

Stadt Willebadessen

Kreis Höxter

Stadtteil Borlinghausen

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4

„Biomassehof Borlinghausen“

Begründung mit
textlichen Festsetzungen, Hinweisen und
Umweltbericht

Stand September 2021

Änderungen nach der
Offenlage aufgrund des
Ratsbeschlusses vom
16.12.2021 in ROT

Behördenbeteiligung

Offenlegungsexemplar

INHALTSVERZEICHNIS

Teil A	Seite
1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans	2
2. Plangebiet und Umgebung	4
3. Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	4
4. Verhältnis zum Flächennutzungsplan und Schutzgebietsausweisungen	6
5. Konzept und Planung	7
5.1 Städtebauliche Konzeption	7
5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung und Bauweise	7
5.3 Denkmalschutz	7
5.4 Verkehrserschließung	7
5.5 Versorgung, Abwasserentsorgung	7
5.6 Vorbeugender Brandschutz	8
6. Durchführung	8
Teil B	9
Textliche Festsetzungen	9
Hinweise	9
Auszug aus dem Bebauungsplan	10
Umweltbericht	

Teil A

1. ANLASS FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS

1856 wurden nahe des heutigen Biomassehofes Eisenerzvorkommen entdeckt und es wurde begonnen, diese Vorkommen abzubauen. Auf dem heutigen Gelände des Biomassehofes wurde bereits 1858 ein Hochofen erbaut und angeblasen. Die Eisenerzverhüttung hat bis 1870 stattgefunden.

Darauffolgend nutzte der Glasfabrikant Maetz das Gelände als Glasfabrik. Anschließend wurde das Gelände erst zur Kalkbrennerei und weiter zur Ziegelei genutzt. 1924 wurde das Sägewerke Suer eingerichtet, welches 1948 zur Mastentränkanstalt umgenutzt wurde.

Bis 1995 nutzte die Firma Neospiel bzw. Playparc GmbH das Gelände. Dies brachte neben einer Versiegelung erhebliche Boden- und Wasserbelastungen mit sich. Bereits im Jahr 1996 wurden erste Untersuchungen durchgeführt und bis 2006 ein umfangreiches Sanierungskonzept abgeschlossen. Als ein zentrales Element der Sanierung ist die Versiegelung der Flächen erfolgt, um eine Auswaschung der Belastungen zu verhindern. Darüber hinaus wurde das Grundwasser in „Probebrunnen“ am Gelände untersucht und anschließend die Werte dokumentiert. Im Rahmen der Altlastensanierung wurden erhebliche Mengen an Boden und Abbruchmaterial entsorgt. Um die Versiegelung dauerhaft zu erhalten und die industrielle Brachfläche zu unterhalten, hat sich seit 2005 die Biomasse, Energie, Maschinenring GmbH (BEM) gegründet. Seit 2006 betreibt der Maschinenring den Biomassehof. Bis heute sind zahlreiche Projekte am Maschinenring angegliedert, die vom Betriebsgelände aus bearbeitet werden.

Das gesamte Gelände hat eine Fläche von rund 36.000 m². Zur Lagerung des Materials und der Maschinen und einer Werkstatt stehen auf dem Gelände rund 4.400 m² überdachte Fläche zur Verfügung. Derzeit sind rund 12.000 m² der Hoffläche befestigt.

Die BEM setzt jährlich rund 16.000 Tonnen Material als Firmierung um, wobei die Output-Mengen stets geringer als die Inputmengen sind, da das Material im Laufe der Verarbeitungskette Wasser- und Massenverluste zu verzeichnen hat. Der überwiegende Teil der am Biomassehof angelieferten Ware wird bereits am Entstehungsort für den weiteren Verwendungszweck z.B. Holz zu Brennstoff, nach dem Anfall aufbereitet. Dies geschieht z.B. durch Hacken, Schreddern, Brechen oder Maßzuschnitt. Auf dem Gelände werden Rohstoffe wie Straßenbegleitgehölze, Landschaftspflegematerial und Nebenprodukte aus der Holzindustrie, wie z.B. Rinden, aufgenommen. Ferner werden Wurzeln, holzartige Biomasse aus dem Bereich des Gartenlandschaftsbaus und Forstbetrieben, naturbelassene Reststoffe holzverarbeitender Betriebe und der Möbelindustrie angeliefert. Weiter wird Ast- und Strauchschnitt aus Sammlung und Annahme aufbereitet. Die oben aufgeführten Produkte werden aufbereitet durch mechanische Aufbereitungsprozesse, wie Konditionieren, Konfektionieren, Aspirieren, Sieben, Zertifizieren, Sortieren und Zerkleinern zu gebrauchsfertigen Einheiten veredelt. Am Ende der Verarbeitungsketten entstehen unter anderem Produkte wie Holzhackschnitzel, Schreddermaterial, Pellets, Briketts, Scheitholz stückiges sowie abgelängtes Holz und Landschaftspflegematerialien, Pflanzerde aus anfallenden naturbelassenen Nebenprodukten sowie natürliche Baustoffe aus Holz und holzverwandten Produkten. Zudem werden Serviceleistungen des Garten- und Landschaftsbaues angeboten. In diesem Rahmen werden die oben genannten Produkte aufgebraucht oder eingebaut. Zusätzlich werden auch Stoffe für die biologische und dynamische Landwirtschaft wie Hornspäne, Wollpellets und mineralische Stoffe wie Naturkalkstein (Dolomit-Kalk aus dem Weserbergland) zur Erhaltungskalkung des Bodens angeboten. Auch kleine Mengen von Stoffen, wie

z.B. Basaltsplitt, die in Bezug auf die oben genannten Serviceleistungen zur Anwendung kommen, werden angeboten. Als Serviceleistungen der BEM liefern bis zu 7 Transportfahrzeuge die o.g. Produkte aus. In einem ca. 120 m² großen Bürogebäude werden die Aufgabenbereiche Zertifizierung, Normierung, Planung und verwandte Bürotätigkeiten, die im Zusammenhang mit Bioenergie stehen durchgeführt. Ferner führt die BEM eine Biomasse und Nährstoffbörse. Darüber hinaus verfügt die BEM über Ausstellungs-, Schulungs-, Verkaufs- und Beratungsräume. So betreibt der Biomassehof Borlinghausen seit 2018 eine Dauer Ausstellung mit natürlichen Baustoffen. Dort werden verschiedene ökologische Bau- und Dämmstoffe der Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Ein Teil dieser naturbelassenen Baustoffe, wie z.B. Lehm, können auch am Biomassehof erworben werden.

Für die bestehende Anlage gibt es eine Baugenehmigung.

Einen Bebauungsplan existiert für diesen Bereich bisher nicht. Der Flächennutzungsplan stellt das Gelände als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Der vorhandene Standort soll nun langfristig gesichert und wettbewerbsfähig für die Zukunft aufgestellt werden. Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, damit ein leistungsfähiger, moderner Betriebsstandort entstehen kann. So können die Belange der regionalen Wirtschaft unterstützt und die Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen für die Bevölkerung der Stadt Willebadessen gefördert werden. Darüber hinaus soll auch das Ziel der energetischen Autarkie der Region durch Verarbeitung der Biomasse aus Kalamitätsflächen gestärkt werden.

Über die Flächennutzungsplanänderung sowie Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen die übergeschichtlichen Entwicklungen bestehender und schließlich in der Nachkriegszeit erteilten Baugenehmigungen, als letzte entstandene Nutzung „Biomassehof Borlinghausen“, bauleitplanerisch abgesichert und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Erweiterungen der Anlagennutzung geschaffen werden. Um die Wirtschaftlichkeit und die ökologische Nutzung der Anlage sicherzustellen, sollen auch Sekundärholzstoffe verarbeitet und in sinnvolle Kreisläufe zurückgeführt werden können. Außerdem soll auch die Erweiterung des bestehenden Inputkataloges und weitere mechanische Verarbeitungsschritte ermöglicht werden. Derzeit wird für diese Anlage ein Genehmigungsverfahren nach § 4 BImSchG durchgeführt.

Die Stadt Willebadessen unterstützt die vorgesehenen Planungen.

Um den vorhandenen Standort planungsrechtlich abzusichern und die bestehenden Planungen realisieren zu können, müssen seitens der Stadt Willebadessen die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden. Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Willebadessen ist der vorgesehene Standort für den Biomassehof als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Einen Bebauungsplan gibt es für diesen Bereich nicht.

Der Rat der Stadt Willebadessen hat daher in seiner Sitzung am 08.10.2020 beschlossen, den Flächennutzungsplan in seiner 6. Änderung zu überarbeiten und statt der der Fläche für die Landwirtschaft, eine Sonderbaufläche mit der Spezifikation „Biomassehof“ darzustellen. In einem parallellaufenden Verfahren soll auf Antrag des Vorhabenträgers ein vorhabenbezogener Bebauungsplan für diesen Bereich aufgestellt werden. Geplant ist die Festsetzung eines Sondergebietes mit der Spezifikation „Biomassehof“.

Um die weitere städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu gewährleisten, ist die 6. Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 4 im Stadtteil Borlinghausen erforderlich.

Die Durchführung des Vorhabens des Vorhabenträgers wird zusätzlich in einem Durchführungsvertrag gem. § 12 BauGB geregelt.

2.

PLANGEBIET UND UMGEBUNG

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 4 liegt nördlich des Stadtteils Borlinghausen direkt an der Bahnstrecke zwischen Willebadessen und Warburg und ca. 300 m westlich der Ortsumgehung L 828. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rund 3,6 ha.

Innerhalb des Plangebiets stehen auf dem Gelände rund 4.400 m² überdachte Fläche zur Lagerung des Materials und Maschinen zur Verfügung. Derzeit sind rund 12.000 m² der Hoffläche befestigt und dienen als Lagerplatz. Daneben gibt es noch ein rund 120 m² großes Bürogebäude. Darüber hinaus sind noch Ausstellungs-, Schulungs-, Verkaufs- und Beratungsräume vorhanden. Im Norden und Süden des Geltungsbereichs gibt es noch zwei gehölzbestandene Bereiche.

Innerhalb des Geltungsbereichs verlaufen nach der Katasterkarte von West nach Ost im nördlichen und südlichen Geltungsbereich noch zwei Gewässer/Graben Parzellen (Flurstück 32, Flur 1 im Süden, und Flurstücke 5 und 37, Flur 1 im Norden, beide Gemarkung Borlinghausen). In der Örtlichkeit lässt sich allerdings feststellen, dass ein Teil des nördlichen Gewässers (Flurstück 5) außerhalb des Geländes des Biomassehofs verläuft. Das südliche Gewässer ist teils verrohrt und im Bereich der Gehölze im Süden jedoch als offenes Gewässer erkennbar.

Das Plangebiet wird im Norden und Westen durch ein Waldgebiet, im Süden durch die Siedlung „Teutonia“ begrenzt. Hier befinden sich ehemals betriebszugehörige Bauflächen mit Wohngebäuden. Diese sind durch eine Außenbereichsplanung nach § 35 BauGB planerisch gesichert (Siedlung Teutonia). Im Osten befindet sich eine Bahntrasse, daran schließen sich landwirtschaftliche Freiflächen an.

3. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

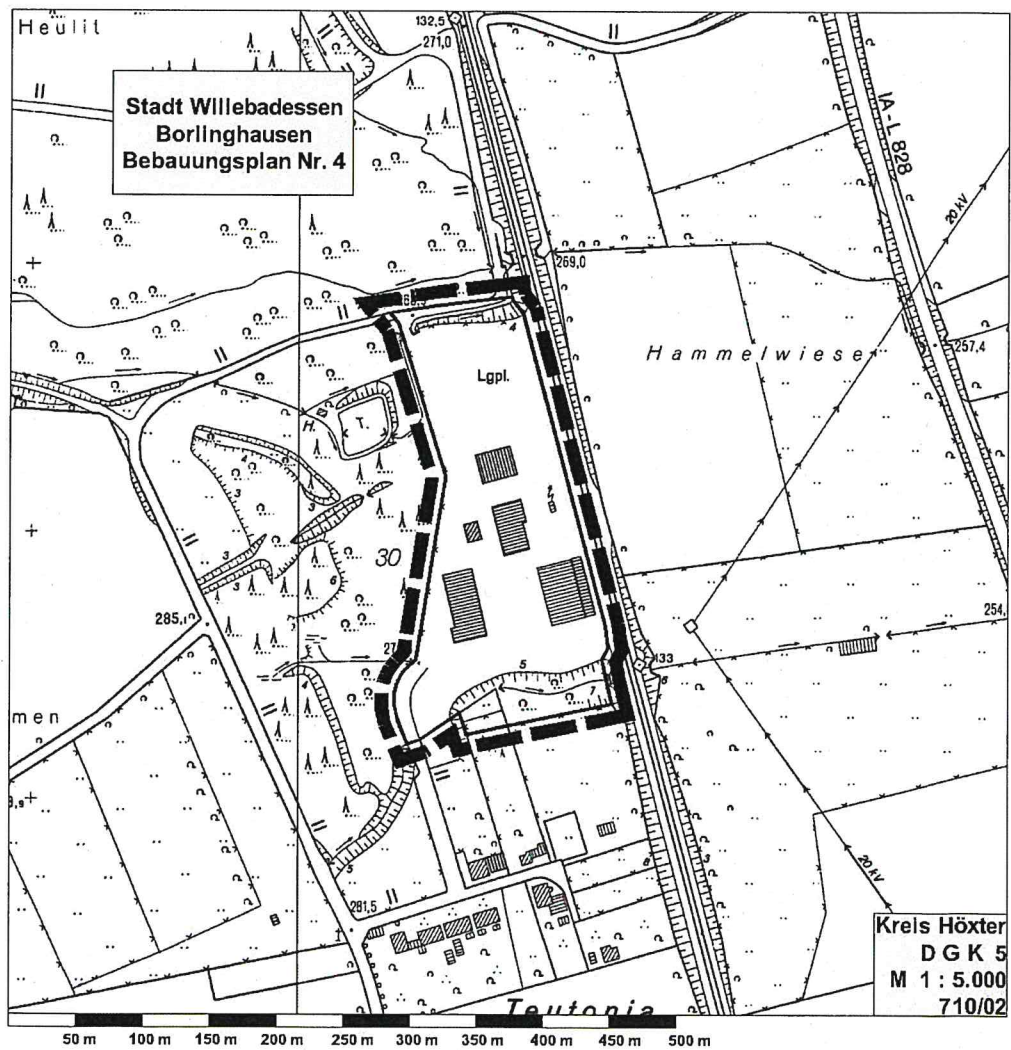
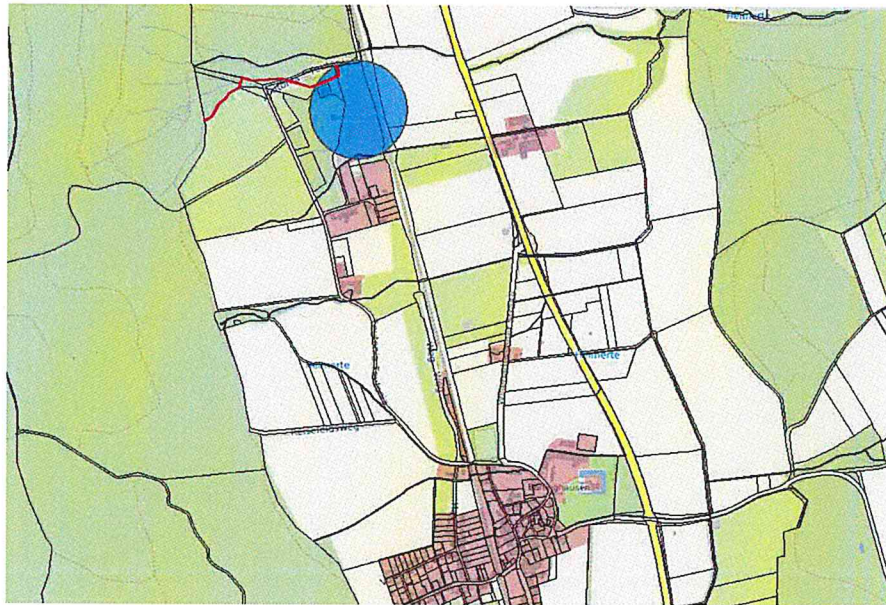
Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, damit der oben beschriebene Bereich möglichst kurzfristig einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden kann, hat der Rat der Stadt Willebadessen in seiner öffentlichen Sitzung am 08.10.2020 gem. § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 12 BauGB auf Antrag des Vorhabenträgers beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 „Biomassehof Borlinghausen“ im Stadtteil Borlinghausen aufzustellen.

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

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist identisch mit dem Plangebiet des Vorhaben- und Erschließungsplans.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca., 3,6 ha und umfasst die Grundstücke: Gemarkung Borlinghausen
Flur 1, Flurstücke: 5 tlw., 26, 28, 32 tlw., 66 und 37;
Flur 8, Flurstück: 95.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in den folgenden Übersichtskarten ohne Maßstab dargestellt.



4. VERHÄLTNIS ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN UND SCHUTZGEBIETSAUSWEISUNGEN

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Flächen für ein Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Biomassehof“ sind im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Willebadessen als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Damit dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs.2 BauGB entsprochen wird, hat der Rat der Stadt Willebadessen beschlossen, den Flächennutzungsplan in seiner 6. Änderung zu überarbeiten und für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 4 statt einer Fläche für die Landwirtschaft entsprechend den geplanten Festsetzungen eine Sonderbaufläche mit der Spezifikation „Biomassehof“ darzustellen. Damit entsprechen die Festsetzungen des Bebauungsplans den Darstellungen des zukünftigen Flächennutzungsplans. Somit wird dem Entwicklungsgebot insgesamt Rechnung getragen.

Die Flächen im Plangebiet liegen nicht in einem Landschaftsschutz-, Überschwemmungs-, Wasserschutz- oder Quellenschutzschutzgebiet des Kreises Höxter.

Das gesamte Plangebiet befindet sich innerhalb der Altablagerung 4420/HP 28 „ehem. Fa. Strasser“. Bis 1995 nutzte die Firma Neospiel bzw. Playparc GmbH das Gelände und brachte neben einer Versiegelung erhebliche Boden- und Wasserbelastungen mit sich. Bereits im Jahr 1996 wurden erste Untersuchungen durchgeführt und bis 2006 ein umfangreiches Sanierungskonzept abgeschlossen. Als ein zentrales Element der Sanierung ist die Versiegelung der Flächen erfolgt, um eine Auswaschung der Belastungen zu verhindern. Darüber hinaus wurde das Grundwasser in „Probebrunnen“ am Gelände untersucht und anschließend die Werte dokumentiert. Im Rahmen der Altlastensanierung wurden erhebliche Mengen an Boden und Abbruchmaterial entsorgt. Der Erhalt der Anlagennutzung mit der tlw. Versiegelung sichert den Sanierungserfolg.

Sofern im Rahmen der künftigen Nutzung die Errichtung von baulichen Anlagen vorgesehen ist, ist dieses in einem entsprechenden Genehmigungsverfahren darzustellen und zu beantragen. Eingriffe in den Boden/Untergrund sind ggfs. gutachterlich zu begleiten.

An der nördlichen und südlichen Grenze des Plangebietes verläuft je ein Gewässer sonstiger Ordnung. Der Biomassehof Borlinghausen befindet sich im Außenbereich der Gemarkung Borlinghausen. Gem. § 38 Abs. 3 des Wasserhaushaltsgesetzes -WHG- ist der Gewässerrandstreifen im Außenbereich 5 Meter breit. Im Gewässerrandstreifen ist gem. § 38 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2. und 3. WHG die Entfernung von standortgerechten Bäumen und Sträuchern sowie der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (u.a. klassifizierte Abfälle) u.a. verboten.

Der gesetzlich vorgeschriebene Mindestabstand baulicher Anlagen zu dem Gewässer beträgt im **Außenbereich** gemäß § 97 Abs.4 Satz 1 und Satz 2 Landeswassergesetz NRW (LWG) 3 m und sollte auch nach Aufstellung des Bebauungsplans eingehalten werden.

Unmittelbar nördlich grenzt das Natura 2000 Gebiet Nr. DE-4419-401 „Vogelschutzgebiet Egge“ an das Plangebiet an.

5.

KONZEPT UND PLANUNG

5.1

Städtebauliche Konzeption

Die planungsrechtliche Absicherung der vorhandenen Anlage und die Weiterentwicklung des Vorhabens sollen durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans ermöglicht werden und eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich gewährleisten. Außerdem wird die Durchführung des Vorhabens in einem Durchführungsvertrag gem. § 12 BauGB geregelt.

5.2

Art und Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird ein **Sondergebiet (SO)** mit der Zweckbestimmung „Biomassehof“ festgesetzt. Im Bereich des Sondergebietes werden als bauliche Nutzung nur Lagerhallen, Lagerplätze, Maschinenhalle, Werkstatt und Aufbereitungsanlagen und die entsprechenden betrieblichen Nebenanlagen (z.B. Büro, Ausstellung, Verkauf, Fortbildung) zugelassen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,8 festgesetzt. Dadurch wird erreicht, dass das vorhandene Betriebsgelände optimal für Lagerflächen und Nebenanlagen genutzt werden kann. Die Höhe der baulichen Anlagen wird, entsprechend der vorgesehenen Höhe der Hallen bzw. technischen Anlagen auf max. 12 m festgesetzt.

5.3

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.

5.4

Verkehrerschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die historisch entstandene Wegeverbindung „Teutonia“ außerhalb der geschlossenen Ortschaften und mündet über die Willebadessener Straße (K 17) in der L828. Eine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt auf dieser übergeordneten Straße unmittelbar.

5.5

Versorgung, Abwasserentsorgung

Der Geltungsbereich ist an alle notwendigen Versorgungsleitungen angeschlossen (Wasser, Abwasser, Strom u.a.).

Nach § 44 Landeswassergesetz (LWG) i.V.m. § 55 Absatz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) soll Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegen-

genstehen. § 55 Abs. 2 WHG eröffnet durch die Ausgestaltung als Sollvorschrift den zuständigen Behörden einen Entscheidungsspielraum, um den tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort (z. B. bei bereits vorhandenen Mischkanalisationen in Baugebieten) Rechnung zu tragen.

Das Niederschlagswasser der befestigten Wege-, Hof- und Lagerflächen wird den vorhandenen Vorflutern im Norden und Süden des Geländes zugeleitet.

Das häusliche Schmutzwasser wird in einer Grube gesammelt und zur Kläranlage Niesen abgefahren.

5.6

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.

6.

DURCHFÜHRUNG

Der Aufstellung dieses Bebauungsplans liegen die Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S 3634), da zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) und die hierzu ergangenen Rechtsvorschriften des Bundes und des Landes Nordrhein-Westfalen i.V.m. dem Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19 Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz – Plan-SiG) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041) und dem Gesetz zur Verlängerung der Geltungsdauer des Planungssicherstellungsgesetzes und der Geltungsdauer dienstrechtlicher Vorschriften vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 353) 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.

Höxter, den 20.09.2021

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


Michael Engel



Willebadessen, den 22.09.2021

STADT WILLEBADESSEN
Der Bürgermeister
i.V.


Anita Poschmann



Teil B

Textliche Festsetzungen:

gem. § 12 Baugesetzbuch,

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist identisch mit dem Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Art der baulichen Nutzung

1. Festgesetzt wird ein **Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Biomassehof“** i.S. von § 11 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO).
Zur Art der baulichen Nutzung wird Folgendes bestimmt:

Innerhalb des SO sind nur zulässig:

- Vorhaben, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet,
- Anlagen zur Weiterverarbeitung von Holzprodukten. Dabei dürfen nur die im Durchführungsvertrag aufgeführten Inputstoffe verwendet werden.
- betriebliche Nebenanlagen für Büro, Ausstellung, Beratung und Fortbildung
- Lagerflächen und Lagerhallen für Maschinen und Holzprodukte
- räumlich untergeordnet Lagerflächen für Produkte des Garten- und Landschaftsbaus,
- betriebseigene Werkstatt

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

2. Die in diesem Bebauungsplan festgesetzte Höhe ist die max. Höhe baulicher Anlagen. Als max. Höhe baulicher Anlagen gilt das Maß von der Geländeoberfläche im rechnerischen Mittel an der zum Hang orientierten Seite der baulichen Anlage (hangaufwärts) bis zum höchsten Punkt der baulichen Anlage. Die max. Höhe baulicher Anlagen beträgt 12 m. Bei der Errichtung von haustechnischen Nebenanlagen, wie Schornsteinen, Antennenanlagen, Klimatechnik o.ä., sind hinsichtlich der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen Ausnahmen zulässig. Geländeoberfläche ist die natürliche Geländeoberfläche, im Übrigen die Fläche, die sich aus der Baugenehmigung ergibt.

Nebenanlagen, Garagen und Carports

3. Lagerplätze, Lagerflächen, Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig.

Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege und des Artenschutzes

4. In einem Abstand von 5 m zum Gewässer ist die Entfernung von standortgerechten Bäumen und Sträuchern sowie der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (u.A. klassifizierte Abfälle) verboten. In einem Abstand von 3 m zum Gewässer ist die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen verboten.
5. Umfangreiche Bau- und Umgestaltungsarbeiten sind innerhalb des Zeitraums vom 01.10. bis 28.02. außerhalb der Brutzeit durchzuführen. Ausnahmsweise können diese auch innerhalb der Brutzeit erfolgen, wenn in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde unter ökologischer Baubegleitung Auswirkungen auf planungsrelevante Arten ausgeschlossen werden.

Hinweise:

1. **Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist identisch mit dem Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.**

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 LWL-Archäologie Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24A, 33609 Bielefeld (Tel.: 0251/591-8961) 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. Das Plangebiet grenzt im Osten an eine Eisenbahnstecke. Die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke dürfen nicht gefährdet oder gestört werden. Die Abstandsflächen gem. § 6 BauO NRW sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind grundsätzlich einzuhalten.
5. Das bei der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung festgestellte Defizit von -8.573 Punkten wird über das **private Ökokonto von Sabine und Frank Grave, Zum Aspen 8, 33034 Brakel –der Stadt Willebadessen** ausgeglichen. Somit erfolgt der Ausgleich als sonstige geeignete Maßnahme zu Ausgleich i.S.d. § 1a Abs. 3 Satz 4 2. Alternative BauGB.

Auszug aus dem Bebauungsplan :

