

**Stadt Willebadessen**  
Kreis Höxter

Stadtteil Willebadessen

**Bebauungsplan Nr. 16**  
mit teilweiser Änderung des Bebauungsplans Nr. 7

„Hurst III“

Begründung mit  
textlichen Festsetzungen und Hinweisen

Stand **Oktober** 2019

Änderungen nach  
der 1. Offenlage  
in rot

**Offenlegungsexemplar**

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>Teil A</b>	<b>Seite</b>
1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes	2
2. Plangebiet und Umgebung	2
3. Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	3
4. Verhältnis zum Flächennutzungsplan und Schutzgebietsausweisungen	4
5. Konzept und Planung	5
5.1 Städtebauliche Konzeption	5
5.2 Ermittlung des Innenentwicklungspotentials	5
5.3 Art und Maß der baulichen Nutzung und Bauweise	7
5.4 Denkmalschutz	7
5.5 Verkehrserschließung	7
5.6 Versorgung	8
5.7 Abwasserentsorgung	8
5.8 Vorbeugender Brandschutz	8
5.9 Artenschutz	8
6. Grünordnungsmaßnahmen	9
6.1 Eingriffe in Natur und Landschaft	9
7. Durchführung	9
<b>Teil B</b>	<b>11</b>
Textliche Festsetzungen	11
Hinweise	12
Auszug aus dem Bebauungsplan	14
Anlage ASP	15

## Teil A

### 1. ANLASS FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Im Westen der Ortschaft Willebadessen westlich der L 828 und nordwestlich des Sportplatzes beabsichtigt die Stadt Willebadessen das Wohnbaugebiet Hurst nach Westen hin zu erweitern.

In der Ortschaft Willebadessen besteht eine Nachfrage nach günstig gelegenen und preiswerten Bauplätzen. Allerdings gibt es zurzeit ein unzureichendes Angebot an verfügbaren Wohnbaugrundstücken, die diese Kriterien erfüllen. Es sind nahezu alle zur Verfügung stehenden Bauplätze in den Wohngebieten veräußert bzw. schon bebaut, so dass es für Bauwillige kaum die Möglichkeit gibt, ein Baugrundstück zu erwerben und zu bebauen. Selbst das Neubaugebiet „Hurst“ mit der Erweiterung (Bebauungspläne Nr. 13b und 15) sind vollgelaufen. Kurzfristig möchte die Stadt Willebadessen weiter in der Lage sein, Bauplätze an Bauwillige anbieten zu können.

Der Stadtteil Willebadessen ist im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt als Siedlungsschwerpunkt dargestellt. Dabei kommt dem Siedlungsschwerpunkt bei der Bereitstellung von Wohnbauland eine besondere Rolle zu.

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

Zur Deckung des Wohnbedarfs der Bevölkerung von Willebadessen und wegen der Nachfrage nach Bauplätzen soll deshalb das Baugebiet Hurst in westlicher Richtung erweitert werden. Es ist möglich, diese Flächen kurzfristig als Bauland zur Verfügung zu stellen.

Um das Baugebiet realisieren zu können, müssen seitens der Stadt Willebadessen die planungsrechtlichen Grundlagen dafür geschaffen werden. Zur Gewährleistung der weiteren städtebaulichen Entwicklung und Ordnung in diesem Bereich ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 16 „Hurst III“ erforderlich.

Geplant ist das vorhandene Baugebiet um ca. 120 m nach Westen hin zu erweitern. Vorsehen ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA).

### 2. PLANGEBIET UND UMGEBUNG

Das Plangebiet liegt im Westen des Stadtteils Willebadessen westlich der L 828 und nordwestlich des Sportplatzes. Die Flächen im Plangebiet werden derzeit als Grünland genutzt. Auf der Fläche stehen noch vier kleinere Bäume und ein Unterstand. Südlich der Straße Hurst verläuft innerhalb einer Grünfläche ein namenloses Gewässer, welches teilweise verrohrt ist. **Innerhalb der Straßenparzelle verläuft eine Erdgashochdruckleitung (L.Str. 276). Parallel zu der Erdgashochdruckleitung verläuft das zugehörige Betriebskabel.**

Unmittelbar östlich schließt sich das Wohngebiet „Hurst“ an, welches durch die Bebauungspläne Nr. 13b und 15 planungsrechtlich abgesichert ist. Der Bebauungsplan setzt hier ein Allgemeines Wohngebiet fest. Südlich des Geltungsbereichs befinden sich noch weitere Wohngebäude. In südöstlicher Richtung liegt dort der Sportplatz von Willebadessen. Östlich davon befinden sich ein Supermarkt und ein Lebensmitteldiscounter. Dieser Bereich ist durch den Bebauungsplan Nr. 13a „östlich des Sportplatzes Willebadessen“ abgedeckt.

Hier wird eine öffentliche Grünfläche - Sportplatz – und ein Sondergebiet großflächiger Einzelhandel festgesetzt. Unmittelbar westlich des Geltungsbereichs verläuft eine Grabenparzelle. Im Bebauungsplan wird an der Westseite des Geltungsbereichs ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt. Daran schließt sich ein weiteres Wohngebäude an. Ansonsten grenzen weiter westlich und nördlich landwirtschaftliche Freiflächen an. In einer Entfernung von ca. 400 m in nördlicher Richtung befindet sich noch eine landwirtschaftliche Hofstelle.

Das Plangebiet fällt von Norden nach Süden um ca. 2-3 m ab.

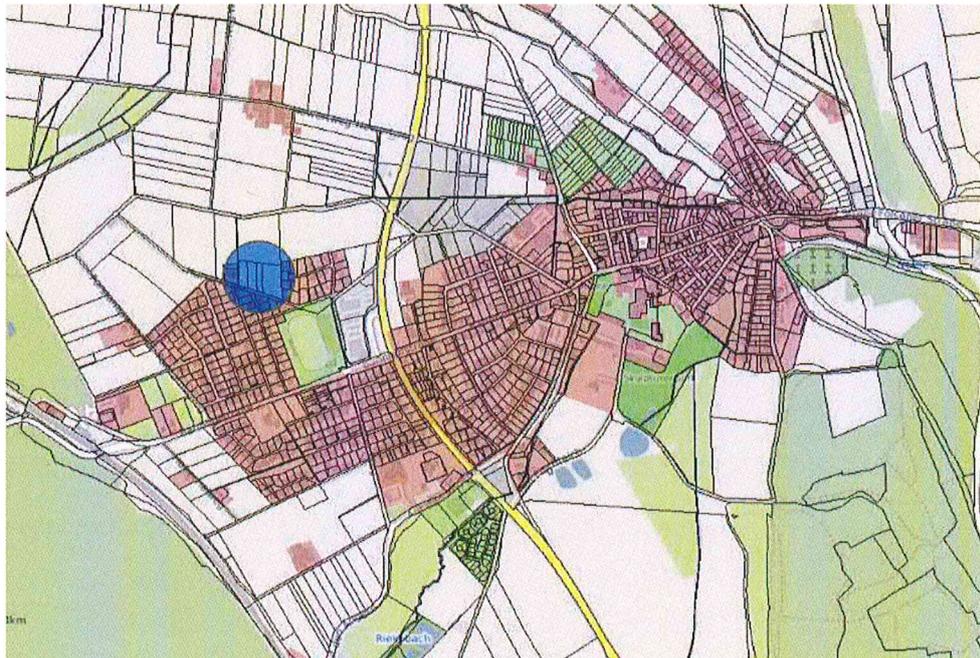
### 3. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

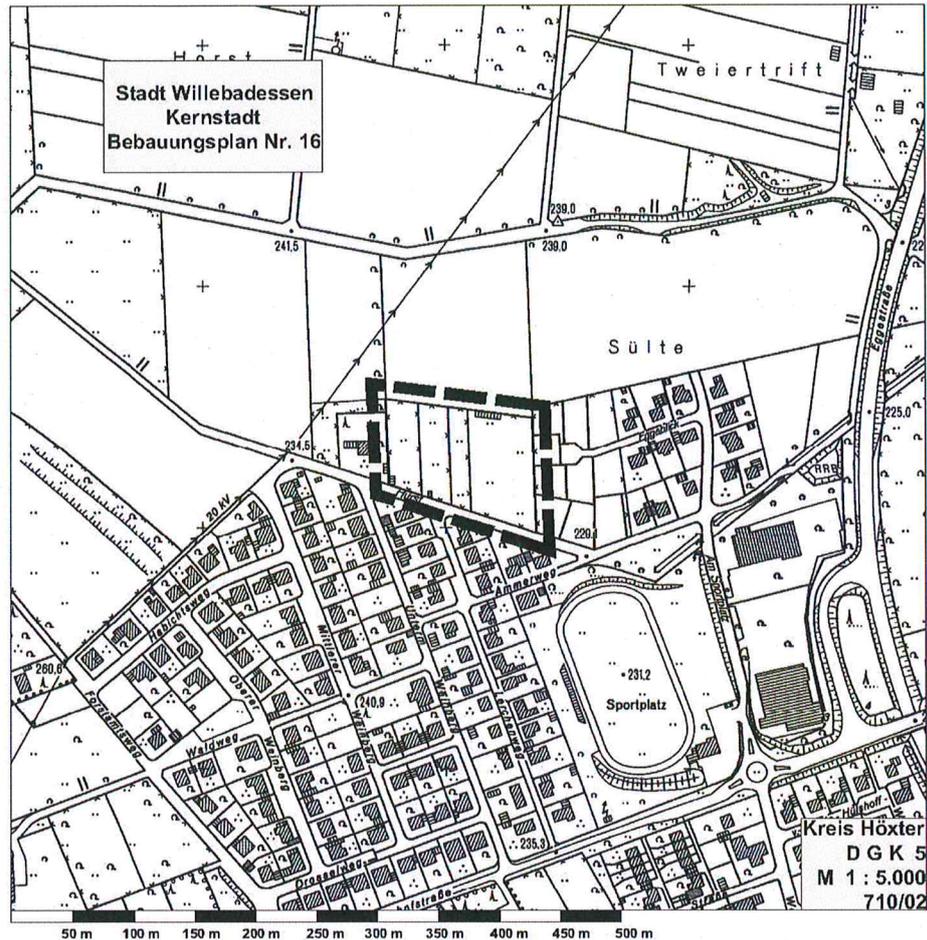
Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, damit der oben beschriebene Bereich möglichst kurzfristig einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden kann, hat der Ausschuss für bauliche und wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Willebadessen in seiner öffentlichen Sitzung am 05.09.2018 gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 16 „Hurst III“ im Stadtteil Willebadessen aufzustellen. Da ein kleiner Teilbereich des bisherigen Bebauungsplans Nr. 7 ebenfalls geändert werden muss (der südliche Teil des Geltungsbereichs ist im Bebauungsplan als Straßenverkehrsfläche festgesetzt) lautet der vollständige Titel Bebauungsplan Nr. 16 „Hurst III“ mit teilweiser Änderung des Bebauungsplans Nr. 7.

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

Der ca. 1,1 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Teil der Gemarkung Willebadessen, Flur 7 mit den Flurstücken: 32, 33, 34, 35 und 1707 tlw.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in einer Übersichtskarte (Topographische Karte TOP 50 **ohne Maßstab**) und der Deutschen Grundkarte (DGK 5 **ohne Maßstab**) dargestellt.





## 4.

#### VERHÄLTNIS ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN UND SCHUTZGEBIETSAUSWEISUNGEN

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

Da der Bebauungsplan Nr. 16 im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB aufgestellt wird, kann der Flächennutzungsplan nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens im Wege der Berichtigung angepasst werden (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Eine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets ist im vorliegenden Fall nicht gegeben.

Somit wird dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13b bzw. 13a BauGB Rechnung getragen.

Das Plangebiet befindet sich weder im Landschaftsschutzgebiet noch in einem Wasser-, Heilquellenschutz- oder Überschwemmungsgebiet.

Das Vorhandensein von Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen ist nicht bekannt. Nach heutigem Stand besteht daher hierzu kein Handlungsbedarf.

## 5.

## KONZEPT UND PLANUNG

### 5.1

### Städtebauliche Konzeption

Mit der Realisierung des neuen Baugebiets können im Stadtteil Willebadessen wieder Wohnbaugrundstücke angeboten werden und die Bebauung wird in diesem Bereich von Willebadessen arrondiert bzw. geschlossen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen Wohnnutzungen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, ermöglicht werden.

### 5.2

### Ermittlung des Innenentwicklungspotentials

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

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

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

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

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

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

Daran kann es u. a. fehlen, wenn

- die entsprechenden Gebäude und Grundstücke aufgrund ihrer Lage und ihres Zugschnitts nicht für den Bedarfszweck geeignet sind und deshalb nicht mit Interessenten zu rechnen ist,

- die Flächen nicht dem Markt zur Verfügung stehen und Verhandlungen mit dem Eigentümer nicht erfolversprechend sind,
- ein Flächenbedarf kurzfristig befriedigt werden muss, die Nutzbarmachung der Innenentwicklungspotentiale aber einen längeren Zeitraum benötigt.

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

Nachverdichtungsmöglichkeiten	Beschreibung	Eignung/Verfügbarkeit
nicht entwickelte Bauflächen im FNP	<b>3. Änderung des FNP in den Stadtteilen Löwen, Peckelsheim und Willebadessen</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Rücknahme einer Wohnbaufläche im Bereich „Am Selleweg, Willebadessen“ in Größe von 0,33 ha</li> <li>• Rücknahme einer Wohnbaufläche im Bereich „Bruchhöfe, Peckelsheim“ in Größe von 3,2 ha</li> <li>• Rücknahme einer Wohnbaufläche im Bereich „Walmegrund, Löwen“ in Größe von 1,55 ha</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Umwandlung einer Wohnbaufläche in Fläche für die Landwirtschaft;</li> <li>• Umwandlung einer Wohnbaufläche in private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gartenland/Grabeland;</li> <li>• Umwandlung einer Wohnbaufläche in Fläche für die Landwirtschaft;</li> </ul>
Potential Bebauungsplan	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aufhebung B-Plan Nr. 2 „Walmegrund“ im Stadtteil Löwen in Größe von 1,55 ha</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aufhebung eines Allgemeinen Wohngebiets</li> </ul>
Potential Satzung	-----	-----
Brachflächen	-----	-----
Gebäudeleerstand	25 (keine zusammenhängenden Einheiten)	Stehen zur Veräußerung bzw. stehen nicht zur Veräußerung wegen bestehender landwirtschaftlicher Teilnutzung (Leerstandskataster März 2019)
Baulücken	ca. 25	Veräußerung vom Eigentümer nicht gewünscht. (Datengrundlage Ende 2018; punktuelle Abfrage)
Nachverdichtung der vorhandenen Baugebiete/ Baugrundstücke	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „An der langen Wiese“ in Größe von 0,05 ha</li> <li>• 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Rechts und Links der Bahnhofstraße“ in Größe von 0,1 ha</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bebaubar mit 1 Wohnhaus; Rechtskraft erlangt am 27.10.2017</li> <li>• Bebaut mit 1 Wohnhaus; Rechtskraft erlangt am 26.10.2018</li> </ul>
sonstige	-----	-----

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

### 5.3 Art und Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 16 wird in Anlehnung an den angrenzenden Bebauungsplan Nr. 15 und die bestehende Nutzung in der Nachbarschaft ein **Allgemeines Wohngebiet (WA)** festgesetzt.

Für das Allgemeine Wohngebiet wird an den im § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nichts geändert. **Da der Bebauungsplan im Verfahren nach § 13 b BauGB aufgestellt wird und die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet, werden** die in Abs. 3 genannten Ausnahmen „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“, „Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“, „Anlagen für Verwaltungen“, „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ gem. § 1 Abs. 6 Ziff. 1 BauNVO nicht zugelassen.

Durch die gewählte Nutzungsart wird eine zeitgemäße ruhige Wohnbebauung ermöglicht und Rücksicht auf die vorhandene Nutzung in der Nachbarschaft genommen.

Im WA ist eine max. 2-geschossige Bebauung möglich. Die Grundflächenzahl von 0,4 erlaubt eine gute Ausnutzbarkeit der Grundstücksflächen. Die Geschossflächenzahl wird mit 0,8 festgesetzt. Die Höhe der baulichen Anlagen wird in den textlichen Festsetzungen geregelt.

Die Gebäude sind im Rahmen der offenen Bauweise als Einzel- oder Doppelhaus zu errichten.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind pro Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig. Dadurch soll erreicht werden, dass dieser Bereich nicht zu sehr verdichtet wird.

### 5.4 Denkmalschutz

Es ist nicht auszuschließen, dass bei den Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde wie Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien o.ä., entdeckt werden. Diese sind nach den §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen der Stadt Willebadessen oder dem Amt für Bodendenkmalpflege in Bielefeld anzuzeigen und die Entdeckungsstätte ist 3 Werktage im unveränderten Zustand zu erhalten. Durch den v. g. Hinweis soll sichergestellt werden, dass ggf. bisher unbekannte Bodendenkmale der Nachwelt nicht verloren gehen. Baudenkmale sind von der Planung nicht betroffen.

### 5.5 Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung des Baugebiets erfolgt über die Straße Hurst. Von dort zweigt eine noch zu errichtende Erschließungsstraße nach Norden ab. Von dieser wiederum verläuft eine weitere Straße in westlicher Richtung und mündet in einem Wendehammer. Im südlichen Bereich der Straße Hurst verläuft am Rande der Flurstücksparzelle noch ein namenloses Gewässer, welches teilweise verrohrt ist. Dieses Gewässer wird im Bestand festgesetzt. Im Bebauungsplan werden lediglich die Verkehrsflächen, ohne deren innere Aufteilung, festgesetzt. Die eigentliche Aufteilung der Verkehrsflächen erfolgt in einem später auszuarbeitenden Ausbauplan.

## 5.6

### Versorgung

Der Anschluss der Grundstücke im Geltungsbereich an das Elektrizitäts-, Fernmelde- und Wasserversorgungsnetz von Willebadessen wird gewährleistet. **Innerhalb der Straßenparzelle verläuft eine Erdgashochdruckleitung (L.Str. 276). Parallel zu der Erdgashochdruckleitung verläuft das zugehörige Betriebskabel.**

## 5.7

### Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung soll im Trennsystem erfolgen.

Das Niederschlagswasser aus dem Baugebiet soll über noch zu errichtende Kanäle abgeführt und mit Regenrückhaltung dem namenlosen Gewässer südlich der Straße Hurst zugeführt werden.

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

Zur Vermeidung von Schäden durch Starkregen soll an der Nordseite des Plangebiets ein 3 m breiter Graben/Mulde angelegt werden, damit hier das Niederschlagswasser inclusive Bodenerosionen schadlos abgeführt werden können.

## 5.8

### Vorbeugender Brandschutz

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

## 5.9

### Artenschutz

Das Plangebiet selbst stellt sich bisher als Grünfläche mit vier kleineren Bäumen dar.

Die Fläche für das vorgesehene Allgemeine Wohngebiet ist weder als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt noch ist sie im Landesbiotopkataster des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz verzeichnet. Besonders gesetzlich geschützte Biotope (§ 62 LG NRW), FFH – oder Vogelschutzgebietsflächen, Naturschutzgebietsflächen oder sonstige ökologisch schutzwürdige Flächen (z.B. geschützte Landschaftsbestandteile) sind durch das Planvorhaben nicht betroffen. Naturdenkmale liegen ebenfalls nicht im Geltungsbereich und der unmittelbaren Umgebung.

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

Planungsrelevante Tier- und Pflanzenarten sind weder im Plangebiet noch in der unmittelbaren Umgebung (Radius 300 m) nach dem Fachinformationssystem @infos des LANUV

bekannt. Außerdem handelt es sich hier nicht um einen wesentlichen Bestand an mehrjährigen Bäumen oder Sträuchern, Gewässer oder mehrjährige offene Bodenstellen sind ebenfalls nicht vorhanden. Da es sich bei der beanspruchten Fläche um konventionelle landwirtschaftliche Nutzfläche (Grünland) handelt, sind Vorkommen planungsrelevanter Arten, insbesondere Offenlandbrüter, nicht auszuschließen. Zur Berücksichtigung der potentiellen Vorkommen von Offenlandbrütern ist eine Bebauung einschließlich einer Baufeldräumung nur außerhalb der Vogelbrutzeiten zulässig (Vogelbrutzeitraum für Feldvögel April bis Ende Juli).

Aufgrund des vorhandenen Baumbestands, besteht die Möglichkeit, dass Fledermäuse, Vögel oder Insekten ihre Quartiere in den Baumhöhlen haben könnten. Deshalb ist im Vorfeld der Baumbeseitigung durch einen Sachverständigen zu untersuchen, ob innerhalb des Baumbestandes dauerhaft geschützte Lebensstätten vorhanden sind. Ggf. sind hierzu Vermeidungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen i.S.d. § 44 Abs. 5 BNatSchG vorzunehmen. Durch das geplante Vorhaben werden unter Berücksichtigung der o.g. Beschränkungen keine Verbote des § 44 Abs.1 BNatSchG bei FFH-Anhang IV-Arten oder europäischen Vogelarten ausgelöst (s. Anlage ASP).

## **6. GRÜNORDNUNGSMAßNAHMEN**

### **6.1 Eingriffe in Natur und Landschaft**

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

## **7. DURCHFÜHRUNG**

Der Aufstellung dieses Bebauungsplans liegen die Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) und den hierzu ergangenen Rechtsvorschriften des Bundes und des Landes Nordrhein-Westfalen zugrunde.

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

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 16 wird gem. § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen Wohnnutzungen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, ermöglicht werden.

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

Höxter, den 28.10.2019

Willebadessen, den 19.12.2019

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



STADT WILLEBADESSEN  
Der Bürgermeister

H. H. Bluhm



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Michael Engel'.

Michael Engel

## Teil B

### Textliche Festsetzungen:

gem. § 9 Baugesetzbuch, § 86 Landesbauordnung NW

#### Art der baulichen Nutzung

1. Festgesetzt wird ein **Allgemeines Wohngebiet** i.S. von § 4 BauNVO.  
Zur Art der baulichen Nutzung für die einzelnen Bereiche wird gem. § 1 Abs. 6, i. V. m. § 4 BauNVO Folgendes bestimmt:

#### allgemein zulässig sind:

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

#### ausnahmsweise zulässig sind:

~~– Betriebe des Beherbergungsgewerbes und~~

#### nicht zulässig sind :

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

#### Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

2. Die in diesem Bebauungsplan festgesetzte Höhe ist die max. Gebäudehöhe. Als max. Gebäudehöhe gilt das Maß von der Geländeoberfläche im rechnerischen Mittel an der zum Hang orientierten Gebäudeseite (hangaufwärts) bis zum höchsten Punkt des Gebäudes. Die max. Gebäudehöhe beträgt 8,50 m. Bei der Errichtung von haustechnischen Nebenanlagen, wie Schornsteinen, Antennenanlagen, Klimatechnik o.ä., sind hinsichtlich der festgesetzten Gebäudehöhe Ausnahmen zulässig. Geländeoberfläche ist die natürliche Geländeoberfläche, im Übrigen die Fläche, die sich aus der Baugenehmigung ergibt.
3. Im Geltungsbereich sind im Rahmen der offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
4. Im WA sind pro Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig.

#### Gestaltung der baulichen Anlagen

5. Die Vorgärten aller Baugrundstücke dürfen nur durch max. 1,30 m hohe Vorrichtungen, wie lebende Hecken mit nicht sichtbaren Drahtzäunen, mit Rankpflanzen bewachsene Naturstein- oder Ziegelmauern oder durch Holzzäune eingefriedigt werden.
6. Im Plangebiet ist eine Dachneigung von mindestens 15° bei Hauptgebäuden einzuhalten.
7. Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB auf den nicht überbaubaren Flächen unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Elektrizitäts- und Fernmeldeverteilerschränke, Trafos sowie Nebenanlagen bis insgesamt 30 m<sup>3</sup> umbauten Raum pro Baugrundstück.
8. Garagen und Carports sind auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### Minimierungsmaßnahmen

9. Als Minimierungsmaßnahme gem. § 9 Abs. 1 Ziffn. 14 und 25 BauGB folgende Bestimmungen:

- a) Auf den privaten Flächen sind Fußwege, Park- und Abstellplätze sowie Zufahrten und Lagerplätze wasserdurchlässig zu gestalten.
- b) Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. dabei ist auf unbepflanzte Schotter- oder Kiesflächen, außerhalb der Wege, zu verzichten.
- c) Auf Baugrundstücken ist für jede angefangenen 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein einheimischer Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.

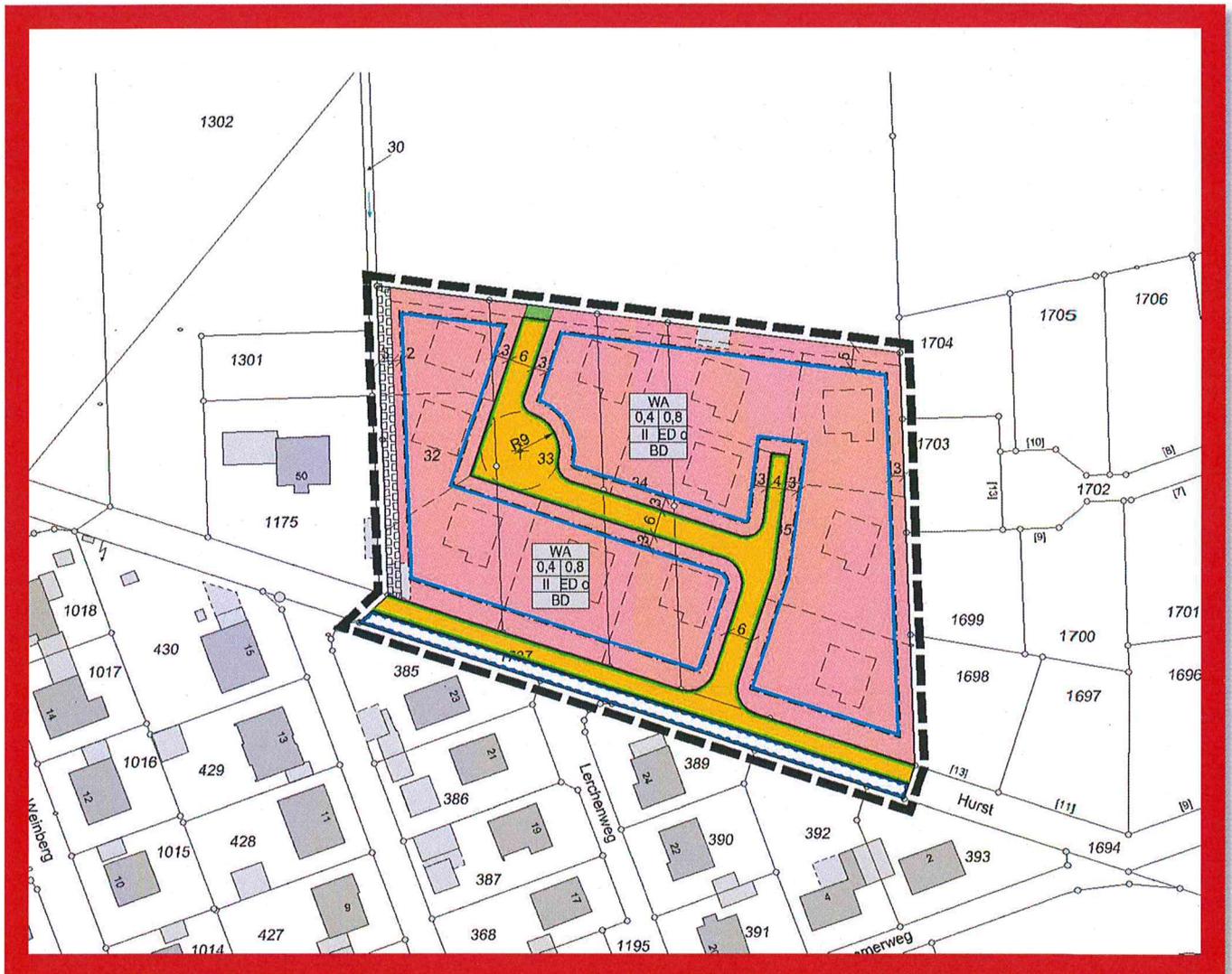
#### Artenschutz

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

### Hinweise:

1. Auf die innere Aufteilung der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen ist verzichtet worden. Die eigentliche Aufteilung der Verkehrsflächen in Fahrstraßen, Fußwege u.a. soll bei Bedarf einem seitens der Stadt Willebadessen später aufzustellenden Ausbauplan, der sowohl mit den zuständigen Behörden als auch mit den jeweiligen Anliegern abzustimmen ist, vorbehalten bleiben.
2. Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien u.ä.) entdeckt werden, ist nach den §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen die Entdeckung unverzüglich der Stadt Willebadessen oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bielefeld, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte 3 Werktage im unveränderten Zustand zu erhalten
3. Nach den bisherigen Erfahrungen ist nicht auszuschließen, dass im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Munitions-Einzelfundstellen auftreten können. Aus diesen Gründen sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollte bei den Erdarbeiten Munition aufgefunden werden bzw. verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auftreten, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit unverzüglich einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe bei der Bezirksregierung Arnsberg mit Sitz in Hagen zu benachrichtigen.
4. Bei lang anhaltenden stärkeren Niederschlägen können sich aufgrund der anstehenden bindigen Böden Wassersättigungen bis nahe der Geländeoberfläche einstellen. Bei der Errichtung baulicher Anlagen sind dementsprechend von den Bauherren besondere Schutzvorkehrungen gegen das Grundwasser herzustellen.
5. Innerhalb der Straßenparzelle Flurstück 1707, Flur 7, Gemarkung Willebadessen verläuft eine Erdgashochdruckleitung (L.Str. 276). Parallel zu der Erdgashochdruckleitung verläuft das zugehörige Betriebskabel. Bei Arbeiten im Bereich der Erdgashochdruckleitung ist das Merkblatt „Anweisung zum Schutz von Gasversorgungsleitungen (inkl. Begleitkabel) der innogy Netze Deutschland GmbH“ zu beachten. Dass Merkblatt kann bei der Stadtverwaltung Willebadessen im Bauverwaltungsamt eingesehen werden.

Auszug aus dem Bebauungsplan :



Die zeichnerischen Festsetzungen sind aufgrund einer geänderten Erschließungsplanung gegenüber der 1. Offenlage geändert worden.

## Anlage ASP

## Protokoll einer Artenschutzprüfung (ASP) – Gesamtprotokoll –

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

Allgemeine Angaben	
Plan/Vorhaben (Bezeichnung):	Bebauungsplan Nr. 16 der Stadt Willebadessen im Stadtteil Willebadessen
Plan-/Vorhabenträger (Name):	Stadt Willebadessen
Antragstellung (Datum):	Mai 2019
<i>Kurze Beschreibung des Plans/Vorhabens (Ortsangabe, Ausführungsart, relevante Wirkfaktoren); ggf. Verweis auf andere Unterlagen.            Erweiterung eines Allgemeinen Wohngebietes um 110 m auf einer Grünlandfläche, Beseitigung von Bäumen unter Berücksichtigung des Artenschutzes            (Inaugenscheinnahme durch Sachverständigen)</i>	
Stufe I: Vorprüfung (Artenspektrum/Wirkfaktoren)	
Ist es möglich, dass bei FFH-Anhang IV-Arten oder europäischen Vogelarten die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG bei Umsetzung des Plans bzw. Realisierung des Vorhabens ausgelöst werden?	
	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Stufe II: Vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände (unter Voraussetzung der unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“) beschriebenen Maßnahmen und Gründe)	
<b>Nur wenn Frage in Stufe I „ja“:</b>	
Wird der Plan bzw. das Vorhaben gegen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen (ggf. trotz Vermeidungsmaßnahmen inkl. vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen oder eines Risikomanagements)?	
	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
Arten, die nicht im Sinne einer vertiefenden Art-für-Art-Betrachtung einzeln geprüft wurden: <i>Begründung:</i> Bei den folgenden Arten liegt kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor (d.h. keine erhebliche Störung der lokalen Population, keine Beeinträchtigung der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten sowie keine unvermeidbaren Verletzungen oder Tötungen und kein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko). Es handelt sich um Irgäste bzw. um Allerweltsarten mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer großen Anpassungsfähigkeit. Außerdem liegen keine ernst zu nehmende Hinweise auf einen nennenswerten Bestand der Arten im Bereich des Plans/Vorhabens vor, die eine vertiefende Art-für-Art-Betrachtung rechtfertigen würden.	
<i>Ggf. Auflistung der nicht einzeln geprüften Arten.</i> Ausschließliche potentielle Betroffenheit von Offenlandbrutvögeln, Baufelddrümung nur außerhalb der Brutzeit.	
Stufe III: Ausnahmeverfahren	
<b>Nur wenn Frage in Stufe II „ja“:</b>	
1. Ist das Vorhaben aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt?	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
2. Können zumutbare Alternativen ausgeschlossen werden?	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
3. Wird der Erhaltungszustand der Populationen sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben?	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
<i>Kurze Darstellung der zwingenden Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses und Begründung warum diese dem Artenschutzinteresse im Rang vorgehen; ggf. Darlegung warum sich der ungünstige Erhaltungszustand nicht weiter verschlechtern wird und die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes nicht behindert wird; ggf. Verweis auf andere Unterlagen.            Kurze Darstellung der geprüften Alternativen, und Bewertung bzgl. Artenschutz und Zumutbarkeit; ggf. Verweis auf andere Unterlagen.</i>	
Antrag auf Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG	
<b>Nur wenn alle Fragen in Stufe III „ja“:</b>	
<input type="checkbox"/> Die Realisierung des Plans/des Vorhabens ist aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt und es gibt keine zumutbare Alternative. Der Erhaltungszustand der Populationen wird sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben. Deshalb wird eine Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG beantragt. Zur Begründung siehe ggf. unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“).	
<b>Nur wenn Frage 3. in Stufe III „nein“:</b> (weil bei einer FFH-Anhang IV-Art bereits ein ungünstiger Erhaltungszustand vorliegt)	
<input type="checkbox"/> Durch die Erteilung der Ausnahme wird sich der ungünstige Erhaltungszustand der Populationen nicht weiter verschlechtern und die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes wird nicht behindert. Zur Begründung siehe ggf. unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“).	
Antrag auf Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG	
<b>Nur wenn eine der Fragen in Stufe III „nein“:</b>	
<input type="checkbox"/> Im Zusammenhang mit privaten Gründen liegt eine unzumutbare Belastung vor. Deshalb wird eine Befreiung von den artenschutzrechtlichen Verboten gem. § 67 Abs. 2 BNatSchG beantragt.	
<i>Kurze Begründung der unzumutbaren Belastung.</i>	