024 beraten und einstimmig beschlossen, dass für die Nachnutzung der ehemaligen Sport- und Tennisplatzflächen südlich des Vennwegs in Burlo die Schaffung von Planungsrecht vorbereitet werden soll, um eine bedarfsgerechte Wohnsiedlungsentwicklung zu ermöglichen.

---

#### **Verfahrensstand:**

frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Gleichzeitig wurde offen kommuniziert, dass die städtebaulichen Entwürfe im Rahmen einer Bürgerinformationsveranstaltung vorgestellt werden und alle Bürgerinnen und Bürger die Gelegenheit erhalten, ihre Ideen und Anregungen zu den Planungen vorzutragen.

Diese Veranstaltung fand am 4. Februar 2025 im Forum Mariengarden in Burlo statt und wurde von mehr als 100 Burloerinnen und Burloer besucht. Im Nachgang dieser Veranstaltung sind die Anregungen entsprechend in den städtebaulichen Entwurf eingeflossen (s. Kapitel 1.2 „Vertiefende Planungsalternativen“):

- Die Anzahl an Kettenhäusern (9 statt 12) und deren Anordnung wurde aufgrund der geäußerten Skepsis hinsichtlich der Bauweise geringfügig verändert. Drei Hausgruppen mit jeweils drei Kettenhäusern werden künftig als Ensemble wahrgenommen.
- Durch die Reduzierung der Kettenhausgrundstücke ist ein zusätzliches Einzelhausgrundstück entstanden.
- Zudem wurde im Südwesten des Plangebiets eine Wegeverbindung vom Wohngebiet zur Astrid-Lindgren-Schule geschaffen.

### **Bodenschutzklausel, Maßnahmen zur Innenentwicklung**

Gemäß § 1a Absatz 2 BauGB soll *„mit Grund und Boden (...) sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.“*

In den folgenden Absätzen werden diese Belange betrachtet und abgewogen. Da das geplante Wohngebiet insbesondere zur Deckung des örtlichen Bedarfs in Burlo dient, wird eine ausschließliche Betrachtung dieses Ortsteils als sachgerecht angesehen.

### **Bedarfsberechnung gemäß LEP NRW**

Gemäß Landesentwicklungsplan NRW soll der Wohnflächenbedarf anhand von siedlungsstrukturtypischer Dichten in Flächen umgerechnet werden. Dies erfolgt anhand der Einwohnerzahl je km<sup>2</sup>. Die Stadt Borken hat rd. 43.035 Einwohner (Stand 31.12.2024), verteilt auf einer Fläche von rd. 153 km<sup>2</sup>. Somit ergibt sich eine durchschnittliche Dichte von 281 Einwohner/ km<sup>2</sup>, sodass für den Bedarf eine Dichte von 20 bis 35 Wohneinheiten (WE) je ha anzusetzen ist. Der Regionalplan Münsterland konkretisiert diesen Orientierungswert für Borken gemäß Grundsatz III.2-1 (Flächensparende Wohnbaulandentwicklung) auf 37,5 Wohneinheiten je ha.

Im Ortsteil Burlo verteilen sich 950 Haushalte auf ein räumliches Einzugsgebiet von rd. 99,5 ha. Überträgt man die Annahme der o.g. Siedlungsdichte auf den gesamten Ortsteil Burlo, ergibt dies theoretisch insgesamt 1.990 bis 3731,25 Wohneinheiten (99,5 ha x 20 WE/ ha bzw. 99,5 ha x 37,5 WE/ ha). Aufgrund der aufgelockerten ortstypischen Bestandsstruktur bzw. des hohen Anteils an Einfamilienhäusern, würde selbst beim Ansatz des unteren Schwellenwertes ein Bedarf von rund 1.990 WE – 950 WE = 1.040 Wohneinheiten bestehen. Dies ist ein rein theoretischer Wert, der sich auf das gesamte Wohnsiedlungsgebiet in Burlo bezieht und nicht die Realität vor Ort abbildet. Möglichkeiten zur Nachverdichtung werden aktuell z.B. durch den

---

#### **Verfahrensstand:**

frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

vermehrten Bau von Mehrfamilienhäusern ausgeschöpft. Jedoch können nicht in allen Bereichen Nachverdichtungen erfolgen, da dies die vorhandene Bebauung oder die Erschließungssituation nicht zulassen.

Darüber hinaus ist die Stadt Borken bestrebt, alle Möglichkeiten zur Baulandmobilisierung auszuschöpfen. Um die Potentiale der baulichen Innenentwicklung zu identifizieren und zu aktivieren, ist bereits vor einigen Jahren der Versuch unternommen worden, ein Baulückenkataster gemäß § 200 BauGB anzulegen. Hierüber ist bereits in der Sitzung des Umwelt- und Planungsausschusses am 14. März 2018 beraten worden. Dabei wurde – insbesondere unter Beachtung des § 200 Absatz 3 BauGB – beschlossen, dass ein Baulückenkataster mit Hinweis auf das Widerspruchsrecht der Eigentümer erstellt und veröffentlicht werden soll. Diese Veröffentlichung steht insbesondere wegen der Anforderungen an den Datenschutz noch aus.

Die Überlegungen eines strategischen Flächenmanagements spiegeln auch den Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ des § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB wider: Anstelle einer Erweiterung des Siedlungskörpers durch erstmalige Inanspruchnahme von zumeist landwirtschaftlich genutzten Flächen am Siedlungsrand (Außenentwicklung) zielt die Innenentwicklung auf die bauliche (Wieder-) Nutzbarmachung von un- oder untergenutzten Flächen innerhalb von erschlossenen und zusammenhängend bebauten Siedlungsbereichen ab.

Dies können Baulücken, städtebaulich suboptimal genutzte Grundstücke mit Umstrukturierungs- bzw. Nachverdichtungspotenzial, brachgefallene, ehemals industriell oder gewerblich genutzte Flächen, ehemalige Bahnanlagen sowie militärische Konversionsflächen sein.

Zwar liegt in diesem Zusammenhang eine aktuelle Übersicht (Stand: April 2025) über diejenigen Baulücken vor, die ohne weiteren Aufwand einer Bebauung in Burlo zugeführt werden könnten, also in Bereichen rechtswirksamer Bebauungspläne liegen und außerdem erschlossen sind. Aber die Anzahl an kurzfristig verfügbaren und bereits erschlossenen Baulücken in Burlo ist äußerst gering (insgesamt 10 Baulücken). Es sind nur einzelne Flächenpotentiale mit unterschiedlichen Eignungen im besiedelten Bereich vorhanden, die sich nicht im Eigentum der Stadt Borken befinden. Somit können zurzeit keine zusammenhängenden Flächen einer Wohnbaunutzung im Sinne der Nachverdichtung zugeführt werden.

Bei der bisherigen Betrachtung der Baulücken in der Gesamtstadt Borken sind die (nicht erschlossenen) Hinterlieger-Grundstücke bzw. anderweitige Potenzialflächen nicht berücksichtigt worden. Diese Flächen sind im Ortsteil Burlo jedoch nur vereinzelt vorhanden und würden zu keiner wesentlichen Veränderung der Ergebnisse führen.

Bei den Baulücken handelt es sich sowohl um eigenständige Flurstücke als auch um Grundstücksteile mit unterschiedlichen Zuschnitten. Theoretisch könnte durch eine Bebauung der zehn Baulücken bei einer durchschnittlichen Dichte von rd. drei Wohneinheiten je Grundstück ein Bedarf von rd. 30 Wohneinheiten gedeckt werden. Eine Vermarktung dieser Flächen durch die jeweiligen Eigentümerinnen und Eigentümer ist derzeit aber nicht absehbar.

Im Siedlungsflächen-Monitoring der Bezirksregierung Münster werden zentral für den Regierungsbezirk Flächenreserven und darunter auch Baulücken geführt. Im Ortsteil Burlo sind zwei Reserveflächen eingestellt, die somit gemäß Monitoring für eine Nachverdichtung geeignet sind. Diese befinden sich jedoch im Privatbesitz.

---

**Verfahrensstand:**

frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

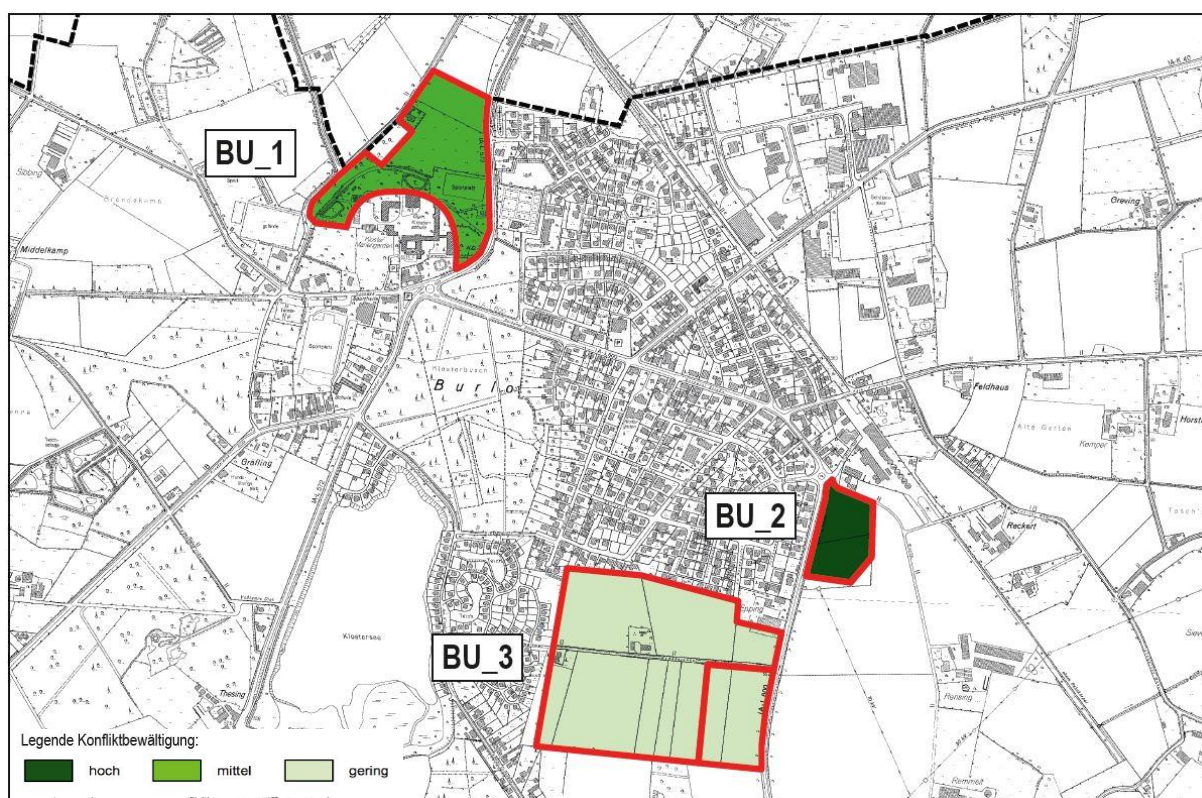
frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Es wird deutlich, dass der Bedarf nur theoretisch und zu einem geringen Anteil durch Baulücken gedeckt werden kann. Auf diese besteht seitens der Stadt Borken jedoch kein Zugriff und somit auch kein Steuerungspotential. Aus diesem Grund ist zur Deckung des Bedarfs die Ausweisung eines neuen Wohnbaugebietes zwingend erforderlich.

Im Blickpunkt für eine Maßnahme zur Innenentwicklung rückt daher die brachliegende Fläche südlich des Vennweges, auf der sich u.a. ein nicht mehr benötigter Ascheplatz sowie Tennisplätze des RSV Borken 22 e.V. befinden (s. u.).

### Gewerbe- und Wohnbauflächenkonzept

Anlässlich der anhaltend hohen Nachfrage an Gewerbe- und Industriebauflächen sowie einer vergleichbaren Situation bei Wohnbauflächen, wurde durch das Planungsbüro WoltersPartner, Coesfeld, ein Gewerbe- und Wohnbauflächenkonzept erstellt. Dieses untersucht potentielle Standorte zur weiteren Entwicklung der Bauflächen. Für den Ortsteil Burlo sieht das aus 2018 stammende Konzept insgesamt drei Alternativen für eine mögliche Wohnbauflächenentwicklung vor (BU\_1, BU\_2 und BU\_3, siehe Abbildung 1).



**Abbildung 1:** Ergebnis der Flächenbewertung Wohnen in Burlo, Auszug aus dem Gewerbe- und Wohnbauflächenkonzept 2018, WoltersPartner Architekten & Stadtplaner GmbH

Die erste Option (BU\_1) befindet sich nördlich des Klosters Mariengarden auf einer circa 8 ha großen Fläche, die zurzeit größtenteils als Wald sowie als Weide- und Ackerflächen genutzt wird. Der südliche Bereich dieser Fläche zeichnet sich durch einen alten Baumbestand aus, sodass hier ein potentieller Lebensraum für Fledermäuse und auch Amphibien vorherrscht. Zudem sind einige Immissionsquellen in unmittelbarer Umgebung vorzufinden. Hierzu zählt neben der Schule mit angrenzenden Sportflächen, auch die östlich verlaufende Landesstraße

#### Verfahrensstand:

frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

L 572 (Oedinger Straße). Diese Fläche würde sich zwar an den Siedlungsbereich anschließen, jedoch hat die Landesstraße eine trennende Wirkung (s. Abbildung 2).

Die zweite Option (BU\_2) liegt im Südosten von Burlo mit einem direkten Anschluss an die Landesstraße 600 (Borkener Straße). Diese Fläche ist circa 3 ha groß und wird zurzeit ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Hier sprechen insbesondere die hohen Immissionen in der Umgebung gegen eine Wohnnutzung – neben der Landesstraße liegen in östlicher Richtung auch aktive landwirtschaftliche Betriebe sowie im Norden der Raiffeisenmarkt (s. Abbildung 2).

Die dritte und mit 19 ha flächenmäßig größte Option für eine Wohnbaulandentwicklung in Burlo ist im Rahmen des Gewerbe- und Wohnbauflächenkonzeptes im Bereich des Ramäkersweges identifiziert worden. Durch eine städtebauliche Arrondierung können hier mindergenutzte Flächen am Rande der bestehenden Siedlungsstrukturen baulich und freiraumplanerisch sinnvoll ergänzt werden. Auch auf dieser Fläche müssten Immissionsquellen berücksichtigt werden (Lohnunternehmer und Landesstraße L 600). Zudem ist die Herstellung der erforderlichen Infrastruktur in diesem Bereich sehr kostenintensiv (s. Abbildung 2).



**Abbildung 2:** Links: Wohnflächenpotential BU\_1; Rechts: Wohnflächenpotential BU\_2; Unten: Wohnflächenpotential BU\_3, verändert nach Gewerbe- und Wohnbauflächenkonzept, WoltersPartner, Seiten 33-35, Juni 2018

---

#### Verfahrensstand:

frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Aufgrund der sich aktuell veränderten Rahmenbedingungen, die zum Zeitpunkt der gesamtstädtischen Untersuchung zu den Wohnbauflächenpotenzialen aus dem Jahre 2018 im Ortsteil Burlo noch nicht gegeben waren, müssen die Ergebnisse der Untersuchung für diesen Ortsteil als überholt angesehen werden. Insbesondere die o.g. Gebietsanpassung zwischen der Gemeinde Südlohn und der Stadt Borken sowie die grundlegende Änderung der Sportstättennutzung des RSV Borken 22 e.V. südlich des Vennweges (Aufgabe des Ascheplatzes und der Tennisanlagen) eröffnen zwei Potentialbereiche für eine Wohnbauentwicklung, die zum damaligen Zeitpunkt nicht absehbar waren.

Diese beiden Optionen (s.u.) sind aus städtebaulicher Sicht denen aus dem Wohnbauflächenkonzept vorzuziehen, sodass die drei zuvor beschriebenen Alternativen im weiteren Planungsprozess nicht intensiver betrachtet wurden. Im Zuge der Betrachtung der Wohnbauflächenpotenziale haben sich die Standorte „Erweiterung Vogelviertel“ nördlich des Ortsteils und „Nachnutzung Sportplatz“ als weiter zu betrachtende Entwicklungsstandorte herausgestellt.

### **Vertiefende Planungsalternativen/ Abwägung der Belange**

Aus den vorgenannten Ausführungen resultieren schlussendlich zwei Alternativen, die sich für eine dringend benötigte Wohngebietsentwicklung in Burlo anbieten. Daher werden diese beiden Alternativen nachfolgend intensiver betrachtet und miteinander verglichen.

#### **a) Erweiterung des „Vogelviertel“ im Burloer Norden**

Durch die erfolgte Gebietsanpassung zwischen der Stadt Borken und der Gemeinde Südlohn eröffnet sich die Möglichkeit, östlich der Landesstraße 572 (Oedinger Straße) bzw. südlich der Straße Reckershardt eine ca. 2,7 ha große, bisher landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche in eine wohnbauliche Nutzung zu ändern. Diese Fläche kann als Erweiterung des bestehenden Wohngebietes bzw. des Bebauungsplanes BU 8 (Oedinger Straße) gesehen werden (s. Abbildung 3).

Die Erschließung des Gebietes ist von dem südlich angrenzenden Bestandswohngebiet vorgesehen – durch Verlängerung der bestehenden Elsterstraße und Regenpfeiferstraße. So kann die Erschließung effizient und auf das notwendige Maß beschränkt werden. Auf eine direkte Anbindung zur L 572 soll verzichtet werden. Auch eine direkte Anbindung an die Straße Reckershardt ist zunächst nur in Form eines Fuß- und Radweges angedacht, weil diese Straße für die geplante zusätzliche Verkehrsbelastung nicht ausgelegt und eine Sanierung verbunden mit einem Ausbau der Straße zurzeit nicht absehbar ist.

Durch die Nähe zur Landesstraße werden die in allgemeinen Wohngebieten anzustrebenden schalltechnischen Orientierungswerte innerhalb des Plangebietes (insbesondere im Nahbereich der Oedinger Straße) überschritten. Die Fortführung des Lärmschutzwalles entlang der Oedinger Straße als aktive Lärmschutzmaßnahme ist zwingende Voraussetzung für die Realisierung des Wohngebietes. Dieser wird lediglich im südlichen Bereich für eine Fuß- und Radwegeverbindung unterbrochen.

Gleichzeitig zeichnet sich das Wohngebiet durch qualitativ hochwertige Grünstrukturen aus, die sich insbesondere in den Randbereichen konzentrieren (im Westen durch die Fortführung des Lärmschutzwalles, im Süden durch Umsetzung und qualitative Aufwertung der gemäß Bebauungsplan BU 8 vorgesehenen, öffentlichen Grünfläche und im Norden im Bereich der stillgelegten Bahnstrecke durch Gehölzstreifen aus mehrreihigen, größeren Bäumen). Auch

---

#### **Verfahrensstand:**

frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

innerhalb des Plangebietes ist insbesondere in der Verlängerung der Regenpfeiferstraße eine durchgängige Reihe aus Solitärgehölzen vorgesehen. Neben diesem Grünstreifen soll zudem ein naturnah gestalteter Wasserlauf entwickelt werden, der das Niederschlagswasser aus dem öffentlichen Anteil des Gebietes ortsnah aufnimmt und in den natürlichen Kreislauf zurückführt. Die Versickerungsfähigkeit im Gebiet und ein weiterer Anschluss privater Grundstücke würde im weiteren Planungsprozess geprüft werden.

Ansonsten ist für das Baugebiet eine homogene Einzelhausstruktur vorgesehen, die sich den Gebietscharakter des südlich angrenzenden Bestandswohngebietes anpasst. Durch die Aufwertung und Vergrößerung der öffentlichen Grünfläche mit Radwegtangente im Süden wird ein attraktives Umfeld geschaffen. Insgesamt können durch die Planung 46 Einzelhäuser mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 460 m<sup>2</sup> sowie ein Doppelhausgrundstück mit jeweils ~ 405 m<sup>2</sup> entwickelt werden.

**Zwischenergebnis:** Die nördliche Erweiterung des bestehenden Wohngebietes ist eine sinnvolle Arrondierung des Siedlungsbereiches von Burlo, begrenzt durch die Landesstraße im Westen und der stillgelegten Bahnstrecke mit älterem Baum- und Strauchbestand im Norden/ Osten. Diese Fläche ist durch die erfolgte Gebietsanpassung zwischen der Gemeinde Südlohn und der Stadt Borken in den Fokus gerückt. Sie ist im Rahmen der Kommunalgespräche mit der Bezirksregierung Münster bereits identifiziert worden und findet dementsprechend auch als zeichnerische Festlegung (Potentialbereich für Allgemeine Siedlungsbereiche) im wirksamen Regionalplan Münsterland Berücksichtigung. Negativ ist die unmittelbare Nähe zur Landesstraße 572 und das damit einhergehende Erfordernis von aktiven Schallschutzmaßnahmen (Errichtung/ Fortführung des Lärmschutzwalles). Auch wirtschaftliche Aspekte wirken sich negativ auf die Gesamtabwägung für diese Planungsalternative/ Standortwahl aus, weil sich die betreffenden Flächen nicht im Eigentum der Stadt Borken befinden.

Durch die geplante Arrondierung des Siedlungsbereiches in diesem Bereich gehen landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen verloren, auch wenn sich die Inanspruchnahme auf ein verträgliches Maß beschränkt. Schlussendlich stehen somit die Belange „Schaffung von Wohnbauflächen“ auf der einen und „Landwirtschaft“ auf der anderen Seite gegenüber (§ 1 Abs. 6 Nrn. 1, 2 und 8 BauGB).

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich einige landwirtschaftliche Betriebe, die geruchsemittierende Tierhaltung betreiben. Im Rahmen der Vorplanungen wurde eine Untersuchung der durch die Hofstellen hervorgerufenen Geruchsimmissionen durchgeführt, um abschätzen zu können, ob hierdurch innerhalb des Plangebietes erhebliche Geruchsbelästigungen und damit schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes hervorgerufen werden. Unter Berücksichtigung der genehmigten Tierplatzzahlen und sonstigen Emissionsquellen ergeben sich Geruchsstundenhäufigkeiten von 7-9 %, sodass der für Wohngebiete geltende Immissionswert von 10% (gemäß Anhang 7 der Neufassung der TA Luft) eingehalten wird. Im Umkehrschluss sind auch keine unzumutbaren Einschränkungen der Entwicklungsmöglichkeiten der landwirtschaftlichen Hofstellen zu erwarten.

---

**Verfahrensstand:**

frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB



Abbildung 3: Städtebaulicher Entwurf für die Erweiterung des „Vogelviertels“

### b) Wohnen am Venn – Nachnutzung der ehemaligen Sportstätten südlich des Vennweges

Der RSV Borken 22 e.V. hat am Vennstadion in Burlo einen neuen Kunstrasenplatz errichtet. Zudem soll zeitnah auch am Standort in Hoxfeld ein solcher Platz entstehen, um zukünftig ganzjährig den Trainings- und Spielbetrieb des RSV Borken für die Jugend- und Seniorenmannschaften aufrecht halten zu können.

Zudem steht der neue Kunstrasenplatz in Burlo auch den beiden Schulen (Gymnasium Mariengarden und Astrid-Lindgren-Grundschule) zur Verfügung, die dort Sportaktivitäten ausüben können.

Hierdurch wird der bei Fußballerinnen und Fußballern ungeliebte Ascheplatz in Burlo nicht länger benötigt. Auch die benachbarte Tennisanlage ist zwischenzeitlich aufgegeben worden, da die Mitglieder des RSV Borken mittlerweile die Tennisanlage in Hoxfeld nutzen.

Durch die Fusion der beiden Sportvereine RC Borken-Hoxfeld und SV Burlo zum RSV Borken 22 e.V. hat sich die Sportstättennutzung demnach grundlegend geändert, sodass sich der circa 3,6 ha große Bereich südlich des Vennweges ebenfalls für eine sinnvolle Nachnutzung anbietet. Das Gebiet zeichnet sich durch eine besondere Lagegunst zwischen Grundschule, Gymnasium, Heimatverein und Vennlandschaft aus (s. Abbildung 4).

Die geplante Erschließung soll in Anlehnung an die vorherige Nutzung durch eine ringförmige Verkehrsführung mit Anbindung an den Vennweg erfolgen. Zudem ist eine durchgängige Fußwegeverbindung von der Astrid-Lindgren-Schule bis zum Vennweg, abseits der Rheder

#### Verfahrensstand:

frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Straße, geplant. Die Besonderheit an dieser Erschließung bildet dabei die korbbogenförmige Kettenhausreihe im Süden.

Hierdurch ist es möglich, dass auf insgesamt kleiner Grundfläche eine vierseitige Belichtung der Obergeschosse erreicht werden kann. Im Gegensatz zum Reihen- oder Doppelhaus bietet diese Wohnform vielfältigere Möglichkeiten zur Anordnung der Gartenterrassen auf Abstand an. Durch die bogenförmige Reihung wird die „Privatheit“ der rückwärtigen Gärten weiter gefördert. Die Ausrichtung dieser Gärten liegt zudem günstig Richtung Süden bzw. Südwesten.

Als eine Art Eingangstor in das neue Wohngebiet sind insgesamt zwei Grundstücke für besondere Wohnformen wie Altenwohnungen, Gemeinschaftswohnungen oder Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Hier erwartet die Stadt ein prägnant gestaltetes Eingangstor in das Gebiet. Diese größeren Baukörper befinden sich in unmittelbarer Fortsetzung der Sporthalle, sodass eine harmonische Baumassenabwicklung zu erwarten ist.

Zudem sind im nordwestlichen „Eingangsbereich“ vier kleinere Grundstücke vorgesehen, auf denen „Mikrohäuser“ errichtet werden können. Hierunter fallen kleinere Wohnhäuser, die unter der durchschnittlichen Wohnfläche eines üblichen Einfamilienhauses liegen. Ziel ist es, auf begrenztem Raum maximale Wohnqualität zu bieten. In dem vorliegenden Beispiel ist explizit nicht von einem Tiny-house die Rede, das üblicherweise auf einem Fahrgestell gebaut ist. In dem städtebaulichen Entwurf sind Grundflächen von 7,00 \* 7,00 Meter bzw. 8,00 \* 6,00 Metern angenommen worden.

Entsprechend der Nachfragen ist auf den übrigen Flächen eine Einzelhausbebauung vorgesehen. Die durchschnittlichen Grundstücksgrößen betragen für die zwei geplanten Mehrfamilienhäuser 1.034 m<sup>2</sup>, für die 26 Ein- bis Zweifamilienhäuser 477 m<sup>2</sup>, für die 9 Kettenhäuser 382 m<sup>2</sup> sowie für die 4 Mikrohäuser 208 m<sup>2</sup>.

Das geplante Wohngebiet wird ebenfalls durch qualitativ hochwertige und vorhandene Grünstrukturen eingerahmt. Den unvermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch eine potentielle Umsetzung dieser Planung kann punktuell beispielsweise mit einer qualitativen Gehölzaufwertung entgegengewirkt werden.

Das anfallende Niederschlagswasser soll in ein Regenrückhaltebecken nördlich des Vennweges eingeleitet werden. Hier entsteht ein offener, feuchtgeprägter Freiraum in Fortsetzung der Gärten um das Heimathaus Burlo.

### **Zwischenergebnis:**

Auch für die Wohngebietsentwicklung südlich des Vennweges wurden im Vorfeld bereits Lärm- und Geruchstechnische Untersuchungen durchgeführt. Die anzustrebenden Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete hinsichtlich Verkehrslärms werden im gesamten Änderungsbereich eingehalten.

Auch die Geruchshäufigkeiten der TA Luft bezogen auf landwirtschaftliche Gerüche betragen ca. 5 % der Jahresstunden, so dass der Richtwert von 10 % komfortabel unterschritten wird. Vertiefende Aussagen erfolgen in Kapitel 6.1 „Belange des Immissionsschutzes“.

Die Flächen südlich des Vennweges befinden sich im Eigentum der Stadt Borken, so dass hier eine Entwicklung absehbar ist.

---

### **Verfahrensstand:**

frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB



**Abbildung 4:** Städtebaulicher Entwurf zur Nachnutzung der ehemaligen Sportstätten südlich des Vennweges

### Gesamtergebnis der Abwägung:

Aufgrund der Lagegunst und der zu erwartende positive Effekte für die umgebende Infrastruktur soll die Alternative „Wohnen am Venn“ bzw. die Nachnutzung der ehemaligen Sportstätten bevorzugt als zukünftiges Wohngebiet entwickelt werden.

Auf Ebene der Regionalplanung wird dieser Bereich bereits als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) festgelegt und stellt somit eine bestehende Flächenreserve dar. Diese sollte im Vergleich zur nördlichen Erweiterung des „Vogelviertels“ (Alternative 1), die im Regionalplan Münsterland zeichnerisch als Potentialbereich für Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB-P) festgelegt ist, vorrangig in Anspruch genommen werden.

Dies entspricht auch dem Grundsatz G III.1-4 (Vorrangige Inanspruchnahme von Bauflächenreserven) bzw. Ziel Z III.1-5 (Inanspruchnahme von Potenzialbereichen), wonach „die Potenzialbereiche ASB-P und GIB-P [...] erst dann in Anspruch genommen werden, wenn die in den Vorranggebieten (ASB und GIB) vorhandenen Flächenreserven für ein bedarfsgerechtes Angebot nicht ausreichen oder nachweislich nicht zur Verfügung stehen“.

### Verfahrensstand:

frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Weiterhin verfügt das Gebiet aufgrund des größeren Abstands zur Landesstraße über eine weitere Lagegunst, da für die neu entstehenden Wohnnutzungen kein Schallschutz erforderlich wird.

Zudem handelt es sich bei der Alternative 2 („Wohnen am Venn“) um eine Wiedernutzbarmachung brachliegender Flächen innerhalb von erschlossenen und zusammenhängend bebauten Siedlungsbereichen, die im Zuge der aufgegebenen Sportstättennutzung (Tennis, Fußball) entstanden sind. Einer Erweiterung des Siedlungskörpers durch erstmalige Inanspruchnahme von zumeist landwirtschaftlich genutzten Flächen am Siedlungsrand (Außenentwicklung; vgl. Alternative 1) wird somit vorerst zurückgestellt. Die vorliegende Planung entspricht somit der o.g. Bodenschutzklausel.

### **1.3 Erfordernis der Bauleitplanung und Änderungsziel**

Nach § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit diese für die städtebauliche Nutzung und Ordnung in einer Kommune erforderlich sind. Die o.g. Entwicklungen erfordern entsprechendes Planungsrecht.

Aufgrund der anhaltenden hohen Nachfrage nach Wohnbauflächen und der fehlenden Entwicklungspotenziale innerhalb des bestehenden Siedlungsbereichs beabsichtigt die Stadt Borken im Rahmen der vorgelagerten 56. Änderung des Flächennutzungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Entwicklung am westlichen Ortsrand von Burlo zu schaffen.

Diese Änderung des Flächennutzungsplanes ist erforderlich, um die angestrebte Wohnbebauung sowie die notwendige Erschließung im Rahmen der vorliegenden verbindlichen Bauleitplanung – Aufstellung des Bebauungsplanes BU 17 (Wohnen am Venn) – verwirklichen zu können. Nach den jetzigen Vorgaben ist dies nicht möglich, weil für die in Rede stehenden Flächen zurzeit Öffentliche Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Tennisplätze“ sowie „Sportplatz“ dargestellt werden. Die geplante Aufstellung des Bebauungsplanes BU 17 (Wohnen am Venn) könnte somit nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Nach § 1a Abs. 5 BauGB soll bei der Aufstellung von Bauleitplänen den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Dieser Grundsatz ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Die geplante Wohngebietsentwicklung soll unter Berücksichtigung hoher ökologischer Standards erfolgen. Hierzu sollen die ökologisch orientierten Festsetzungen für die nachgelagerte verbindliche Bauleitplanung, die der Umwelt- und Planungsausschuss in seiner Sitzung am 28. Mai 2019 einstimmig beschlossen hat, integriert werden.

## **2. Planungsrechtliche Vorgaben**

Die Bauleitplanung ist in die überörtliche Planung eingebunden. Neben den überörtlichen Fachplanungen ergeben sich die übergeordneten Anforderungen insbesondere aus der Landes- und Regionalplanung.

---

#### **Verfahrensstand:**

frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

## 2.1 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH)

Auf Ebene der Bundesraumordnung wird der länderübergreifende Hochwasserschutz im Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH) als Anlage der am 01. September 2021 in Kraft getretenen Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen übergreifenden Hochwasserschutz geregelt.

Im Plangebiet befinden sich keine Überschwemmungsgebiete. Weitere Belange, wie bspw. Starkregenkarten, werden unter dem Schutzgut Wasser im Rahmen der Umweltprüfung (s. Teil II Umweltbericht) berücksichtigt.

## 2.2 Landesentwicklungsplan NRW

Gemäß § 1 Abs. 1 des Raumordnungsgesetzes (ROG) sind der Gesamttraum der Bundesrepublik Deutschland und seine Teilräume u.a. durch Raumordnungspläne zu entwickeln, zu ordnen und zu sichern. Auf Ebene der Landesplanung für das Land Nordrhein-Westfalen werden die Grundsätze und Ziele der Raumordnung im Landesentwicklungsplan (LEP NRW) festgehalten. Der geltende LEP NRW ergibt sich aus der LEP-Fassung von 2017, der 1. Änderung 2019 und der 2. Änderung vom Mai 2024 des LEP NRW.

Im Landesentwicklungsplan für das Land Nordrhein-Westfalen wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Siedlungsraum dargestellt. Durch die geplante Wiedernutzbarmachung brachliegender Sportflächen (Ascheplatz für Tennis und Fußball) wird dem Ziel 6.1-1 (Flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung) sowie den Grundsätzen 6.1-6 (Vorrang der Innenentwicklung) und 6.1-8 (Wiedernutzung von Brachflächen) entsprochen.

(Hinweis: Die zeichnerische Darstellung des LEP NRW entspricht dem Stand vom 01.01.2016, sodass insbesondere für den Ortsteil Borkenwithe/ Burlo noch nicht die geänderte Gemeindegebietsgrenze dargestellt wird. Dies hat Auswirkungen auf die zuvor abgewogene Planungsalternative „Erweiterung Vogelviertel“, weil dieser Bereich zurzeit als Freiraum dargestellt wird.)

Eine landesplanerische Anfrage gemäß § 34 Landesplanungsgesetz NRW wird parallel durchgeführt.

Die Landesregierung Nordrhein-Westfalen hat am 14. März 2025 beschlossen, den Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen zu ändern. Ziel und Zweck der 3. Änderungen des LEP NRW ist es, für Nordrhein-Westfalen im Einklang mit den o.g. Leitvorstellungen das Leitbild eines klimaneutralen Industrielands mit einer nachhaltigen Raumentwicklung zu befördern. Durch einen verantwortungsbewussten Umgang mit Flächen und Ressourcen soll mehr zu Klimaschutz und Klimaanpassung beigetragen und den nachfolgenden Generationen damit eine lebenswerte Zukunft ermöglicht werden. Von der Änderung sind nur textliche Festlegungen (Ziele oder Grundsätze) und Erläuterungen des geltenden LEP NRW betroffen.

Gemäß Ziel 6.1-1 (Flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung) bzw. Ziel 6.1-8 (Wiedernutzung von Brachflächen, Spielräume der Bauleitplanung) sollen Brachflächen zukünftig nicht mehr auf den planerischen Bedarf zur Siedlungsentwicklung angerechnet werden. Hierdurch sollen größere Handlungsoptionen für die Kommunen in der Flächenentwicklung geschaffen und die Chancen auf die Revitalisierung brachgefallener Flächen erhöht werden. Somit ergeben sich für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes diesbezüglich erhebliche Erleichterungen, weil es sich hierbei um eine

---

### Verfahrensstand:

frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Wiedernutzbarmachung einer brachliegenden Fläche und folglich um ein sinnvolles Flächenrecycling handelt.

Auch der Grundsatz 6.1-2 (Flächensparsame Siedlungsentwicklung (5-Hektar-Grundsatz)) rechtfertigt daher die vorliegende, bevorzugte Alternative gegenüber der im Freiraum gelegenen Alternative 1 (Erweiterung des „Vogelviertels“).

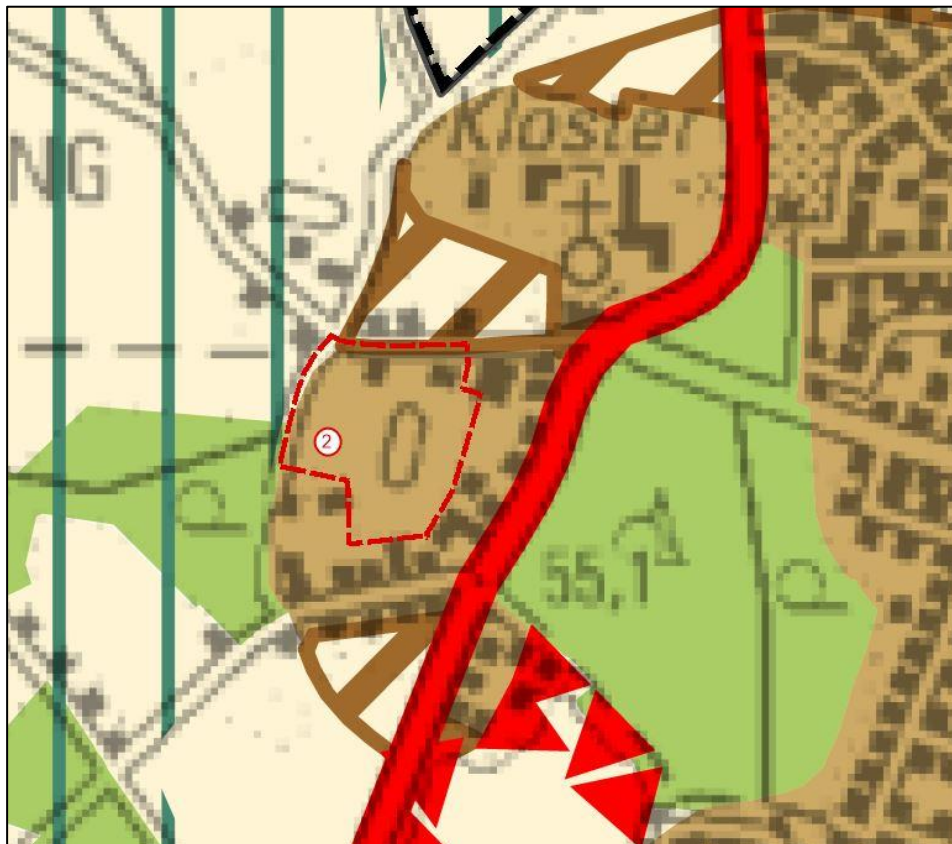
### 2.3 Regionalplan Münsterland

Der Regionalplan Münsterland wurde am 16. Dezember 2013 vom Regionalrat Münster festgestellt und am 27. Juni 2014 mit der Bekanntmachung wirksam.

Die umfangreichste Änderung erfolgte im Zuge des Verfahrens zur Anpassung an den Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) und den Bundesraumordnungsplan für den Hochwasserschutz (BRPH). Diese Änderung wurde am 31. März 2025 vom Regionalrat Münster festgestellt und am 16. April 2025 wirksam.

Der Geltungsbereich (rund 3,5 ha) wird im wirksamen Regionalplan Münsterland bereits als „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ dargestellt (s. Abbildung 5).

Die vorliegende Änderung ist mit den zeichnerischen Darstellungen des Regionalplans vereinbar. Die Darstellungen des wirksamen Regionalplanes stehen den geplanten Darstellungen des Flächennutzungsplanes somit nicht entgegen.



**Abbildung 5:** Zeichnerische Festlegungen des wirksamen Regionalplanes Münsterland 2025 für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes BU 17

#### Verfahrensstand:

frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

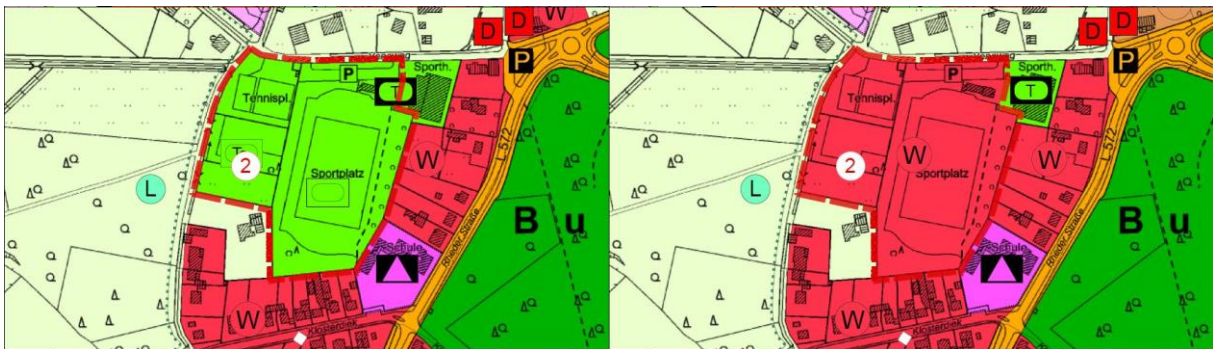
frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

## 2.4 Darstellung im aktuellen Flächennutzungsplan

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Borken (Stand 55. Änderung, März 2025) wird der vorgesehene Änderungsbereich als Öffentliche Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Tennisplatz und Sportplatz dargestellt.

Um die Planung der Wohnbaufläche umzusetzen, ist auf der Ebene des vorbereitenden Bauleitplans eine Änderung der Darstellung des Flächennutzungsplanes notwendig. Aus diesem Grund wird für das Plangebiet im Rahmen der vorgelagerten 56. Änderung des Flächennutzungsplans (Änderungsbereich 2) die Darstellung einer „Öffentlichen Grünfläche“ mit den Zweckbestimmungen „Tennisplatz“ und „Sportplatz“ in „Wohnbaufläche“ geändert (s. Abbildung 6).

Es treten keine Konflikte zwischen der Landesplanung und der geplanten Darstellung im Rahmen der vorgelagerten 56. Änderung des Flächennutzungsplanes (Änderungsbereich 2) auf.



**Abbildung 6:** Änderungsbereich – Wohngebietsentwicklung „Wohnen am Venn“, links bisherige Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes, rechts geplante Änderung des FNP

## 2.5 Verbindliche Bauleitplanung

Für den geplanten Geltungsbereich existiert zurzeit kein Bebauungsplan.

Östlich der Rheder Straße wurden bisher – mit Ausnahme des Bebauungsplanes BU 9 (Sportplatz, Stand: 3. Änderung) noch keine Bebauungspläne aufgestellt. Dieser regelt die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzungen als Sport- und Freizeitflächen (Fußball, Volleyball, Skateanlagen).

Die bestehenden Wohnnutzungen in der unmittelbaren Umgebung (entlang der Straße Klosterdiek und Rheder Straße) befinden sich größtenteils gemäß § 34 BauGB innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Burlo (unbeplanter Innenbereich).

### Verfahrensstand:

frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

### **3. Situation außerhalb und innerhalb des Geltungsbereiches**

#### **3.1 Angrenzende Nutzungen außerhalb des Geltungsbereiches**

Im weiteren Umfeld sind landwirtschaftliche Flächen, der Vennweg als Erschließungsstraße und weitere untergeordnete Wege, Waldflächen, Wohnnutzungen, Sport- und Freizeitnutzungen (Turnhalle, Fußball- und Volleyballplätze, Skateanlage) vorhanden. Zudem liegen in der Umgebung die Astrid-Lindgren-Grundschule, das Gymnasium Mariengarden, das Heimathaus Burlo - Borkenwirth sowie das ehemalige Oblaten-Kloster mit der Klosterkirche.

Die Gehölzstrukturen am Vennebülten, nördlich des Plangebietes, sind gemäß GeoDatenAtlas des Kreises Borken als geschützter Landschaftsbestandteil ausgewiesen. Hier dominiert entsprechend eine alte Buchenallee mit vereinzelt Stieleichen.

Das Naturschutzgebiet Burlo-Vardingholter-Venn / Entenschlatt (BOR-001) sowie das FFH-Gebiet Burlo-Vardingholter Venn und Entenschlatt (DE-4006-301) liegen in rund 860 Meter südwestlich bzw. das NSG Bietenschlatt (BOR-016) in circa 1.100 Meter nordöstlich des Plangebietes. Eine Beeinträchtigung der schützenswerten Strukturen ist somit nicht zu befürchten.

#### **3.2 Bisherige Flächennutzung innerhalb des Geltungsbereiches**

Das Plangebiet befindet sich im Westen des Ortsteils Burlo, westlich der Landesstraße 572 (Rheder Straße) sowie südlich der Straße Vennweg und umfasst insgesamt eine Fläche von rund 3,7 ha.

In der Vergangenheit wurde dieser Bereich größtenteils als multifunktionale Sportfläche (Tennis, Fußball, Leichtathletik, Boule) genutzt. Spätestens im Rahmen der Fusion zwischen den Sportvereinen RC Borken-Hoxfeld und SV Burlo und der Gründung des RSV Borken 22 e.V. im Juli 2022 hat sich die Sportstättennutzung in Burlo aber grundlegend gewandelt.

Tennis wird seitdem auf der Tennisanlage in Hoxfeld gespielt. Der bei Sporttreibenden unbeliebte Ascheplatz wird nicht länger benötigt, weil sowohl auf dem Hoxfelder Sportpark am Kaninchenberg als auch am Vennstadion in Burlo alternative Kunstrasenplätze in jüngster Vergangenheit fertiggestellt wurden.

Auch der Bouleplatz ist bereits vor einiger Zeit aufgegeben worden. Hier ist in attraktiver Lage mitten im Ort ein neuer Platz mit insgesamt 6 Spielfeldern entstanden, der auch als Ort der Begegnung zur Förderung des gemeinschaftlichen Miteinanders in Burlo zur Verfügung steht.

Die sonstigen Sportflächen (Weitsprungbereich, Laufbahn) werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens abgesichert.

Das Plangebiet weist darüber hinaus insgesamt einen hohen Anteil Grünstrukturen auf. Der brachliegende Ascheplatz ist durch dichte Heckenstrukturen eingerahmt, die insbesondere durch Ihre Ausmaße eine funktionale Qualität aufweisen. Vor allem die Heckenstrukturen im Norden und Westen des Geltungsbereiches sind stark durch lebensraumtypische Gehölze (insbesondere Robinien) geprägt. Der Anteil lebensraumtypischer Gehölze nimmt in Richtung Süden und Osten zu (u.a. Eichen, Buchen und Ahorn).

Die brachliegenden Tennisplätze sowie der ehemalige Bouleplatz werden ebenfalls durch grüne Gehölzstrukturen eingefasst. Hier sind größtenteils Pappeln, Linden und andere lebensraumtypische Gehölze vorzufinden, teilweise auch Nadelgehölze (s. Abbildung 7).

---

#### **Verfahrensstand:**

frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB



**Abbildung 7:** Schrägluftbild der Umgebung des geplanten Wohngebietes, Quelle: GeoDatenAtlas Kreis Borken, dl-de/zero-2-0

## 4. Geplante Festsetzungen im Bebauungsplan

Die Festsetzungen des Bebauungsplans erfolgen auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und orientieren sich an den städtebaulichen Zielsetzungen einer geordneten, nachhaltigen und qualitätsvollen Wohngebietsentwicklung. Ziel ist die Schaffung eines differenzierten Wohnraumangebots bei gleichzeitiger Sicherung eines einheitlichen städtebaulichen Grundcharakters.

Die Festsetzungen werden im Folgenden systematisch nach den Regelungsinhalten der o.g. Gesetzesgrundlagen dargestellt.

### 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### Art der baulichen Nutzung

Wie in Kapitel 1.2 beschrieben, soll innerhalb des Plangebietes ein Wohngebiet erschlossen werden. Insgesamt wird hierfür die Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ gemäß § 4 BauNVO getroffen. Diese Festsetzung gewährleistet insbesondere die Wohnnutzung, sodass dem bereits beschriebenen Bedarf an Wohnraum Rechnung getragen wird. Gleichzeitig werden durch die potentiell zulässigen wohngebietsverträglichen Nutzungen (bspw. Anlagen für soziale oder sportliche Zwecke) eine funktionale Durchmischung ermöglicht.

#### Verfahrensstand:

frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Zur Durchsetzung des städtebaulichen Ziels „Schaffung eines aufgelockerten Quartiers ohne unverhältnismäßig starke Verdichtung“ wird in den überwiegenden Bereichen des Geltungsbereiches eine Begrenzung der Wohneinheiten vorgenommen – i.d.R. auf maximal zwei Wohneinheiten. Dies ermöglicht die Errichtung von Einliegerwohnungen in den vorrangig für Einfamilienhäuser vorgesehenen Gebieten und entspricht im Wesentlichen der Siedlungsstruktur in Burlo. Durch die Begrenzung der Wohneinheiten wird eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität unterstützt (insbesondere Nutzungsschablone C und D).

Die Grundstücke der Nutzungsschablone A, die sich entlang des nordöstlichen Eingangsbereiches befinden, sind für Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Hier wird die Anzahl der Wohneinheiten auf maximal sechs begrenzt, um den Gestaltungsspielraum für die Gebäude nicht unnötig einzuschränken und um der Absicht einer untergeordneten punktuellen Verdichtung nachzukommen.

Die Grundstücke mit der Nutzungsschablone B, die an der nordwestlichen Grenze verortet sind, sind für die Sonderbauform „Mikrohaus“ vorgesehen. Aufgrund der überschaubaren Grundstücksgröße wird auf eine Beschränkung der Wohneinheiten verzichtet. Diese unkonventionelle Wohnform erweitert die Zielgruppenansprache und richtet sich vor allem an Personen, die sich bewusst für eine überschaubare Wohnfläche entscheiden.

Dieser vielfältige Mix an Wohnformen ermöglicht es, den unterschiedlichen Bedürfnissen und individuellen Wünschen der Bürgerinnen und Bürgern gerecht zu werden.

In Anwendung des § 1 Abs. 5 BauNVO werden die gemäß § 4 Absatz 3 Nrn. 4 u. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausgeschlossen. Beide Nutzungen sind nicht mit dem angestrebten Gebietscharakter vereinbar.

### **Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan über die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Es wird differenziert für die einzelnen Teilbereiche des Plangebietes festgesetzt, um den unterschiedlichen städtebaulichen Anforderungen gerecht zu werden (s.u. Nutzungsschablonen A-E).

Um die Ausnutzung der Baugrundstücke zu optimieren und eine angemessene Balance zwischen bebautem Raum und unversiegelten Freiflächen zu gewährleisten, wird in den Allgemeinen Wohngebieten die ortsübliche Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Dies entspricht auch dem Orientierungswert gemäß § 17 BauNVO. Die Grundstücke sind für eine Wohnnutzung ausreichend dimensioniert, sodass eine Überschreitung dieses Orientierungswertes nicht erforderlich und auch nicht angemessen erscheint. Die einheitliche Festsetzung der GRZ gewährleistet eine angemessene bauliche Ausnutzung bei gleichzeitiger Sicherung ausreichender Freiflächen.

Auf die Angabe einer Geschossflächenzahl wird in dem gesamten Geltungsbereich verzichtet. Der Verzicht einer Geschossflächenzahl erlaubt eine wesentlich bessere Ausnutzung der Baukörper, weil den Grundstückseigentümern die Nutzung des Dachgeschosses als Wohnraum deutlich erleichtert wird. Die daraus resultierende Schaffung von zusätzlichem Wohnraum im gesamten Plangebiet wird als ökonomisch und ökologisch sinnvolle Maßnahme zur Innenentwicklung gesehen, weil keine zusätzlichen Flächen versiegelt werden. Den

---

#### **Verfahrensstand:**

frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Anforderungen an einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden werden folglich entsprochen.

Die Gebäudekubatur und die Ausnutzung der Grundstücke wird durch die Begrenzung der Vollgeschosse und durch die ausgewiesene Grundflächenzahl hinreichend begrenzt, sodass in Verbindung mit den relativ kleinen Grundstücken und der seit dem 1. Januar 2021 geltenden Stellplatzsatzung der Stadt Borken nicht mit einer ausufernden Bebauung zu rechnen ist.

#### **A. Eingangsbereiche mit Mehrfamilienhäusern**

Der östliche „Eingangsbereich“ in das zukünftige Wohngebiet soll durch zwei markante Mehrfamilienhäuser geprägt werden. Durch die Konzentration einer verdichteten Bauweise im Eingangsbereich wird der Erschließungsaufwand im Inneren des Gebietes reduziert und die Wahrnehmbarkeit des Quartiers gestärkt.

Die Zahl der Vollgeschosse in diesem Bereich (Nutzungsschablone A) wird auf mindestens zwei und maximal drei festgesetzt. Um ein unverträgliches Ausufernd der Gebäudehöhen zu vermeiden, wird die Höhe der Mehrfamilienhäuser auf maximal 12,00 Meter, bezogen auf das geplante Straßenniveau, festgesetzt. Hierdurch wird ein harmonisches Einfügen in die umgebende Bebauung gewährleistet.

Bei den Mehrfamilienhäusern sollen die gestalterischen Festsetzungen möglichst flexibel gehalten werden, daher werden keine Vorgaben zur Dachgestaltung vorgenommen. Aus diesem Grund bietet die maximale Höhenfestsetzung auf 12,00 Meter einen angemessenen Spielraum.

#### **B. Eingangsbereich Sonderbauform „Mikrohaus“**

Der nordwestliche Bereich des Plangebietes, direkt an der westlichen Anbindung an die Straße „Vennweg“, kennzeichnet sich durch die besondere Bauform „Mikrohaus“. Hier sollen kleine Bungalows entstehen, daher wird hier die Anzahl der Vollgeschosse auf eins begrenzt. Die maximale Oberkante der baulichen Anlagen (Attika) wird auf 4,0 Meter festgesetzt.

Die niedrigen Baukörper sollen die visuelle Dominanz und physische Barrieren reduzieren, sodass ein fließender Übergang zwischen dem Siedlungsraum und dem westlich angrenzenden Landschaftsschutzgebiet „Klostervenn“ entsteht. Durch die „weiche“ Siedlungskante werden negative Fernwirkungen in die Landschaft, auch in das weiter westlich liegende Naturschutzgebiet „Burlo-Vardingholter-Venn / Entenschlatt“, vermieden und das Landschaftsbild entsprechend weniger beeinträchtigt.

#### **C. Einfamilienhäuser mit einer möglichen, untergeordneten Wohneinheit**

Der überwiegende Teil des Plangebietes soll durch eine aufgelockerte und möglichst flexible Wohnbebauung geprägt werden. Aus diesem Grund wird ein Höchstmaß von zwei Vollgeschossen sowie eine maximale Gebäudehöhe von 10,5 Metern festgesetzt. Bezugsebene ist das geplante Straßenniveau. Die moderate Höhenfestlegung trägt zur Einfügung in das Ortsbild bei.

Die Festsetzungen fördern die beabsichtigte familienfreundliche Wohnstruktur mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern und ermöglichen flexible Nutzungskonzepte.

---

#### **Verfahrensstand:**

frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

#### **D. Übergang zu den Kettenhausgrundstücken**

Die südliche, halbkreisförmig trassierte innere Erschließung wird im Norden durch eine zwingend zweigeschossige Bebauung geprägt, die aufgrund der vorgegebenen Dachform (Flachdach bzw. flachgeneigten Pultdächer bis maximal 15°) eine maximale Gebäudehöhe von 8,0 Metern nicht überschreiten darf.

Die Festsetzung einer zweigeschossigen Flachdachbebauung übernimmt in diesem Bereich eine ausgleichende Funktion zwischen den flexibel gehaltenen Bauformen im Norden des Plangebietes und der stärker gegliederten und kleinteiligen Reihenhausstruktur im Süden (s. „E“). Hierdurch wird ein harmonischer Übergang zwischen den unterschiedlichen Bebauungstypologien geschaffen, der sowohl den Anforderungen an ein geordnetes städtebauliches Erscheinungsbild als auch an eine funktionale und architektonische Vielfalt gerecht wird.

#### **E. Kettenhausgrundstücke**

Die entlang der halbkreisförmigen Erschließungstrasse vorgesehene Kettenhausbebauung schafft ein eigenständiges, städtebauliches und architektonisches Element im Süden des Plangebietes und bildet zugleich einen identitätsstiftenden Schwerpunkt innerhalb des Quartiers.

Ziel der Planung ist es, die besondere Geometrie der Trassierung bewusst aufzunehmen und durch eine darauf abgestimmte Bebauungsstruktur räumlich erlebbar zu machen. Aus diesem Grund wird für diesen Bereich eine zwingend zweigeschossige Bebauung festgesetzt, die ebenfalls aufgrund der vorgegebenen Dachform (Flachdach bzw. flachgeneigten Pultdächer bis maximal 15°) eine maximale Gebäudehöhe von 8,0 Metern nicht überschreiten darf.

### **4.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

#### **Bauweise (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)**

Mit der Festsetzung einer offenen Bauweise für das gesamte Gebiet soll dem Ziel einer aufgelockerten Bebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen Rechnung getragen werden. Die Differenzierung ermöglicht eine gezielte Steuerung der städtebaulichen Dichte und Struktur.

Für die geplanten Kettenhausgrundstücke (Nutzungsschablone E) ist die Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbes vorgesehen, sodass ein hohes Maß an gestalterischer Qualität und Innovation sichergestellt wird. In ihrer Gesamtheit fungiert die Bebauung als identitätsstiftendes Element innerhalb des Quartiers.

#### **Überbaubare Grundstücksfläche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)**

Im Plangebiet sind die Flächenanteile der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt. Grundsätzlich verläuft die Baugrenze an den untergeordneten Erschließungsstraßen in einem Abstand von 3,00 m von der Straßenbegrenzungslinie. Mit dieser großzügigen räumlichen Fassung soll ein größtmöglicher Spielraum an individuelle Gestaltungsmöglichkeiten gegeben werden.

Das Straßenbild soll möglichst durch die Gebäudefront gestaltet werden. Vorspringende bauliche Anlagen (bspw. Garagen) sollen diese Gestaltung nicht beeinträchtigen. Aus diesem

---

#### **Verfahrensstand:**

frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Grund werden zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen Zu- und Abfahrten von mindestens 5,0 m Länge festgesetzt. Hierdurch wird die Verkehrssicherheit erhöht, weil eine wichtige vorübergehende PKW-Abstellmöglichkeit auf dem eigenen Grundstück geschaffen wird.

Ursprünglich waren auch Carports Teil dieser Festsetzung. Diese wurden aber in der hier vorliegenden Änderung gestrichen, weil ein direktes Einfahren mit dem PKW durch die geöffnete Bauweise ermöglicht wird, ohne dabei den Verkehr zu beeinträchtigen. Somit können Carports wieder bis zu einem Abstand von 60 cm an die Planstraße heranrücken. Längere Zufahrten sind somit für Carports optional, so dass auch hierdurch die mögliche Flächenversiegelung reduziert werden kann.

#### **4.3 Maßnahmen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB)**

In seiner Sitzung am 28. Mai 2019 hat der Umwelt- und Planungsausschuss einen Katalog ökologisch orientierter Festsetzungen für die Bauleitplanung einstimmig beschlossen (siehe Vorlage V 2019/130). Dieser soll als standardisierte Grundlage für die ökologischen Festsetzungen und Hinweise in nunmehr aktuellen und zukünftigen Baugebieten dienen. Aus diesem Katalog werden die folgenden Festsetzungen weitestgehend übernommen.

*Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)*

- Im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung des Plangebietes sind flächenhafte Stein-, Kies-, Split und Schottergärten oder -schüttungen unzulässig. Diese Flächen heizen sich (besonders im Sommer) stark auf, speichern die Wärme und geben sie wieder an ihre Umgebung ab. Dies führt zu einer Erhöhung des Stadtklimas und hat somit direkte negative Wirkungen auf das lokale Kleinklima. Zusätzlich verhindert das Einbringen von Folien und die zusätzliche Versiegelung von Flächen die natürliche Bodenfruchtbarkeit, sodass der Lebensraum von Pflanzen und Tieren verloren geht. Die genannten Festsetzungen werden somit durch das Entgegenwirken dieser negativen Entwicklungen begründet.
- Engmaschige und bodentiefe Zäune stellen für Kleintiere regelmäßig eine unüberwindbare Barriere dar. In dem Wohngebiet müssen daher Zäune einen durchlässigen Bodenabstand von mind. 10 cm bzw. eine Gitterweite von 10 x 10 cm aufweisen.
- Ein weiterer Aspekt der ökologischen Gebietsentwicklung ist die Reduzierung des Regenwasserabflusses bzw. die Sicherung des natürlichen Wasserkreislaufes. Aus diesem Grund sind PKW-Stellplätze, Zugänge und Zufahrten so anzulegen, dass eine Versickerungsfähigkeit des Niederschlagswassers gewährleistet ist, wenn durch die bestimmungsgemäße Nutzung nicht mit einem Eintrag von Schadstoffen in den Boden zu rechnen ist. Dies entspricht auch der Vorsorgepflicht eines jeden Grundstückseigentümers (§ 7 BBodSchG).
- Ebenfalls zur Retention von Niederschlägen und damit einhergehend zur Entlastung der Kanalisation sowie insgesamt zur Verbesserung des Mikroklimas sind alle Flachdächer und flachgeneigten Pultdächer bis 15° Dachneigung im gesamten

---

**Verfahrensstand:**

frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Geltungsbereich als Gründächer anzulegen. Hierzu zählen auch Garagen und Carports. Hierdurch wird ein wertvoller Beitrag zur Verbesserung der lokalen Klimaresilienz gewährleistet. Der Substrataufbau muss zumindest eine dauerhafte extensive Begrünung ermöglichen. Es ist ausschließlich zertifiziertes, ökologisch unbedenkliches Substrat zu verwenden. Dies gilt es bereits bei der Statik und der Konstruktion zu berücksichtigen. Durch diese Festsetzung soll den Folgen einer großflächigen Versiegelung entgegengewirkt werden, da hierdurch Niederschlagswasser zurückgehalten und in den Sommermonaten die kleinräumige Aufheizung reduziert werden kann.

Aufgrund der Ortsrandlage und dem damit verbundenen unmittelbaren Übergang zur freien Landschaft mit dem westlich anschließenden Landschaftsschutzgebiet „Klostervern“ stellt diese Verpflichtung ein geeignetes und verhältnismäßiges Mittel dar, um die Ziele einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung zu erreichen.

- Zum Erhalt von Dunkelräumen und zum Schutz von nachtaktiven Insekten wird eine nur auf den Boden gerichtete, insektenschonende Außen- und Straßenbeleuchtung festgesetzt.
- Hinsichtlich der festgesetzten Maßnahmen zum Artenschutz wird zur Vermeidung von Wiederholungen auf das Kapitel 7 dieser Begründung verwiesen.

#### *Anpflanzen von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)*

Ein wesentliches Element in der Ausgestaltung der unbebauten Flächen ist die geplante Anpflanzung von Bäumen. Gemäß dem beschlossenen Festsetzungskatalog ist in Wohngebieten je 400 m<sup>2</sup> angefangener Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 12 - 14 cm – gemessen in 1,0 m Höhe – zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die im Bebauungsplan enthaltene Auswahl an Obstbäumen ist auf eine Liste der Naturfördergesellschaft für den Kreis Borken e.V. zurückzuführen und ist somit als geeignet anzusehen.

#### **4.4 Weitere Festsetzungen**

##### *Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)*

Die geplante Straße und die Straße „Vennweg“ werden entsprechend ihrer Funktion als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Die geplanten Fuß- und Radwege sowie die öffentlichen Parkplätze werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ bzw. „Parkplatz“ festgesetzt.

Zwischen Grundstücksgrenzen und den geplanten öffentlichen Parkplätzen werden Bereiche ohne Zu- und Ausfahrten festgelegt. Hierdurch wird der ruhende Verkehr gezielt gesteuert und gleichzeitig eine indirekte Geschwindigkeitsreduzierung erzielt.

##### *Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)*

---

##### **Verfahrensstand:**

frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens kommt der Sicherung und Entwicklung von Grünflächen eine wesentliche städtebauliche, freiraumplanerische und ökologische Bedeutung zu. Die bestehenden Grünstrukturen übernehmen dabei mehrere Funktionen: Sie dienen der räumlichen Gliederung und Einrahmung der geplanten Wohnbebauung, tragen zur Sicherung vorhandener ökologischer Qualitäten bei und sorgen für einen ständigen Luftaustausch.

Dementsprechend werden insbesondere die südlichen und östlichen Gehölzbestände als „Waldfläche“ festgesetzt und zusätzlich mit einem Erhaltungsgebot überlagert. Hierdurch wird sichergestellt, dass diese Strukturen dauerhaft gesichert und gepflegt werden sowie bei Abgang gleichwertig ersetzt werden. Die diesen dichten Gehölzstrukturen vorgelagerten Grünflächen werden ebenfalls durch den Bebauungsplan abgesichert und als „Öffentliche Grünfläche“ festgesetzt. Hierdurch wird deren langfristige Verfügbarkeit und Nutzung für schulische sowie außerschulische Zwecke gewährleistet.

Die geplante Wohnbebauung wird durch eine standortgerechte Anpflanzung von Heckenstrukturen von den Spiel- und Sportflächen der Schülerinnen und Schüler der Astrid-Lindgren-Schule inklusive der bestehenden Fuß- und Radwegeverbindung optisch getrennt. Dies wird durch die Festsetzung einer Anpflanzungsfläche sichergestellt. Hierdurch entsteht eine langfristige ökologische Aufwertung, die sich funktional in das Gesamtkonzept integriert. Zudem wird der bestehende Fuß- und Radweg in Richtung Westen erweitert und an das zukünftige Wohngebiet angebunden.

Die grüne „Einfassung“ des Plangebietes setzt sich im Westen fort und trägt hier zur landschaftlichen Einbindung bei, weil ein harmonischer Übergang zwischen dem Siedlungsbereich und der freien Landschaft mit dem angrenzenden Landschaftsschutzgebiet Klostersvenn geschaffen wird. Die Bestandsgehölze in diesem Bereich werden als „Maßnahmenfläche M1“ festgesetzt, sodass diese dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen sind. Die linearen Strukturen sind essentiell für Fledermäuse, weil sie der Orientierung dienen und als geschützte Flugroute die Quartiere mit den Jagdhabitaten verbinden. In räumlicher Nähe wird die „Maßnahmenfläche M2“ festgesetzt, um die Fläche für Versorgungsanlagen einzufassen und eine Steigerung der Biodiversität zu fördern. In Synergie mit den Stellplatzbegrünungen und dem anschließenden Erhaltungsgebot soll zwischen diesen Elementen und den Maßnahmenflächen ein Trittstein in die Landschaft entstehen.

Insgesamt führen die geplanten Festsetzungen zu der beabsichtigten aufgelockerten Siedlungsstruktur mit hoher Aufenthaltsqualität.

#### *Flächen für Versorgungsanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)*

Für die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität und Wärme werden vorbehaltlich bereits entsprechende Versorgungsflächen im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes verortet. Die Wärmeversorgung soll über ein nachhaltiges, zentrales Wärmenetz erfolgen. Die Planungen hierzu werden parallel zur verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert.

---

#### **Verfahrensstand:**

frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

## 5. Bauordnungsrechtliche Vorschriften

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes BU 17 (Wohnen am Venn) sollen auch die in der Stadt Borken allgemein gültigen bauordnungsrechtlichen Vorschriften im Sinne stetig wandelnder städtebaulicher und stadtgestalterischer Zielvorstellungen überarbeitet werden. Ziel ist es, gleiche gestalterische Rahmenbedingungen für alle Wohnbauvorhaben zu ermöglichen. In diesem Zusammenhang wird die Aufstellung zum Anlass genommen, die Vorschriften mit Bezug auf die Anforderungen einer zeitgemäßen Architektur zu überprüfen.

Die zulässige Gesamtbreite von Dachausbauten und Dachvorbauten wird auf 40 % – statt wie bisher 1/3 – der jeweiligen Trauflänge angehoben, um eine flexiblere Bebauung zu ermöglichen und aktuellen architektonischen Anforderungen gerecht zu werden. Diese Regelung findet bereits in den aktuelleren Bebauungsplänen (Änderungen und Neuaufstellungen) Anwendung.

Die differenzierten Festsetzungen tragen insgesamt zu einer ausgewogenen Quartiersentwicklung bei und nehmen gezielt Einfluss auf das städtebauliche Erscheinungsbild. Durch die unbestimmten Abweichungen bei straßenabgewandten Gebäudeseiten verbleibt eine gewisse Flexibilität.

Es wird zudem festgesetzt, dass Einfriedungen grundsätzlich mit lebenden Gehölzen anzulegen sind und bauliche Einfriedungen (Zäune) nur in Kombination mit diesen Gehölzen zulässig sind. Bei einer Kombination muss die lebendige Einfriedung zu den öffentlichen Flächen (Straßenverkehrsflächen, Wege, Grünflächen) ausgerichtet sein. Auch diese Festsetzung ist fester Bestandteil in aktuelleren Bebauungsplänen. Hierdurch wird ein harmonisches und qualitativ hochwertiges Erscheinungsbild erzeugt. Hecken tragen zur ökologischen Aufwertung des Gebiets bei. Sie übernehmen Funktionen für das Mikroklima, bieten Lebensräume für Tiere und fördern eine gestalterisch zusammenhängende und „durchgrünte“ Siedlungsstruktur.

Diese verbindliche Vorgabe mag als Eingriff in die Gestaltungsfreiheit der Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer und als unverhältnismäßig empfunden werden. Aufgrund der Ortsrandlage und dem damit verbundenen unmittelbaren Übergang zur freien Landschaft mit dem westlich angrenzenden Landschaftsschutzgebiet „Klostervenn“ und dem in ca. 800 Metern westlich anschließenden Naturschutzgebiet „Burlo-Vardingholter-Venn / Entenschlatt“ stellt diese Verpflichtung jedoch ein geeignetes Mittel zur Förderung der Biodiversität, zur Verbesserung des Mikroklimas und somit auch zur Anpassung an klimatische Veränderungen dar.

Die ergänzende Zulässigkeit von zurückspringenden Zäunen berücksichtigt die möglichen Nutzungs- und Sicherheitsinteressen der Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer, da hierdurch die beabsichtigte Funktion (Sichtschutz, Abgrenzung, Sicherheit) unmittelbar erfolgt.

---

### Verfahrensstand:

frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

## 6. Auswirkungen der Planung

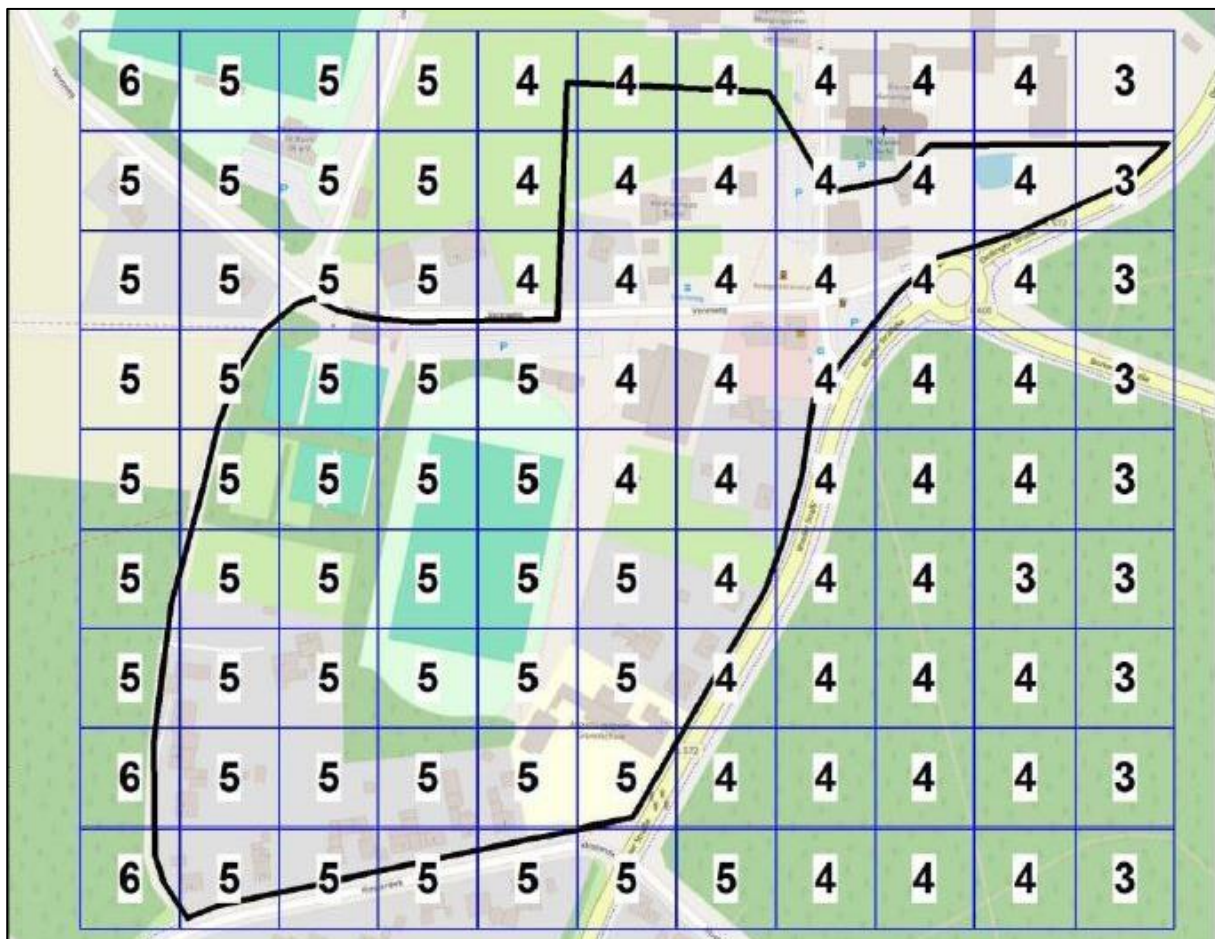
### 6.1 Belange des Immissionsschutzes

#### Geruch

Im Umfeld des Klosters befinden sich einige landwirtschaftliche Betriebe, die geruchsemitternde Tierhaltung betreiben. Um abschätzen zu können, ob hierdurch innerhalb des Geltungsbereiches erhebliche Geruchsbelastigungen und damit schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG hervorgerufen werden, wurde durch das Büro Wenker & Gesing, Akustik und Immissionsschutz GmbH, Ahaus, die „Geruchstechnische Untersuchung zur städtebaulichen Entwicklung im Umfeld des Klosters Burlo in 46325 Borken“ (Stand: 23.01.2025) durchgeführt.

Unter Berücksichtigung der genehmigten Tierplatzzahlen und sonstigen Emissionsquellen ergeben sich Geruchsstundenhäufigkeiten von 3-6 %, sodass der für Wohngebiete und Mischgebiete geltende Immissionswert von 10% (gemäß Anhang 7 der Neufassung der TA Luft) im gesamten Plangebiet eingehalten wird (s. Abbildung 8).

Im Umkehrschluss sind auch keine unzumutbaren Einschränkungen der Entwicklungsmöglichkeiten der landwirtschaftlichen Hofstellen zu erwarten.



**Abbildung 8:** Geruchstundenhäufigkeiten in Prozent für das Klosterumfeld, Geruchstechnische Untersuchung, Bericht Nr. 5835.5/01, Wenker & Gesing Akustik und Immissionsschutz GmbH, Ahaus (Stand 23.01.2025)

#### Verfahrensstand:

frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

## Lärm

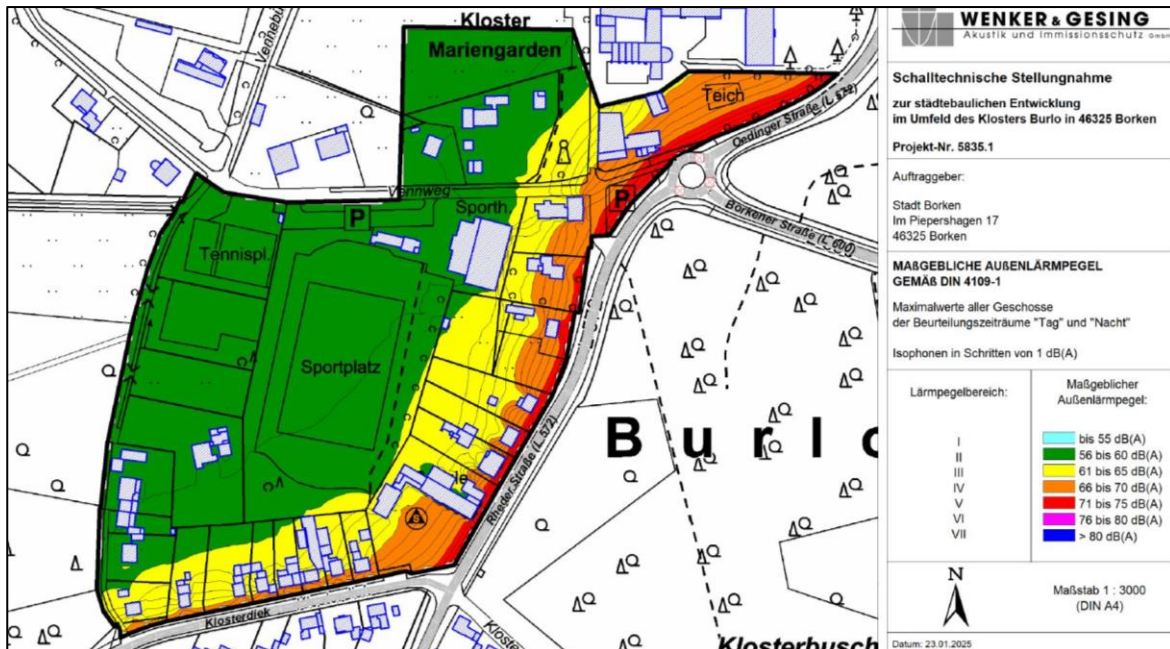
Zudem wurde durch das Büro Wenker & Gesing, Akustik und Immissionsschutz GmbH, Ahaus, auch die „Schalltechnische Untersuchung zur städtebaulichen Entwicklung im Umfeld des Klosters Burlo in 46325 Borken“ (Stand: 23.01.2025) durchgeführt. In diesem Zusammenhang wurden die auf das Untersuchungsgebiet einwirkenden Straßenverkehrsgeräusche (insbesondere der naheliegenden Landesstraße 572) sowie die Geräuschimmissionen der nordwestlich gelegenen Sportanlage nebst angrenzender Skateanlage ermittelt und beurteilt.

Die schalltechnischen Berechnungen zum Sport- und Freizeitlärm haben ergeben, dass der geltende Immissionsrichtwert sowohl hinsichtlich des Freizeitlärms (Skateanlage entlang der Straße Vennebülten) als auch hinsichtlich des Sportlärms sicher eingehalten wird.

Hinsichtlich des Verkehrslärmes, die insbesondere von der Landesstraße L 572 auf das geplanten Wohngebietes einwirken, werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes die anzustrebenden Orientierungswerte sowohl tagsüber als auch nachts eingehalten.

Auf Basis der berechneten verkehrsbedingten Beurteilungspegel ergeben sich als Maximalwerte aller Geschosse und gleichzeitig Maximalwerte der Beurteilungszeiträume Tag und Nacht maßgebliche Außenlärmpegel  $L_a$  von rund 59 bis 74 dB (A). Daraus resultieren gemäß DIN 4109-1 die Anforderungen an die Luftschalldämmung zwischen Außen und schutzbedürftigen Räumen in Gebäuden der Lärmpegelbereiche II bis V (s. Abbildung 9).

Der Lärmpegelbereich V beschränkt sich auf den unmittelbaren Nahbereich der L 572, sodass sich für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes kein Handlungsbedarf ergibt. Die erforderlichen Bau-Schalldämm-Maße für die Außenbauteile der Wohngebäude werden bereits durch Neubaustandards abgedeckt, sodass auf entsprechende textliche Festzungen im Bebauungsplan verzichtet wird.



**Abbildung 9:** Maßgebliche Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1, Schalltechnische Untersuchung, Bericht Nr. 5835.1/01, Wenker & Gesing Akustik und Immissionsschutz GmbH, Ahaus (Stand 23.01.2025)

## Verfahrensstand:

frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

## 6.2 Belange der Wasserwirtschaft

### **Niederschlagsentwässerung:**

Das zukünftige Wohngebiet soll in Richtung Norden über den Vennweg entwässern. Zur Kompensation des erforderlichen Retentionsbedarfes in Folge der geplanten Wohngebietsentwicklung ist die Anlage eines naturnah gestalteten Regenrückhaltebeckens nordwestlich des Heimathauses vorgesehen – in Achse der Klosterkirche St. Marien.

Von dort wird das Niederschlagswasser gedrosselt dem Gewässer A22 (Zufluss zu den Niederlanden) zugeführt. Dabei wird der bestehende Oberlauf (beginnend mit Einleitungsstelle 2.3) aufgegeben und soll in Zukunft mit der neuen Einleitungsstelle des geplanten RRBs beginnen.

Eine weitere gewässertechnische Verbesserung in diesem Bereich stellt die ökologische Aufwertung des Gewässers A22 am Rande der Obstwiese dar. Hier erfolgt ein Rückbau der Sohlschale.

Von dort verläuft es mäandrierend (auf städtischer Fläche) bis zum vorhandenen Durchlass in der Nähe der Straße Vennebülten.

Im und um das geplante Retentionsbecken herum entsteht ein offener, feuchtgeprägter Freiraum in Fortsetzung der Gärten um das Heimathaus Burlo. Relikte der ehemals vorhandenen Streuobstwiese sollen durch Nachpflanzung mit standortheimischen Obstgehölzen gestärkt werden. Durch die naturnahe Gestaltung wird eine Kompensation ermöglicht.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten. Zudem liegt der Bereich außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten. Auch in den Hochwassergefahren- und risikokarten NRW sind keine Darstellungen vorhanden.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Oberflächengewässer. Westlich des Plangebietes verläuft ein Graben, der unter der Gewässer-Nr. A 11 geführt wird. Der Graben ist im Verbandsgebiet des Wasser- und Bodenverbandes Rheder Bach und ein Zufluss zu den Niederlanden.

Auf den Starkregenkarten der Stadt Borken werden Überflutungstiefen dargestellt. Eine Detaillierte Auseinandersetzung mit den wasserwirtschaftlichen Belangen wird im Umweltbericht (s. Teil II) geführt.

## 6.3 Belange des Denkmalschutzes

### **Allgemeiner Hinweis**

Nach § 3 DSchG NRW sind die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege bei allen öffentlichen Planungen und Maßnahmen angemessen zu berücksichtigen.

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, Fossilien) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591 8911), unverzüglich anzuzeigen.

---

### **Verfahrensstand:**

frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

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 Denkmalschutzgesetz NW).

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 Denkmalschutzgesetz NW).

### **Archäologie**

Der Geltungsbereich tangiert auf Basis des gegenwärtigen Kenntnisstandes keine bekannten oder vermuteten Bodendenkmäler. Für diese Bereiche ist jedoch nicht im Umkehrschluss automatisch auszuschließen, dass nicht doch bisher unbekannte Bodendenkmäler (dies betrifft sowohl Befunde wie auch Funde) bei Erdarbeiten zum Vorschein kommen können.

Daher ist in diesem Falle auf die maßnahmenunabhängigen und allgemeingültigen Regelungen der §§ 16 und 17 DSchG NRW (Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) zu verweisen. Diese gelten gem. § 2 Absatz 5 DSchG NRW auch für vermutete Bodendenkmale, wenn also der Verdacht auf das Auffinden eines solchen besteht.

Demnach sind bei Ausschachtungen angetroffene Befunde, insbesondere Veränderungen und Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Holzkonstruktionen und deren Reste, Mauern und Fundamente, sowie Funde (Keramikscherben, Gegenstände und deren Teile aus Holz oder Metall) bei Entdeckung unverzüglich dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe – Archäologie für Westfalen oder der örtlich zuständigen Unteren Denkmalbehörde anzuzeigen und die Entdeckungsstätte zur Freigabe durch die Fachbehörden, mindestens aber drei Werktage, unverändert zu belassen. Die Mitteilung kann dabei formlos erfolgen. Für den Begriff des „Entdecken“ kommt es im Übrigen nicht auf eine etwaige Zielgerichtetheit bzw. ein willentliches Suchen nach Bodendenkmalen an. Sie können auch „bei Gelegenheit“ von Erd- oder Gewässerarbeiten jedweder Art im Sinne der vorstehenden Vorschriften „entdeckt“ werden.

## **6.4 Ver- und Entsorgung**

Das geplante Wohngebiet ist bislang nicht an die Ver- und Entsorgungsnetze angeschlossen, so dass diese hergestellt werden müssen.

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom und Wasser soll durch die Stadtwerke Borken/Westfalen GmbH erfolgen. Das Gasnetz soll nicht erweitert werden. Stattdessen erfolgt die Wärmeversorgung über ein nachhaltiges, zentrales Wärmenetz. Die Planungen hierzu werden parallel zur verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert.

Das Wohngebiet soll an den bestehenden Schmutzwasserkanal angeschlossen werden. Dieser endet in dem Pumpwerk Vennebülten.

---

#### **Verfahrensstand:**

frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Das anfallende Niederschlagswasser soll in Richtung Norden über den Vennweg entwässert werden. Das Niederschlagswasser wird über das neu anzulegende Regenrückhaltebecken, nordwestlich des Heimathauses, gedrosselt dem Gewässer A22 (Zufluss zu den Niederlanden) zugeführt.

## 6.5 Altlasten

Im Planänderungsbereich sind im Altlastenkataster des Kreises Borken keine schädlichen Bodenverunreinigungen, Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen verzeichnet.

## 6.6 Kampfmittelgefährdung

Grundsätzlich kann keine Garantie für die Freiheit von Kampfmitteln gegeben werden.

Sollten bei der Durchführung der geplanten Vorhaben der Erdaushub eine außergewöhnliche Verfärbung aufweisen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die Ordnungsbehörde oder der Polizei zu verständigen.

Die Flächen rund um den Ascheplatz sind laut Luftbilddauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes frei von erkennbarer Belastung. Hier sind keine besonderen Maßnahmen erforderlich.

## 7. Natur und Landschaft

Nachfolgend erfolgt eine kurze Zusammenfassung der Belange von Natur und Landschaft. Eine tiefergehende Auseinandersetzung erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes (s. Teil II).

### Natur

Insgesamt weist der Bereich einen hohen Anteil Grünstrukturen auf. Der Sportplatz ist durch dichte Heckenstrukturen eingerahmt, die insbesondere durch Ihre Ausmaße eine funktionale Qualität bereitstellen. Vor allem die Heckenstrukturen im Norden und Westen sind jedoch stark durch die lebensraumuntypischen Robinien geprägt. Der Anteil lebensraumtypischer Gehölze nimmt zum Süden und Osten zu. Der Nordwestteil des Vorhabenbereichs stellt sich als Brache einer ehemaligen Tennisanlage dar. Daran schließen sich ein Hundeplatz sowie eine nicht mehr genutzter Boule-Anlage an. Alle Nutzungen sind mit Gehölzen eingegrünt.

Zur Einschätzung des Potenzials des Plangebietes für die Artenschutzbetrachtung wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung (Stufen I und II) durchgeführt (Landschaft und Siedlung 2024b, 2025). Dabei wurden Vorkommen und die grundsätzliche Betroffenheit der vertieft untersuchten planungsrelevanten Arten analysiert.

Als Ergebnis der Konfliktanalyse waren für verschiedene Arten Maßnahmen erforderlich. Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen treten nach gutachterlicher Einschätzung die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG bei keiner der vorkommenden planungsrelevanten Arten ein.

---

### Verfahrensstand:

frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

## **Landschaft**

Das Plangebiet befindet sich im Landschaftsraum „Vardingholter Hauptterrassenplatten“ (LR-I-002).

Das Plangebiet stellt sich im Wesentlichen als ehemalige Sportstätten mit Schotterungen dar. Eingerahmt werden die Sportstätten durch Gehölzstrukturen, die das Erscheinungsbild des Plangebietes innerhalb der Landschaft bzw. des Ortsrandes maßgeblich bestimmen.

Im näheren Umfeld befindet sich das Kloster Mariengarden sowie das Heimathaus des Heimatvereins Burlo-Borkenwirthe. Daran schließt sich eine Agrarlandschaft an, die insbesondere durch Gehölzstrukturen wie Baumreihen, Hecken und bewaldete Gebiete gegliedert ist.

## **8. Hinweise**

### **8.1 Schutz des Mutterbodens**

Unbelasteter Oberboden oder Unterboden oder ggf. gering belasteter Boden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen Änderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, sind in nutzbarem Zustand getrennt zu lagern und wieder zu verwerten.

Flächen für Baustelleneinrichtungen und Lagerplätze sind auf das absolut notwendige Mindestmaß zu beschränken und sollen nicht in ökologisch empfindlichen Bereichen angeordnet werden.

### **8.2 Baugrunduntersuchung**

Die Baugrundeigenschaften sind durch objektbezogene Baugrunduntersuchungen, insbesondere im Hinblick auf die Tragfähigkeit und das Setzungsverhalten, zu ermitteln und zu bewerten.

## **9. Bodenordnung**

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die zuvor genannte Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt Borken.

Die Kosten der Gesamtmaßnahme werden im weiteren Verfahren ermittelt.

---

### **Verfahrensstand:**

frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

## 10. Städtebauliche Kennwerte

Insgesamt stellt sich die Bilanz der geplanten Wohngebietsentwicklung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wie folgt dar:

Nutzung	Fläche in m <sup>2</sup>	Fläche in ha	Anteil [%]
Allgemeines Wohngebiet	19.257,05	1,92	51,63
davon Fläche für Stellplätze und Garagen	577,91	0,05	1,55
öffentliche Verkehrsfläche	6.014,48	0,60	16,12
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“	742,61	0,07	2,00
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „F+R“	733,80	0,07	1,97
Fläche für Versorgungsanlagen	42,00	0,004	0,11
Öffentliche Grünfläche	4.458,60	0,44	11,95
davon Verkehrsgrün	555,15	0,05	1,48
davon Erhaltungsgebot	433,89	0,04	1,16
davon Anpflanzungsgebot	948,47	0,09	2,54
Wald inklusive Erhaltungsgebot	4.444,78	0,44	11,92
Maßnahmenfläche 1	1.483,85	0,14	3,98
Maßnahmenfläche 2	127,72	0,01	0,34
<b>Gesamtfläche</b>	<b>37.302,24</b>	<b>3,73</b>	<b>100</b>

Borken, 10. April 2026

Martin Dahlhaus

Fachabteilung Umwelt und Planung

### Verfahrensstand:

frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

## Teil II – Umweltbericht

### Inhaltsverzeichnis:

<b>1. Einleitung</b> .....	<b>37</b>
1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und wichtiger Ziele .....	37
1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes .....	38
<b>2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen</b> .....	<b>40</b>
2.1 Schutzgut Mensch.....	40
2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen (Biodiversität) .....	41
2.3 Schutzgut Fläche/Boden .....	43
2.4 Schutzgut Wasser .....	44
2.5 Schutzgut Klima/Luft .....	47
2.6 Schutzgut Landschaft.....	48
2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	49
2.8 Art und Menge sowie Vermeidung von Emissionen .....	50
2.9 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern .....	50
2.10 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen .....	51
2.11 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete .....	51
2.12 Auswirkungen der Planung auf das Klima .....	51
2.13 Eingesetzte Techniken und Stoffe.....	51
2.14 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie .....	51
2.15 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden (Fläche, Flächenverbrauch).....	51
2.16 Wechselwirkungen .....	52
<b>3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-durchführung der Planung</b> .....	<b>52</b>
<b>4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung bzw. Ausgleich und ggf. geplante Überwachungsmaßnahmen</b> .....	<b>52</b>
4.1 Eingriff und Ausgleich.....	52
4.2 Grundsätze der Vermeidung und Minderung .....	54
4.2.1 Artenschutz .....	54
4.2.2 Bodenschutz .....	55
4.2.3 Ökologische Festsetzungen .....	55
<b>5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten und Gründe für die getroffene Wahl</b> .....	<b>56</b>
<b>6. Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen</b> .....	<b>56</b>
<b>7. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten</b> .....	<b>57</b>

#### Verfahrensstand:

frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

---

<b>8. Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring) bei Durchführung der Planung .....</b>	<b>58</b>
<b>9. Zusammenfassung .....</b>	<b>58</b>

---

**Verfahrensstand:**

frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

## 1. Einleitung

Der Umweltbericht enthält die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und wird entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 erstellt.

### 1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und wichtiger Ziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Wohngebietes im Ortsteil Borkenwirthe/ Burlo geschaffen werden

#### Ziele der Planung

Das wesentliche Ziel der Planung ist die Entwicklung eines Wohngebietes auf den Flächen des ehemaligen Sportplatzes südlich der Straße „Vennweg“.

Zur Kompensation des Erforderlichen Retentionsbedarfes in Folge der geplanten Wohngebietsentwicklung ist darüber hinaus die Planung eines Regenrückhaltebeckens (RRB) in Achse der Klosterkirche St. Marien notwendig. Das RRB liegt außerhalb des Geltungsbereiches, steht aber im funktionellen Zusammenhang.

Die wasserrechtlichen Genehmigungen hierzu liegen bereits vor.

#### Beschreibung der Festsetzungen

Im Plangebiet wird im Wesentlichen ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Darüber hinaus werden ökologische Festsetzungen zur Wasserdurchlässigkeit von Belägen, Dachbegrünungen, insektenfreundlicher Beleuchtung, Bodenabständen von Zäunen (Passierbarkeit für Kleintiere), Stellplatzbegrünung und Baumpflanzungen auf den Grundstücken vorgesehen.

Zudem werden Maßnahmenflächen zur Anpflanzung lebensraumtypischer Gehölze festgesetzt.

#### Angaben über Standort, Art und Umfang des Vorhabens

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Siedlungsrand des Ortsteils Burlo. Es wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Grundstücke entlang der Straße „Vennweg“ (Hausnummern 12, 16 und 16A),
- im Osten durch die Turn- bzw. Sporthalle, durch das städtische Grundstück Gemarkung Borkenwirthe, Flur 4, Flurstück 661, durch die weiteren Grundstücke entlang der Rheder Straße (Hausnummern 8, 10 und 12) sowie durch das Grundstück der Astrid-Lindgren-Grundschule,
- im Süden durch die Grundstücke entlang der Straße „Klosterdiek“ (Hausnummern 4, 6, 8, 10, 12, 14 sowie 32) und
- im Westen durch das städtische Grundstück Gemarkung Borkenwirthe, Flur 4, Flurstück 775 (sonstiges Verbandsgewässer, Gewässer Nr. A11), das den Übergang

---

#### Verfahrensstand:

frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

zum Außenbereich darstellt und zeitgleich die Grenze des LSG Klostervenn (LSG-BOR-00044, LP Borken-Nord) bildet.

Von der Aufstellung des Bebauungsplanes BU 17 (Wohnen am Venn) sind somit in der Gemarkung Borkenwirthe, Flur 4, die Flurstücke 241 (tlw.), 281, 662, 663, 765, 766 (tlw.) und 778 betroffen (Stand: 01.01.2026). Das im Zusammenhang mit der Planung erforderliche Regenrückhaltebecken wird auf der Fläche Gemarkung Borkenwirthe, Flur 4, Flurstück 1535 errichtet.

### Bedarf an Grund und Boden

Das Plangebiet des Bebauungsplanes bemisst ca. 3,5 ha. Das Regenrückhaltebecken hat eine Fläche von ca. 0,13 ha.

## 1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Bei der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter finden die im Folgenden genannten Gesetze, Richtlinien und Fachpläne Berücksichtigung (Tabelle 1 und Tabelle 2).

**Tabelle 1:** Schutzgüter und gesetzliche Grundlagen

Schutzgut	Inhalt
<b>Mensch</b>	Das Schutzgut berücksichtigt Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt. Damit assoziiert sind das gesunde Wohnen, Arbeiten und die Regenerationsmöglichkeiten. Berücksichtigung hinsichtlich des Immissionsschutzes sowie gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse finden sich in bestehenden fachlichen Normen (DIN 18005, TA Lärm, TA Luft) sowie im Bundesimmissionsschutzgesetz und dem Baugesetzbuch. Bezüglich der Regenerationsmöglichkeiten sind die Vorgaben im Baugesetzbuch (Bildung, Sport, Freizeit, Erholung) sowie im Bundesnaturschutzgesetz (Erholung in Natur und Landschaft) zu beachten.
<b>Tiere und Pflanzen (Bio-diversität)</b>	Die Berücksichtigung des Schutzgutes ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz und Landesnaturschutzgesetz NRW sowie den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches durch die Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, der Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, der Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume, die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft geregelt. Hinsichtlich des Artenschutzes ist ferner die Bundesartenschutzverordnung zu berücksichtigen. Im Bundeswaldgesetz und Landesforstgesetz NRW finden sich Vorgaben zum Erhalt des Waldes wegen seiner Bedeutung für die Umwelt und seiner ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Funktion.
<b>Fläche/ Boden</b>	Im Bundesnaturschutzgesetz, dem Bundes- und Landesbodenschutzgesetz finden sich zu beachtende bodenschutzbezogene Vorgaben z.B. zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, zur nachhaltigen Sicherung und Wiederherstellung der Bodenfunktionen sowie der Funktion des Bodens als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte. Beachtung finden ferner die Bundesbodenschutzverordnung und das Baugesetzbuch (z. B. Bodenschutzklausel, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden).

### Verfahrensstand:

frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Schutzgut	Inhalt
<b>Wasser</b>	Vorgaben z. B. zur Sicherung der Gewässer zum Wohl der Allgemeinheit und als Lebensgrundlage für Tiere und Pflanzen finden sich im Wasserhaushaltsgesetz und Landeswassergesetz. Der Länderübergreifende Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz soll insbesondere durch vorausschauende und einheitliche Raumplanung den Hochwasserschutz verbessern.
<b>Luft und Klima</b>	Zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen und zur Erhaltung einer bestmöglichen Luftqualität sind die Vorgaben des Bundesimmissionsschutzgesetzes, der TA Luft sowie der entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches (z. B. Klimaschutzklausel) zu berücksichtigen. Vorgaben für den Klimaschutz finden sich indirekt auch im Bundesnaturschutzgesetz und Landesnaturschutzgesetz NRW über den Schutz, die Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes als Lebensgrundlage des Menschen.
<b>Land-schaft</b>	Zur Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes der Landschaft sind die Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes, des Landesnaturschutzgesetzes NRW und die entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches zu beachten. Die Aspekte des Landschaftshaushalts werden im Rahmen der übrigen Schutzgüter (vor allem Tiere und Pflanzen (Biodiversität), Boden sowie Wasser) betrachtet.
<b>Kultur- und sonstige Sachgüter</b>	Für den Schutz von Bau- und Bodendenkmälern findet das Denkmalschutzgesetz Anwendung. Ferner finden sich im Baugesetzbuch sowie im Bundesnaturschutzgesetz Vorgaben zum Schutz bedeutender, historischer Orts- und Landschaftsbilder.

Tabelle 2: Fachpläne und Schutzausweisungen

Fachpläne/Schutzausweisungen	Inhalt
<b>Regionalplan</b>	Im Regionalplan Münsterland wird das Plangebiet als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt.
<b>Flächennutzungsplan</b>	Im Flächennutzungsplan der Stadt Borken (Stand 55. Änderung, 2025) wird das Plangebiet als öffentliche Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Sportplatz und Tennisplatz dargestellt. In der derzeit laufenden 56. Änderung wird die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt (Stand: frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB).
<b>Bebauungsplan</b>	Im Plangebiet wurde noch kein Bebauungsplan aufgestellt.
<b>Landschaftsplan</b>	Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches von Landschaftsplänen. Der Landschaftsplan Borken-Nord grenzt an. Träger der Landschaftsplanung ist hier die untere Naturschutzbehörde des Kreises Borken.
<b>Natura 2000-, Natur, Landschaftsschutzgebiete, geschützte Biotope und Landschaftsbestandteile</b>	Das Plangebiet liegt außerhalb von Natura 2000,- Natur- und Landschaftsschutzgebieten.  Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 42 LNatSchG NRW bzw. § 30 BNatSchG befinden sich nicht im Plangebiet.

**Verfahrensstand:**

frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

	<p>Westlich schließt sich das Landschaftsschutzgebiet Kloostervenn an (LSG-BOR-00044) sowie eine geschützte Alle an (AL-BOR-9005).</p> <p>Das FFH-Gebiet Burlo-Vardingholter Venn und Entenschlatt (DE-4006-301) sowie das Naturschutzgebiet Burlo-Vardingholter-Venn / Entenschlatt (BOR-001) befinden sich in etwa 800 Metern westlich des Geltungsbereiches.</p>
<b>Trinkwasserschutzgebiet</b>	Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.
<b>Länderübergreifender Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz</b>	<p>Das Plangebiet liegt außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten. Es sind somit keine Darstellungen in Hochwassergefahren- und –risikokarten für das Plangebiet vorhanden.</p> <p>Für das Plangebiet existieren Starkregenkarten.</p>
<b>Klimaschutzkonzept</b>	Die Stadt Borken hat in 2019 ein „Integriertes Klimaschutz- und Klimaanpassungskonzept“ mit strategischen Grundlagen für die Energie- und Klimapolitik aufgestellt. Handlungsfelder sind u. a. die klimagerechte Stadtentwicklung und Klimafolgenanpassung und die Nutzung erneuerbarer Energien.
<b>Wärmeplan</b>	Die Stadt Borken hat in 2025 einen Wärmeplan aufgestellt. Im Bereich des Plangebietes werden keine Maßnahmen verortet.

## 2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

Die Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen umfasst eine Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes sowie eine Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen bau-, anlage- und betriebsbedingten Umweltauswirkungen (Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung).

Hinweis: Die Umweltauswirkungen im Zusammenhang mit dem Bau des RRB wurden im Rahmen der vorgelagerten 56. FNP-Änderung und der wasserrechtlichen Genehmigung betrachtet.

### 2.1 Schutzgut Mensch

#### Bestandsaufnahme

Die derzeitigen Nutzungsmöglichkeiten als Sportstätten werden nicht weiter in Anspruch genommen. Das Umfeld übernimmt bereits in Teilen Wohnfunktionen. Darüber hinaus sind neben Sport- und Freizeitnutzungen (Turnhalle, Fußballplatz, Skateanlage) auch Schulen (Astrid-Lindgren-Grundschule, Gymnasium Mariengarten) sowie das Heimathaus Burlo vorhanden. Weiterhin besteht eine Niederlassung der Ordensgemeinschaft der Oblaten. Die Klosterkirche St. Marien wird durch die katholische Kirchengemeinde genutzt.

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich landwirtschaftliche Betriebe, die geruchsemittierende Tierhaltung betreiben. Eine Geruchstechnische Untersuchung des Plangebietes hat ergeben, dass der gemäß TA Luft für Wohngebiete geltende Immissionswert

#### Verfahrensstand:

frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

von 10 % im gesamten Plangebiet mit rd. 5 % deutlich unterschritten wird (Wenker und Gesing 2025a).

Der in allgemeinen Wohngebieten anzustrebende schalltechnische Orientierungswert gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 von tagsüber 55 dB(A) wird im Plangebiet eingehalten. Der nachts für Verkehrsgeräusche anzustrebende Orientierungswert von 45 dB(A) wird ebenso eingehalten.

Auch die schalltechnische Berechnung zum Sportlärm hat ergeben, dass der gemäß 18. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchV) geltende Immissionsrichtwert von 55 dB(A) eingehalten wird.

Die schalltechnische Berechnung zur Nutzung der Skateanlage hat ergeben, dass der gemäß Freizeitlärmrichtlinie für allgemeine Wohngebiete geltende Immissionsrichtwert von 50 dB(A) eingehalten wird (Wenker und Gesing 2025b).

Der angrenzenden Landschaft kommt u. a. wegen der gliedernden und belebenden Landschaftselemente sowie der Waldflächen eine besondere Bedeutung für die Erholung zu.

### **Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Die Planung verfolgt das Ziel der Etablierung von Wohnfunktionen. Im Hinblick auf Luftverunreinigungen, Schadstoffen, Geruchsimmissionen oder sonstigen Belästigungen sind im Plangebiet keine schädlichen Umwelteinwirkungen bekannt, auf die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens reagiert werden müsste.

Die Bedeutung der angrenzenden Landschaft für die Erholungsnutzung wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Es sind Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

## **2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen (Biodiversität)**

### **Bestandsaufnahme**

Insgesamt weist der Bereich einen hohen Anteil Grünstrukturen auf. Der Sportplatz ist durch dichte Heckenstrukturen eingerahmt, die insbesondere durch Ihre Ausmaße eine funktionale Qualität bereitstellen. Vor allem die Heckenstrukturen im Norden und Westen sind jedoch stark durch die lebensraumuntypischen Robinien geprägt. In den Strukturen finden sich teilweise Traubenkirschen sowie wenige Walnussbäume, Pappeln und Eichen. Der Anteil lebensraumtypischer Gehölze nimmt zum Süden und Osten zu und wird durch Buchen und Ahorn ergänzt.

Der Nordwestteil des Vorhabenbereichs stellt sich als Brache einer ehemaligen Tennisanlage dar. Daran schließen sich ein Hundeplatz sowie eine nicht mehr genutzter Boule-Anlage an. Alle Nutzungen sind mit Gehölzen eingegrünt. Auf Seite der Tennisplätze schließt sich eine Dichte Struktur mit Pappeln, Linden und anderen lebensraumtypischen Gehölzen an. Teilweise findet man Nadelgehölze. Im Winter 2024/2025 wurden die nicht mehr verkehrssicheren Gehölze nördlich und westlich der Tennisplätze im Rahmen des Rückbaus der Tennisanlagen jedoch entfernt. Es ist vorgesehen die Grünstrukturen wieder anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Auf der Brache der ehemaligen Tennisanlage ist das Vorkommen des Gelbweißen Ruhrkrauts (*Helichrysum luteoalbum*) sowie des Filzkrauts (*Filago germanica*) als Spontanvegetation

#### **Verfahrensstand:**

frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

bemerkenswert. Beide Arten sind Pionierpflanzen und angewiesen auf offene Bodenstellen die im Rahmen der Sukzession schnell verschwinden und bei geeigneten Bedingungen an anderer Stelle wieder auftreten. Sie treten daher meist nur in einem kleinen Zeitfenster im Sukzessionsgeschehen auf (L+S 2024, 2026).

Aufgrund des Alters und der Artenzusammensetzung ist keine herausragende Schutzwürdigkeit der Gehölzbestände zu erkennen. Aufgrund der linearen Anordnung können sie für die Tierwelt eine Leitfunktion haben und als Verbundstruktur dienen. Die nördlich anschließenden Eichenbestände an der Sporthalle und am Südrand des Heimatvereinsgeländes haben hingegen eine hohe Bedeutung für das Ortsbild und bilden aufgrund des Insektenreichtums ein hohes Potenzial als Nahrungshabitat für verschiedene Vogel- und Fledermausarten (L+S 2026).

Im näheren Umfeld schließen sich landwirtschaftliche Flächen, Waldflächen, Wohnbebauungen und aktive Sportanlagen an. Die Gehölzstrukturen am Vennebülden sind maßgeblich durch eine Eichenallee geprägt.

Die potenziell natürliche Vegetation im Plangebiet stellt sich als Buchenwald dar (BfN o. J.). In der Waldtypenkarte (Waldinfo.NRW) wird ein Stieleichen-Hainbuchenwald dargestellt (MLV NRW 2025).

Zur Einschätzung des Potenzials des Plangebietes für die Artenschutz Betrachtung wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung (Stufen I und II) durchgeführt (Landschaft und Siedlung 2024b, 2025). Dabei wurden Vorkommen und die grundsätzliche Betroffenheit der vertieft untersuchten planungsrelevanten Arten analysiert. Eine verhältnismäßig großes Artenspektrum von Fledermäusen nutzt die linearen Gehölzstrukturen auf der Fläche und am Rand zur Orientierung und Jagd. Darüber hinaus wurden auch Höhlenbäume festgestellt. Auf der Klosterwiese (Bau eines RRB) ist der Steinkauz anzutreffen (L + S 2026).

### **Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Die festgesetzte Bepflanzung im Plangebiet orientiert sich zukünftig an der Waldtypenkarte von Wald und Holz NRW, sodass Arten des Stieleichen-Hainbuchenwaldes verwendet werden.

Die Vorkommen des Gelbweißen Ruhrkrautes und des Deutschen Filzkrautes würden ohne eine zielgerichtete Pflege an dieser Stelle auch ohne die vorgesehene bauliche Entwicklung auf natürliche Weise verschwinden. Im Jahr 2025 konnte schon nicht mehr die Dichte wie im Jahr 2024 auf den Flächen der Tennisplätze nachgewiesen werden. Weitere Beschreibungen des Plangebietes befinden sich in L+S (2024, 2025).

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Belastungen/ Störungen und der neuen zu erwartenden Störwirkungen und Flächeninanspruchnahmen konnte für eine Vielzahl der Arten eine Beeinträchtigung bereits im Vorfeld ausgeschlossen werden. Für die Fledermausarten und Vogelarten war eine detaillierte Betrachtung im Rahmen einer Konfliktanalyse erforderlich. Als Ergebnis der Konfliktanalyse waren für verschiedene Arten Maßnahmen erforderlich. Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen treten nach gutachterlicher Einschätzung die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG bei keiner der vorkommenden planungsrelevanten Arten ein.

Es sind Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen (Biodiversität) im Planbereich zu erwarten. Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung von Umweltauswirkungen sind erforderlich (s. Kapitel 4.2.1 Artenschutz).

---

#### **Verfahrensstand:**

frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

## 2.3 Schutzgut Fläche/Boden

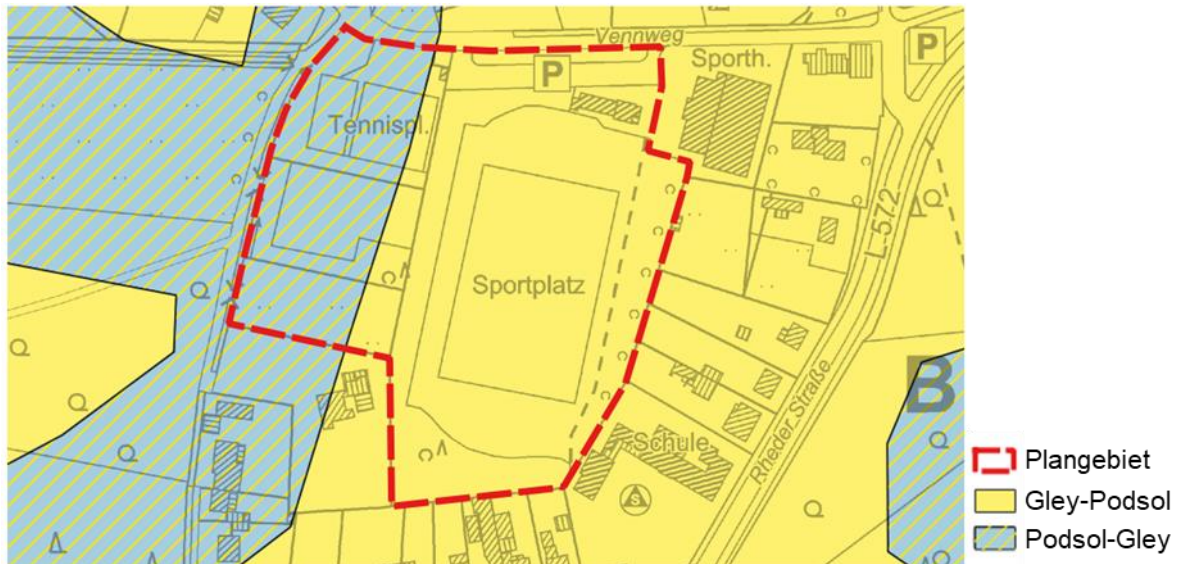
### Bestandsaufnahme

Das Plangebiet umfasst rund 3,73 ha. Im Ist-Zustand werden die Flächen hauptsächlich als Flächen für Sport, Freizeit und Erholung genutzt. Die restlichen Flächen stellen sich als Grün- bzw. Gehölzflächen dar.

Der Großteil des Bodentyps im Vorhabenbereich wird gemäß Bodenkarte als Gley-Podsol angeführt, die Schutzwürdigkeit wurde quellenseitig nicht bewertet. Als ökologische Feuchtstufe wird „grundfeucht“ angegeben. Westlich schließt sich feuchter Podsol-Gey an (s. Tabelle 3 und Abbildung 10).

**Tabelle 3:** Bodentypen (gem. Bodenkarte 1:50.000 NRW)

Bodeneinheit und -typ	Bodenarten und Eigenschaften
L4106_P-G842GW2 Podsol-Gley Stellenweise Gley	Grundwasserstufe 2 - mittel - 4 bis 8 dm; ohne Staunässe; Schutzwürdigkeit nicht bewertet; sandig, Verdichtungsempfindlichkeit extrem hoch
L4106_G-P842GW3 Gley-Podsol Vereinzelt Grauer Plaggenesch, vereinzelt Pseudogley-Podsol	Grundwasserstufe 3 - tief - 8 bis 13 dm; ohne Staunässe; Schutzwürdigkeit nicht bewertet; sandig; Verdichtungsempfindlichkeit hoch



**Abbildung 10:** Auszug aus der Bodenkarte 1:50.000 NRW für das Plangebiet. Angabe der Bodeneinheiten (Verändert nach: Geologischer Dienst NRW 2024)

### Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Inanspruchnahme von Fläche findet auf bereits anthropogen geprägten Bereichen statt, die in Arrondierung zur bestehenden Siedlungsstruktur bestehen. Die Neuversiegelung von Flächen wird auf ein notwendiges Maß begrenzt.

#### Verfahrensstand:

frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Beeinträchtigungen des Bodens infolge der Neuversiegelung sind unvermeidbar. Das Bodengefüge wird bau- und betriebsbedingt durch Bodenabtrag und -umlagerung, Verdichtung, Versiegelung erheblich beeinträchtigt oder irreparabel zerstört. Schutzwürdige Böden sind nicht betroffen.

Die vorhandenen Bodenuntersuchungen lassen keine Bodenverunreinigungen/-belastungen erkennen. Einschränkungen im Hinblick auf eine mögliche landwirtschaftliche Verwertung von Oberboden sind nicht ersichtlich.

Es sind Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Boden/Fläche im Plangebiet zu erwarten. Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung von Umweltauswirkungen sind erforderlich (s. Kapitel 4 zu Bodenschutz).

## **2.4 Schutzgut Wasser**

### **Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz**

Der Länderübergreifenden Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz (BRPH) ist am 1. September 2021 in Kraft getreten. Ziel des BRPH ist es, den bundesweiten Hochwasserschutz insbesondere durch vorausschauende und einheitliche Raumplanung zu verbessern. Hierzu sollen Retentionsräume freigehalten und gesichert, Neubauten und Erweiterungsbauten in überschwemmungsgefährdeten Gebieten ausgeschlossen sowie die Versickerungs- und Retentionsleistung des Bodens erhalten werden.

Darüber hinaus werden im BRPH raumplanerische Standards harmonisiert, indem ein risikobasierter und auf das gesamte Flussgebiet bezogener Ansatz verfolgt wird. Raumbedeutsame Planungen – einschließlich der Siedlungsentwicklung – müssen folglich die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse prüfen. Außerdem werden Anlagen kritischer Infrastruktur von nationaler und europäischer Bedeutung besonders geschützt.

Für das Stadtgebiet Borkens inkl. der Ortsteile wurden Starkregenkarten gemäß der „Arbeitshilfe kommunales Starkregenrisikomanagement“ (MULNV NRW 2018) in zwei Szenarien erstellt (Szenario 2 und 3). Unter der Annahme, dass die gesamte Kommune eine Stunde lang gleichmäßig geregnet wird, wurde untersucht, wie das Wasser sich verteilt und wo es sich staut.

Weiterhin wurde angenommen, dass keine Versickerungsprozesse stattfinden (Infiltrationskapazität ausgeschöpft) und die unterirdische Siedlungsentwässerung nicht angesetzt wurde. Die Verrohrungen wurden als hydraulisch nicht wirksam angenommen.

In Szenario 2 ist die Annahme dargestellt, dass in einem außergewöhnlichen Niederschlagsereignis (100-jährlich) eine Niederschlagsmenge von 42,5 mm pro Stunde (entspricht 42 l pro Quadratmeter und Stunde) über Borken niedergeht. Szenario 3 stellt ein extremes Niederschlagsereignis von 90 mm pro Stunde (entspricht 90 l pro Quadratmeter und Stunde) dar.

Die Starkregenkarte wird nachfolgend betrachtet.

---

#### **Verfahrensstand:**

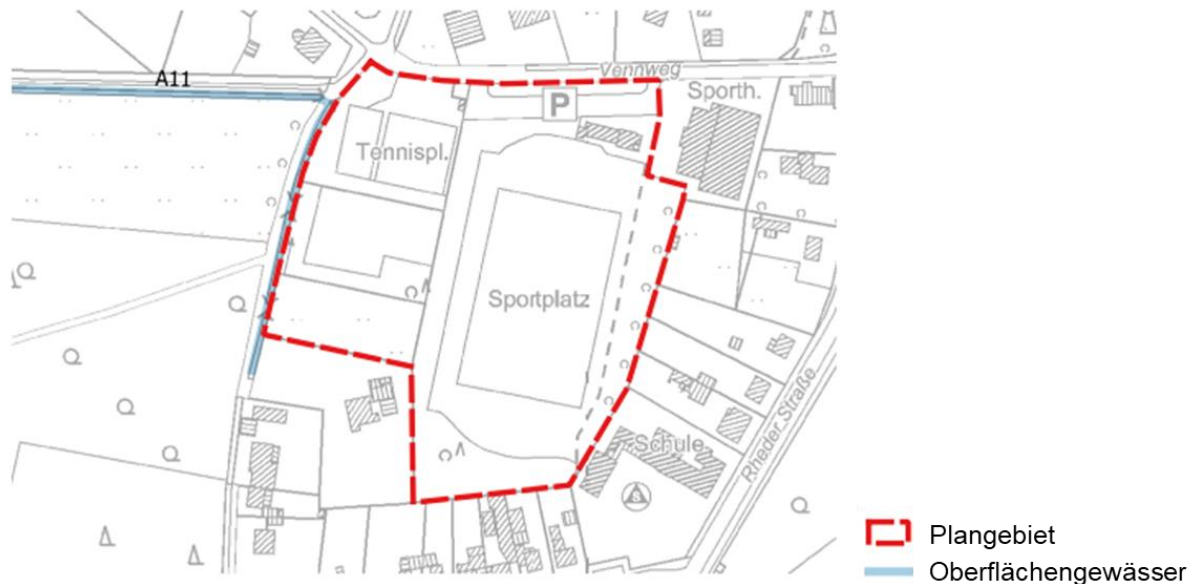
frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

## Bestandsaufnahme

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Westlich des Plangebietes verläuft ein Graben, der unter den Gewässer-Nr. A11 geführt wird. Der Graben ist im Verbandsgebiet des Wasser- und Bodenverbandes Rheder Bach und ein Zufluss zu den Niederlanden (s. Abbildung 11).

Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.



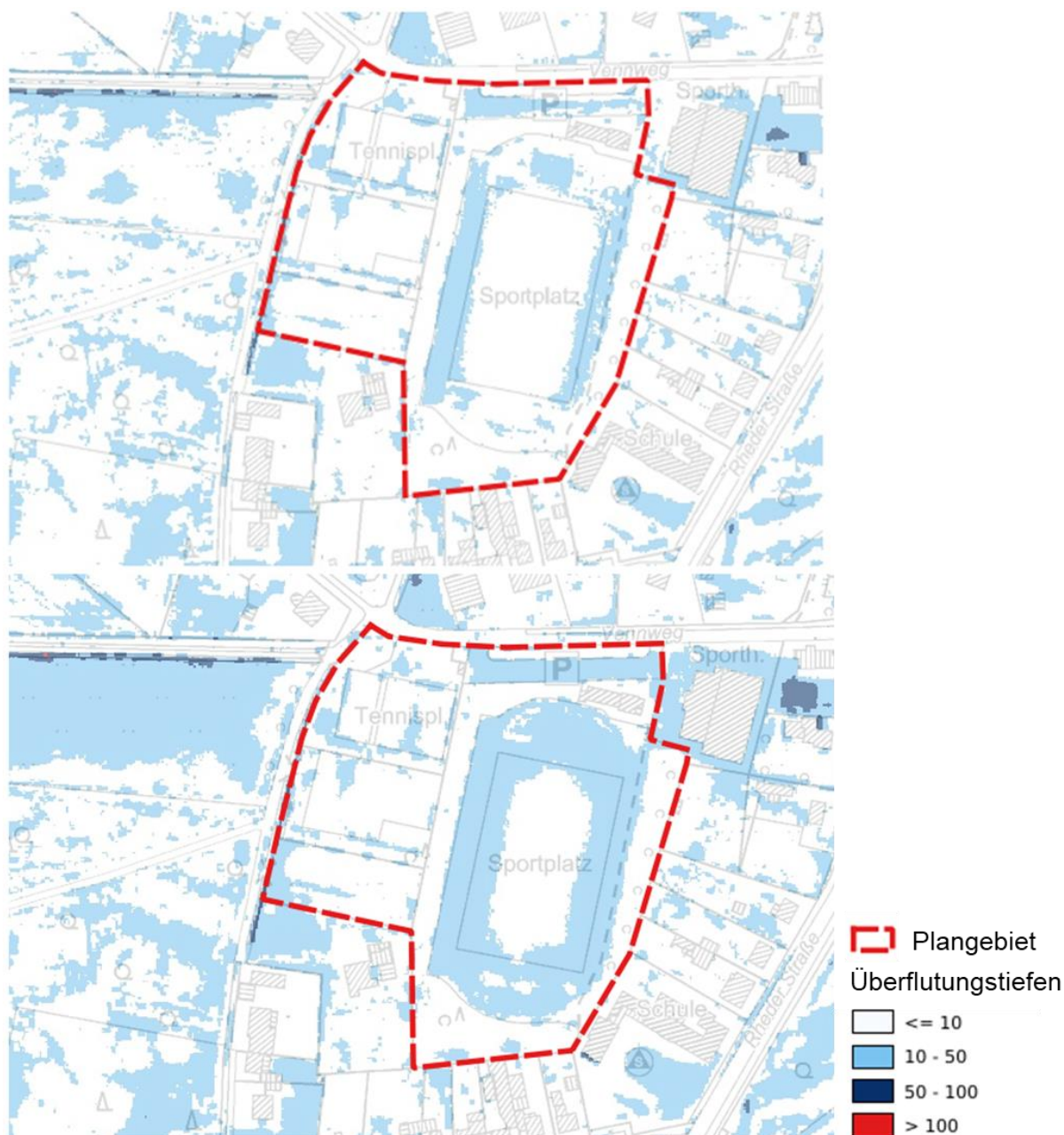
**Abbildung 11:** Darstellung des Oberflächengewässers außerhalb des Plangebietes (Datenquelle: dl-de/by-2-0).

Festgesetzte Überschwemmungsgebiete werden im Plangebiet nicht dargestellt; auch in den Hochwassergefahren- und risikokarten NRW sind keine Darstellungen vorhanden. In den Starkregenkarten berechneten Überflutungstiefen konzentrieren sich im Wesentlichen den Sportplatz sowie den öffentlichen Parkplatz am Vennweg. Es werden geringe Überflutungstiefen von 10-50 cm in Szenario 2 dargestellt. In Szenario 3 zeigt sich für das Plangebiet insbesondere eine Ausdehnung der überfluteten Bereiche auf dem Sportplatz und dem öffentlichen Parkplatz am Vennweg (s. Abbildung 12).

### Verfahrensstand:

frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB



**Abbildung 12:** Auszug Starkregengefahren für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Darstellung der Überflutungstiefen. A. Außerordentliches Starkregenereignis. B. Extremes Starkregenereignis. (verändert nach Kreis Borken/Sönnichsen u. Weinert 2021). (A) Außergewöhnlichen Niederschlagsereignis von 42,5 mm/h. (B) Extremen Niederschlagsereignis von 90 mm/h).

### Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Überschwemmungsgebiete, Trinkwasserschutzgebiete oder Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen. Mit Überbauung bisher un bebauter Bereiche geht eine Reduzierung der Versickerungsflächen bzw. Grundwasserneubildung einher. Die in den Bebauungsplänen der Stadt Borken standardisierten ökologischen Festsetzungen (versickerungsfähige Belege, Gründach etc.) reduzieren die negativen Folgen.

Es sind Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Wasser zu erwarten. Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung von Umweltauswirkungen sind erforderlich (s. Kapitel 4.2.3 „Ökologische Festsetzungen“).

#### Verfahrensstand:

frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

## 2.5 Schutzgut Klima/Luft

### Bestandsaufnahme

Das Plangebiet befindet sich im Naturraum Niederrheinische Sandplatten bzw. im Landschaftsraum „Vardingholter Hauptterrassenplatten“ und liegen im atlantisch geprägten Klimabereich. Das vorherrschende ozeanische Klima wird durch geringe bis mittlere Schwankungen der Jahrestemperaturen und reiche Niederschläge geprägt. Die mittlere Temperatur liegt im Januar bei 1°C, im Juli bei 16,5°C. Die Hauptwindrichtung ist Südwest.

Das Plangebiet ist dem Klimatop „Klima innerstädtischer Grünflächen“ zuzuordnen (s. Abbildung 13).

Gemäß der Klimaanalysekarte (Nacht) erfolgt die Anströmung durch den Kaltvolumenstrom aus östlicher bzw. süd-östlicher Richtung (LANUK NRW o.J.).



**Abbildung 13:** Klimatopkarte für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes BU 17. Auszug aus dem KlimaAtlas NRW (verändert nach LANUK NRW).

### Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die umliegenden mit Wohnfunktion belegten Bereiche sind dem Klimatop „Vorstadtklima“ zuzuordnen. Es ist davon auszugehen, dass auch das künftige Wohngebiet diesem Klimatop entsprechen wird. Infolge der Versiegelung von Flächen ergeben sich kleinklimatische Änderungen im Hinblick auf Oberflächenerwärmung und Luftfeuchte.

Großräumige, signifikante Klimaänderungen sind mit der künftigen Nutzung nicht zu erwarten. Die planungsrechtlich mögliche Bebauung wird voraussichtlich keine besonderen, für die Luftqualität relevanten Emissionen zur Folge haben. Erhebliche Beeinträchtigungen der Luftqualität sind nicht zu erwarten.

Es sind Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Klima/ Luft in zu erwarten.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung von Umweltauswirkungen sind erforderlich (s. Kapitel 4.2.3 „Ökologische Festsetzungen“).

#### Verfahrensstand:

frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

## 2.6 Schutzgut Landschaft

### Bestandsaufnahme

Das Plangebiet befindet sich im Landschaftsraum „Vardingholter Hauptterrassenplatten“ (LR-I-002). Der Landschaftsraum weist in einigen Bereichen typische Merkmale der Münsterländer Parklandschaft auf. Landwirtschaftliche Flächen werden u. a. durch Hecken und Baumreihen angereichert sowie durch Fließgewässer gegliedert. Es kommen Wälder sowie Hochmoor- und Heidegebiete vor.

Der Rückgang des Waldflächenanteils, die Abnahme des Grünlands sowie die Reduzierung gliedernder Landschaftselemente und die naturferne Umgestaltung von Fließgewässern führen in weiten Teilen zu einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Der größte Teil des Naturschutzgebietes Burlo-Vardinholter Venn ist aufgrund des hohen Moorwasserspiegels fast ganzjährig unpassierbar. Lediglich Trampelpfade stellen Spuren der Nutzung dar (LANUK NRW o. J.b).

Das Plangebiet stellt sich im Wesentlichen als ehemalige Sportstätten mit Schotterungen dar. Eingerahmt werden die Sportstätten durch Gehölzstrukturen, die das Erscheinungsbild des Geltungsbereiches innerhalb der Landschaft bzw. des Ortsrandes maßgeblich bestimmen.

Im näheren Umfeld befindet sich das Kloster Mariengarden sowie das Heimathaus des Heimatvereins Burlo-Borkenwirthe. Daran schließt sich eine Agrarlandschaft an, die insbesondere durch Gehölzstrukturen wie Baumreihen, Hecken und bewaldete Gebiete gegliedert ist.

Insgesamt wird das Landschaftsbild des Geltungsbereiches im Fachbeitrag des Naturschutzes und der Landschaftspflege als mittel klassifiziert (LANUK o. J.c).

### Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Durch das Vorhaben werden die nach außen wahrnehmbaren Gehölzstrukturen nicht im Wesentlichen verändert. Die Gehölzstrukturen bilden damit weiterhin einen gegliederten Übergang in die sich anschließende Landschaft.

Es sind Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Landschaft im Plangebiet zu erwarten.

---

#### Verfahrensstand:

frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

## 2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Plangebiet befindet sich gemäß Kulturlandschaftlichem Fachbeitrag zum Regionalplan Münsterland innerhalb der Kulturlandschaft 4 „Westmünsterland“. Die Kulturlandschaft ist weitgehend deckungsgleich mit dem gleichnamigen Naturraum.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des regional bedeutsamen Kulturlandschaftsbereiches K 04.21 Kloster Burlo; der Kulturlandschaftsbereich grenzt unmittelbar an:

<b>K 04.21 Kloster Burlo</b>
<b>Wertgebende Merkmale</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Klosteranlage mit historischem Wald und Sternbusch</li> </ul>
<b>Leitbilder und Grundsätze</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhaltung des Landschaftscharakters.</li> </ul>

Die Ordensgemeinschaft der Oblaten hat ihre Immobilien in Borken-Burlo veräußert. Die Niederlassung des Ordens bleibt allerdings erhalten. Die Klosterkirche St. Marien wird weiterhin durch die katholische Kirchengemeinde St. Ludgerus genutzt.

Für den Bereich „Umfeld Kloster und Sportplatz“ ist festzustellen, dass dieser mit einem Teilbereich ein Areal tangiert, welches dem bis in die Zeit um 1220 zurückzuverfolgenden Klosters Mariengarten zuzurechnen ist. Konkret betrifft dies den Bereich, der sich nördlich des "Vennweg" bzw. nördlich und westlich der "Oedinger Straße" befindet. Auf Basis historischer Ansichten und Karten, hier ist besonders eine Ansicht des Klosters von 1590 zu nennen, befanden sich in diesem Bereich neben einer das Klosterareal umgebenden Gräfte ein Pfortenhaus, ein Abschnitt der Klostermauer und weitere, untergeordnete Baustrukturen.

Vor diesem Hintergrund wurden durch den LWL-AfW (Archäologie für Westfalen) bereits Untersuchungen durchgeführt (Befahrung mit Messgeräten).

Der Bereich des Sportplatzes tangiert auf Basis des gegenwärtigen Kenntnisstandes keine bekannten oder vermuteten Bodendenkmäler (Mittelalter/Neuzeit). Für den Bereiche ist jedoch nicht im Umkehrschluss automatisch auszuschließen, dass nicht doch bisher unbekannte Bodendenkmäler (dies betrifft sowohl Befunde wie auch Funde) bei Erdarbeiten zum Vorschein kommen können.

### Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Der regionalbedeutsame Kulturlandschaftsbereich wird durch die Planung hinsichtlich seiner wertgebenden Elemente nicht negativ beeinflusst. Dahingehend sind die Planungen mit dem Leitbild bzw. Grundsatz zur Erhaltung des Landschaftscharakters vereinbar.

Bei Bodeneingriffen sind maßnahmenunabhängige und allgemeingültige Regelungen einzuhalten (s. Kapitel 4).

Insgesamt ist von Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für dieses Schutzgut auszugehen.

#### Verfahrensstand:

frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

## **2.8 Art und Menge sowie Vermeidung von Emissionen**

Schädliche Umwelteinwirkungen sind Immissionen, die nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen (§ 3 Abs. 1 BImSchG).

Mit der Planung werden baubedingte, anlagebedingte und betriebsbedingte Emissionen vorbereitet. Baubedingt ist mit Geräuschen, Erschütterungen, Staub und Abgasen zu rechnen. Diese Einflüsse sind jedoch als temporär und nicht erheblich einzustufen.

Anlagebedingt resultiert eine lokale Erhöhung der Temperatur durch die Flächenversiegelung.

Betriebsbedingt ist mit der neuen Wohnbebauung von einer Erhöhung der Menge des künstlichen Lichts bei Nacht, mit Geräuschen und verkehrsbedingten Emissionen auszugehen.

Durch Bautätigkeiten und die Nutzung von Gebäuden/ Anlagen entstehen grundsätzlich CO<sub>2</sub>-Emissionen. Geruchs- und schalltechnische Untersuchung des Plangebietes haben ergeben, dass die für Wohngebiete geltenden Immissionswerte und Orientierungswerte eingehalten werden (Wenker und Gesing 2025 a, b; s. 2.1 „Schutzgut Mensch“).

Im Hinblick auf Luftverunreinigungen, Schadstoffe, Geruchsimmissionen oder sonstige Belästigungen sind mit der Planung keine schädlichen Umwelteinwirkungen zu erwarten, auf die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens reagiert werden müsste.

In Kapitel 4 werden Grundsätze der Vermeidung und Minderung aufgeführt.

## **2.9 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Grundsätzlich sind die Vermeidung von Abfällen sowie deren Verwertung und Beseitigung im „Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen“ (KRWG) geregelt. Über die üblichen, zu erwartenden bau-, anlagen- und betriebsbedingten Abfälle hinausgehend sind derzeit keine aus der künftigen Nutzung entstehenden Sonderabfallformen absehbar. Die im Bereich des Plangebietes anfallenden Abfälle müssen ordnungsgemäß entsorgt werden.

Das Plangebiet soll in Richtung Norden über den Vennweg entwässern. Das Niederschlagswasser wird über ein anzulegendes Regenrückhaltebecken, nordwestlich des Heimathauses, gedrosselt dem Gewässer A22 (Zufluss zu den Niederlanden) zugeführt. Dabei wird der bestehende Oberlauf (in Betonschalen eingefasst, beginnend mit Einleitungsstelle 2.3) aufgegeben und soll in Zukunft mit der neuen Einleitungsstelle des geplanten RRBs beginnen. Von dort verläuft es mäandrierend (auf städtischer Fläche) bis zum vorhandenen Durchlass am Vennebülden.

Das neue Baugebiet soll an den bestehenden SW-Kanal angeschlossen werden. Dieser endet in dem Pumpwerk Vennebülden.

---

### **Verfahrensstand:**

frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

## **2.10 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen**

Derzeit sind bei Umsetzung der Planung keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen abzusehen.

## **2.11 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete**

Eine Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme bzgl. Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz oder bzgl. der Nutzung von natürlichen Ressourcen ist nach derzeitigem Wissenstand nicht bekannt.

## **2.12 Auswirkungen der Planung auf das Klima**

Zu den Auswirkungen der Planung auf das Klima wird auf Kap. 2.5 verwiesen.

Eine Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit nicht erkennbar.

## **2.13 Eingesetzte Techniken und Stoffe**

Bei Umsetzung der Planung werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe angewandt bzw. eingesetzt.

## **2.14 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

Die Wärmeversorgung ist ein wesentlicher Bestandteil der Planung.

In Zusammenarbeit mit den Stadtwerken Borken/ Westf. GmbH wird bei Neubaugebieten ein auf das jeweilige Gebiet maßgeschneidertes Konzept für eine zentrale Wärmeversorgung entwickelt.

Der Wärmeplan und das Klimaschutzkonzept der Stadt Borken sind eine Planungsgrundlage für die Wärmeversorgung.

## **2.15 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden (Fläche, Flächenverbrauch)**

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Stadt insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Diese Grundsätze sind nach § 1 Abs. 7 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

---

### **Verfahrensstand:**

frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Durch die Nachnutzung einer ehemaligen Sportanlage werden Inanspruchnahmen landwirtschaftlicher Flächen vermieden. Gleichwohl wird das funktional notwendige Regenrückhaltebecken auf ehemaligen landwirtschaftlich genutzten Flächen geplant.

## **2.16 Wechselwirkungen**

Die Schutzgüter stehen in ihrer Ausprägung und Funktion untereinander in Wechselwirkung. Hieraus resultieren Auswirkungen auf die Struktur- und Artenvielfalt der Pflanzen- und Tierwelt, aber auch auf den Boden- und Wasserhaushalt. Im Plangebiet liegen keine Schutzgüter vor, die in unabdingbarer Abhängigkeit voneinander liegen (z. B. extreme Boden- und Wasserverhältnisse mit entsprechenden Sonderbiotypen).

Nennenswerte Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die über allgemeine Funktionszusammenhänge hinausgehen, bestehen daher nicht.

## **3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-durchführung der Planung**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes werden i. d. R. Eingriffe vorbereitet. Bei Nichtdurchführung der Planung würde der Ist-Zustand des Plangebietes erhalten bleiben.

So würde vor allem die Versiegelung von bisher unversiegelten Flächen und der Eingriff in die Gehölzstrukturen auf dem ehemaligen Sportplatz am Vennweg“ vermieden werden. Der Eingriff auf der nahegelegenen Klosterwiese zur Errichtung eines Regenrückhaltebeckens würde ebenso ausbleiben.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass der Umweltzustand sich bei Nichtdurchführung der Planung besser entwickeln würde.

## **4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung bzw. Ausgleich und ggf. geplante Überwachungsmaßnahmen**

### **4.1 Eingriff und Ausgleich**

Die Umweltauswirkungen des Regenrückhaltebeckens werden in der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes thematisiert. Die Berechnung des Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist Gegenstand der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplanes.

### **Wohngebiet**

Im Ist-Zustand wird der Planbereich vor allem durch großflächige Schotterflächen und einrahmende Gehölzstrukturen bestimmt. Die Gehölzstrukturen sind dabei nur zum Teil lebensraumtypisch.

Im Planzustand wird der Anteil der versiegelten Fläche zunehmen, gleichwohl wird auch die künftige Grünordnung höhere Grünanteile mit lebensraumtypischen Pflanzen vorsehen.

---

#### **Verfahrensstand:**

frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Es entsteht ein Kompensationsdefizit von 37.666 ÖWE (s. Tabelle 4).

**Tabelle 4:** Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung, Kompensationsdefizit für das geplante Wohngebiet

<b>Ausgangszustand</b>				
Code	Biotoptyp	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Biotopwert <sup>1</sup>	Einzelflächenwert <sup>2</sup>
<b>1</b>	<b>Versiegelte oder teilversiegelte Flächen, Rohböden</b>			
1.1	Versiegelte Fläche (Gebäude, Wege)	3.799	0	0
1.3	Teilversiegelte Betriebsfläche	13.843	1	13.843
<b>3</b>	<b>Landwirtschaftliche Flächen, Halbnatürliche Kulturbiotope</b>			
3.4	Intensivwiese	3.218	2	6.436
<b>4</b>	<b>Grünfläche, Gärten</b>			
4.3	Zier- und Nutzgarten ohne oder mit < 50 % heimischen Gehölzen	200	2	401
4.5	Intensivrasen (Sportanlagen)	3.785	2	7.570
4.7	Grünanlage mit Baumbestand	713	5	3.566
<b>6</b>	<b>Wald, Waldrand, Feldgehölze</b>			
6.3	mit lebensraumtypischen Baumarten	2.662	6	15.970
<b>7</b>	<b>Gehölze</b>			
7.1	Hecke, Wallhecke, Gehölzstreifen, Ufergehölz, Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen < 50 %	2.938	3	8.815
7.2	Hecke, Wallhecke, Gehölzstreifen, Ufergehölz, Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen > 50 %	5.523	5	27.615
7.3	Baumreihe, Baumgruppe, Alleen mit lebensraumtypischen Baumarten < 50 % und Einzelbaum, Kopfbaum lebensraumtypisch	624	3	1.872
	<b>Gesamt</b>	<b>37.306</b>		<b>86.088</b>
<b>Planzustand</b>				
Code	Biotoptyp	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Biotopwert <sup>1</sup>	Einzelflächenwert <sup>2</sup>
	<b>Versiegelte oder teilversiegelte Flächen, Rohböden</b>			
1.1	Versiegelte Fläche (Gebäude)	11.494	0	0
1.1	Versiegelte Fläche (Verkehrsfläche)	7.163	0	0
1.3	Teilversiegelte Betriebsfläche	526	1	526
	<b>Begleitvegetation</b>			
2.3	Straßenbegleitgrün mit Gehölzbestand	803	4	3.212
	<b>Grünflächen</b>			
4.3	Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit >50% heimischen Gehölzen	7.663	3	22.988
4.5	Intensivrasen	1.789	2	3.578
4.7	Grünanlage mit Baumbestand	430	5	2.149
	<b>Wald, Waldrand, Feldgehölze</b>			
6.3	mit lebensraumtypischen Baumarten-Anteilen 70-90%	2.662	6	15.970
	<b>Gehölze</b>			
7.2	Pflanzgebote und Maßnahmenfläche	4.777	3	14.331
	<b>Gesamt</b>	<b>37.306</b>		<b>48.422</b>
<b>Gesamtbilanz<sup>3</sup></b>				
	Planungszustand Wohngebiet			48.422
	Ausgangszustand Wohngebiet			86.088
	<b>Gesamt Wohngebiet</b>			<b>-37.666</b>

<sup>1</sup> inkl. Korrekturfaktor

<sup>2</sup> Berechnet aus Fläche x Biotopwert

<sup>3</sup> Berechnet aus Ausgangszustand - Planzustand

## Regenrückhaltung

Der Ist-Zustand des Planbereiches stellt sich im Wesentlichen als Intensivwiese mit Relikten einer Obstwiese dar. Im Planzustand soll ein Großteil dieser Fläche als Extensivrasen mit Obstbäumen gestaltet werden.

Weiterhin wird ein bedingt naturfernes Regenrückhaltebecken errichtet.

## Verfahrensstand:

frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Der Eingriff zur Errichtung des Regenrückhaltebeckens auf der Klosterwiese wird im Zuge des Bauleitverfahrens bilanziert.

Es entsteht ein Kompensationsüberschuss von 5.809 ÖWE (s. Tabelle 5).

**Tabelle 5:** Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung, Kompensationsüberschuss RRB

Ausgangszustand des Untersuchungsgebietes				
Code	Biototyp	Fläche [m²]	Biotopwert <sup>1</sup>	Einzelflächenwert <sup>2</sup>
1	<b>Versiegelte oder teilversiegelte Flächen, Rohböden</b>			
1.1	Versiegelte Fläche (Gebäude)	252	0	0
3	<b>Landwirtschaftliche Flächen, halbnatürliche Kulturbiotope und gartenbauliche Nutzfläche</b>			
3.4	Intensivwiese,-weide, artenarm mit Relikten einer Obstwiese	8.601	3,25	27.955
<b>Gesamt</b>		<b>8.853</b>		<b>27.955</b>
Planzustand				
Code	Biototyp	Fläche [m²]	Biotopwert <sup>1</sup>	Einzelflächenwert <sup>2</sup>
	<b>Klosterwiese</b>			
1.1	Versiegelte Fläche (Gebäude)	252	0	0
3.4	Extensivrasen mit Obstbäumen	6.762	4	27.046
9.2	Bedingt naturferner Graben	216	4	863
	<b>Regenrückhaltung</b>			
1.3	Teilversiegelter Weg	214	1	214
9.2	Bedingt naturfernes Rückhaltebecken	1.410	4	5.640
<b>Gesamt</b>		<b>8.853</b>		<b>33.763</b>
Gesamtbilanz <sup>3</sup>				
Planungszustand				33.763
Ausgangszustand				27.955
<b>Gesamt</b>				<b>5.809</b>

<sup>1</sup> inkl. Korrekturfaktor

<sup>2</sup> Berechnet aus Fläche x Biotopwert

<sup>3</sup> Berechnet aus Ausgangszustand - Planzustand

## 4.2 Grundsätze der Vermeidung und Minderung

### 4.2.1 Artenschutz

Die Artenschutzprüfung der Stufe II kommt zum Schluss, dass als Ergebnis der Konfliktanalyse verschiedene Arten von Maßnahmen erforderlich sind. Diese werden hier zusammenfassend wiedergegeben (Vgl. L+S 2026):

- Zur Vermeidung der Inanspruchnahme von genutzten Ruhe- und Reproduktionsstätten aller Brutvogelarten sind zeitliche Vorgaben für die Beseitigung von Gehölzen (einschließlich Brombeergebüsche) zur Baufeldfreimachung erforderlich (außerhalb der Reproduktionszeit der Vögel vom 1. Oktober bis zum 28 Februar eines jeden Jahres).
- Aus Gründen des Risikomanagements ist eine Ökologische Baubegleitung (ÖBB) erforderlich.
- Werden widererwartend relevante Strukturen im Rahmen der Bauausführung beansprucht (z.B. gut ausgebildete Höhlenbäume), ist durch die vorgesehene ÖBB zu prüfen, ob ggf. weitere Maßnahmen erforderlich sind.
- Die ÖBB hat sicherzustellen, dass es durch die geplanten Ergänzungspflanzungen auf der Streuobstwiese auch langfristig zu keinen Beeinträchtigungen des Anfluges für den Mauersegler kommt – richtige Standortwahl.

#### Verfahrensstand:

frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Für sieben Fledermausarten sind Vorgaben zum Umgang mit Höhlenbäumen zu berücksichtigen, die von der ÖBB begleitet werden – Kontrolle der Höhlenbäume auf Fledermausbesatz und nachfolgende Maßnahmen in Abhängigkeit vom Kontrollergebnis.

- Vorgaben zum Erhalt und zur Stärkung der vorhandenen Leitstrukturen und ihrer Funktionsfähigkeit für Fledermäuse.
- Artspezifische Vorgaben zur Beleuchtung und zum Erhalt von Dunkelräumen zum Schutz der Fledermäuse und der Insekten als Nahrungsgrundlage der Fledermäuse.
- Benennung artspezifischer Maßnahmen zum Erhalt eines wichtigen Teilhabitates des Steinkauzes.

Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen treten nach gutachterlicher Einschätzung die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG bei keiner der vorkommenden planungsrelevanten Arten ein.

#### **4.2.2 Bodenschutz**

Zur Vermeidung und Minderung negativer Auswirkungen während der Erschließungsmaßnahmen sowie der Bauausführung sind folgende Maßnahmen zu beachten (vgl. LABO 2009, LANUV 2023):

Unbelasteter Oberboden oder Unterboden oder ggf. gering belasteter Boden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen Änderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, sind in nutzbarem Zustand getrennt zu lagern und wieder zu verwerten.

Flächen für Baustelleneinrichtungen und Lagerplätze sind auf das absolut notwendige Mindestmaß zu beschränken und sollen nicht in ökologisch empfindlichen Bereichen angeordnet werden.

#### **4.2.3 Ökologische Festsetzungen**

Die ökologischen Festsetzungen sollen die negativen Auswirkungen auf das lokale Klima sowie die Versickerungsfähigkeit des Bodens mindern. Folgende Maßnahmen werden festgesetzt:

- Wasserdurchlässigkeit von Belegen
- Dachbegrünungen
- insektenfreundlicher Beleuchtung
- Bodenabständen von Zäunen (Passierbarkeit für Kleintiere)
- Stellplatzbegrünung und Baumpflanzungen auf den Grundstücken

Weiterhin werden Maßnahmenflächen zur Anpflanzung lebensraumtypischer Gehölze festgesetzt.

---

#### **Verfahrensstand:**

frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

## **5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten und Gründe für die getroffene Wahl**

Eine vertiefende Diskussion der anderweitigen Planungsmöglichkeiten wird in der Begründung geführt.

Aufgrund der Lagegunst und der zu erwartenden positiven Effekte für die umgebende Infrastruktur soll die Alternative „Wohnen am Venn“ bzw. die Nachnutzung der ehemaligen Sportstätten bevorzugt als zukünftiges Wohngebiet entwickelt werden.

Auf Ebene der Regionalplanung wird dieser Bereich bereits als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) festgelegt und stellt somit eine bestehende Flächenreserve dar. Diese sollte im Vergleich zur nördlichen Erweiterung des „Vogelviertels“, die im Regionalplan Münsterland zeichnerisch lediglich als Potentialbereich für Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB-P) festgelegt ist, vorrangig in Anspruch genommen werden.

Dies entspricht auch dem Grundsatz G III.1-4 (Vorrangige Inanspruchnahme von Bauflächenreserven) bzw. Ziel Z III.1-5 (Inanspruchnahme von Potenzialbereichen), wonach „die Potenzialbereiche ASB-P und GIB-P [...] erst dann in Anspruch genommen werden, wenn die in den Vorranggebieten (ASB und GIB) vorhandenen Flächenreserven für ein bedarfsgerechtes Angebot nicht ausreichen oder nachweislich nicht zur Verfügung stehen“.

Zudem handelt es sich bei der Alternative „Wohnen am Venn“ um eine Wiedernutzbarmachung brachliegender Flächen innerhalb von erschlossenen und zusammenhängend bebauten Siedlungsbereichen, die im Zuge der aufgegebenen Sportstättennutzung (Tennis, Fußball) entstanden sind. Einer Erweiterung des Siedlungskörpers durch erstmalige Inanspruchnahme von zumeist landwirtschaftlich genutzten Flächen am Siedlungsrand (Außenentwicklung; s. Alternative „Erweiterung Vogelviertel“) wird somit vorerst zurückgestellt. Die vorliegende Planung entspricht somit der Bodenschutzklausel.

Standortalternativen für das geplante Regenrückhaltebecken sind im Ortsteil Burlo, aufgrund der fehlenden Nähe zum geplanten Wohngebiet und der Lage des vorhandenen Vorfluters, nicht vorhanden bzw. wären nur durch unverhältnismäßig hohen Aufwand und Inanspruchnahme von Flächen innerhalb des in Richtung Westen liegenden Landschaftsschutzgebietes denkbar gewesen.

## **6. Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen**

Eine Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Biologische Vielfalt, Natura-2000-Gebiete, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind nicht zu erwarten.

---

### **Verfahrensstand:**

frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

## 7. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten

Die erforderliche Datenerfassung erfolgte anhand der Auswertung folgender Informationsquellen:

Bezirksregierung Münster, Regionalplanungsbehörde (2025): Regionalplan Münsterland. Münster

BfN – Bundesamt für Naturschutz (o. J.): FloraWeb. Karte der potentiellen natürlichen Vegetation Deutschlands (PNV) unter: <https://www.floraweb.de/lebensgemeinschaften/vegetationskarte.html>. Abgefragt: 04.02.2025.

Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW 1: 50.000

Landschaft und Siedlung (2024): Wohnbauentwicklung in Burlo, Umfeld Kloster und Sportplatz. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Stufe I).

Landschaft und Siedlung (2026): Wohnbauentwicklung in Burlo, Umfeld Kloster und Sportplatz. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Stufe II).

LABO – Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz (2009): Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB – Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung.

LANUV NRW – Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (o. J.): Fachinformationssystem Klimaatlas Nordrhein-Westfalen. Online-Datenabfrage unter: <https://www.klimaatlas.nrw.de/klima-nrw-pluskarte>. Abgefragt: 10.09.2025.

LANUV NRW – Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (o. J.): Bodenschutz beim Bauen. <https://www-lanuv-fis.nrw.de/bodenschutz-beim-bauen>. Abgerufen 02.10.2025.

LWL – Landschaftsverband Westfalen-Lippe (2013): Kulturlandschaftlicher Fachbeitrag zum Regionalplan Münsterland. Regierungsbezirk Münster.

MLV NRW (o. J.): Waldinfo.nrw. <https://www.waldinfo.nrw.de/>. Abgerufen 02.10.2025

Wenker und Gesing (2025a): Geruchstechnische Untersuchung zur städtebaulichen Entwicklung im Umfeld des Klosters Burlo in 46325 Borken.

Wenker und Gesing (2025b): Schalltechnische Untersuchung zur städtebaulichen Entwicklung im Umfeld des Klosters Burlo in 46325 Borken.

Zur Ermittlung des Ausgleichs wird folgende Bewertungsmethode zugrunde gelegt:

LANUV NRW – Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (2008): Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung NRW.

Es kam zu keinen Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben.

---

### Verfahrensstand:

frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

## **8. Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring) bei Durchführung der Planung**

Ziel der Bilanzierung des Ausgangs- und Planungszustandes ist eine Kompensation, so dass sich Umweltbe- und -entlastungen in der Summe aufheben. Dies gewährleistet, dass die Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen verursacht.

Zu den unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen können aber auch Auswirkungen zählen, die erst nach ihrem Inkrafttreten entstehen oder bekannt werden. Derartige, im engeren Sinne unvorhergesehenen Auswirkungen können nicht systematisch und flächendeckend durch die Stadt Borken überwacht und erfasst werden. Daher ist sie auf entsprechende Informationen der zuständigen Umweltbehörden angewiesen, die ihr etwaige Erkenntnisse über derartige unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zuleiten müssen.

## **9. Zusammenfassung**

Das wesentliche Ziel der vorliegenden Planung ist die Entwicklung eines Wohngebietes auf den Flächen des ehemaligen Sportplatzes am Vennweg.

Zur Kompensation des Erforderlichen Retentionsbedarfes in Folge der geplanten Wohngebietsentwicklung ist darüber hinaus die Planung eines Regenrückhaltebeckens (RRB) in Achse der Klosterkirche St. Marien notwendig. Das RRB liegt außerhalb des Plangebietes, steht aber im funktionellen Zusammenhang. Die wasserrechtlichen Genehmigungen hierzu liegen bereits vor.

Insgesamt sind Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit auf die Schutzgüter zu erwarten. Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung bzw. Ausgleich sind notwendig. Unter Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen treten nach gutachterlicher Einschätzung die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG bei keiner der vorkommenden planungsrelevanten Arten ein.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden Eingriffe vorbereitet, die ein Kompensationsdefizit auslösen.

Borken, 10. April 2026

Stadt Borken

Fachabteilung Umwelt und Planung

---

**Verfahrensstand:**

frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB