

# Stadt Willebadessen

Kreis Höxter

## Flächennutzungsplan 6. Änderung

Stadtteil Borlinghausen

Begründung mit Umweltbericht

Stand September 2021

Behördenbeteiligung

Offenlegungsexemplar

**Entwurfsbearbeitung:** Kreis Höxter, Abteilung Bauen und Planen

Höxter, den 20.09.2021

Der Landrat



Im Auftrag:

Diese Änderung des Flächennutzungsplanes ist gem. § 2 Abs. 1 und 4 BauGB aufgrund des Beschlusses des Rates der Stadt Willebadessen vom 08.10.2020 aufgestellt worden.

Willebadessen, den

Diese Änderung des Flächennutzungsplanes hat einschließlich der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 27.09 bis 02.11.21 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Willebadessen, den 23.11.2021

Stadt Willebadessen  
Der Bürgermeister

D. V.



Diese Änderung des Flächennutzungsplans ist vom Rat der Stadt Willebadessen am 16.12.2021 beschlossen worden.

Stadt Willebadessen  
Der Bürgermeister

Willebadessen, den 17.12.2021

D. V.



Diese Änderung des Flächennutzungsplanes ist gem. § 6 Abs. 1 BauGB mit Verfügung vom 22.02.2022 - Az. 35.02.01.400-010/2022-001 - genehmigt worden.

Detmold, den 22.02.2022  
Bezirksregierung Detmold

Im Auftrag:



Die Genehmigung dieser Änderung des Flächennutzungsplanes ist gem. § 6 Abs. 5 BauGB am 09.03.22 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Willebadessen, den 10.03.2022

Stadt Willebadessen  
Der Bürgermeister

D. V.



~~Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung der Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem Offenlegungsexemplar wird bescheinigt.~~

~~Kreis Höxter  
Höxter, den~~

~~Der Landrat~~

~~Im Auftrag.~~

## **INHALTSVERZEICHNIS**

	<b>Seite</b>
<b>Teil A</b> .....	2
1. Vorbemerkungen	2
2. Anlass und Ziel der Flächennutzungsplanänderung	2
3. Plangebiet und Umgebung	4
4. Geplante Änderung	6
5. Bindungen an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
6. Sonstiges	6
Auszug aus der Flächennutzungsplanänderung	7

## **Umweltbericht**

## Teil A

### 1.

#### VORBEMERKUNGEN

In den Jahren 1977 bis 1979 wurde für das Gebiet der Stadt Willebadessen ein Flächennutzungsplan aufgestellt. Dieser Flächennutzungsplan wurde am 22.10.1979 vom Regierungspräsidenten Detmold mit dem Az.: 311.21.10-410/W.8 genehmigt und ist seit der ortsüblichen Bekanntmachung am 09.11.1979 wirksam. Insgesamt wurde dieser Flächennutzungsplan 23 Änderungen unterzogen.

Die Stadt Willebadessen hat am 29.01.2016 gem. § 6 Abs. 6 BauGB den Flächennutzungsplan der Gesamtstadt noch einmal neu bekannt gemacht.

Die von dieser 6. Änderung des Flächennutzungsplanes betroffene Fläche liegt nördlich des Stadtteils Borlinghausen direkt an der Bahnstrecke zwischen Willebadessen und Warburg und ca. 300 m westlich der Ortsumgehung L 828.

### 2.

#### ANLASS UND ZIEL DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

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 „Probegruben“ 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 34.000 m<sup>2</sup>. Zur Lagerung des Materials und der Maschinen und einer Werkstatt stehen auf dem Gelände rund 4.400 m<sup>2</sup> überdachte Fläche zur Verfügung. Derzeit sind rund 12.000 m<sup>2</sup> der Hoffläche befestigt.

Die BEM setzt jährlich rund 16.000 Tonnen Material als Firmierung um, wobei die Outputmengen 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 Landschaftsbau 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 m<sup>2</sup> 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 Fläche für die Landwirtschaft, eine Sonderbaufläche mit der Spezifikation „Biomassehof“ darzustellen. In einem parallel laufenden 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.

### 3.

### PLANGEBIET UND UMGEBUNG

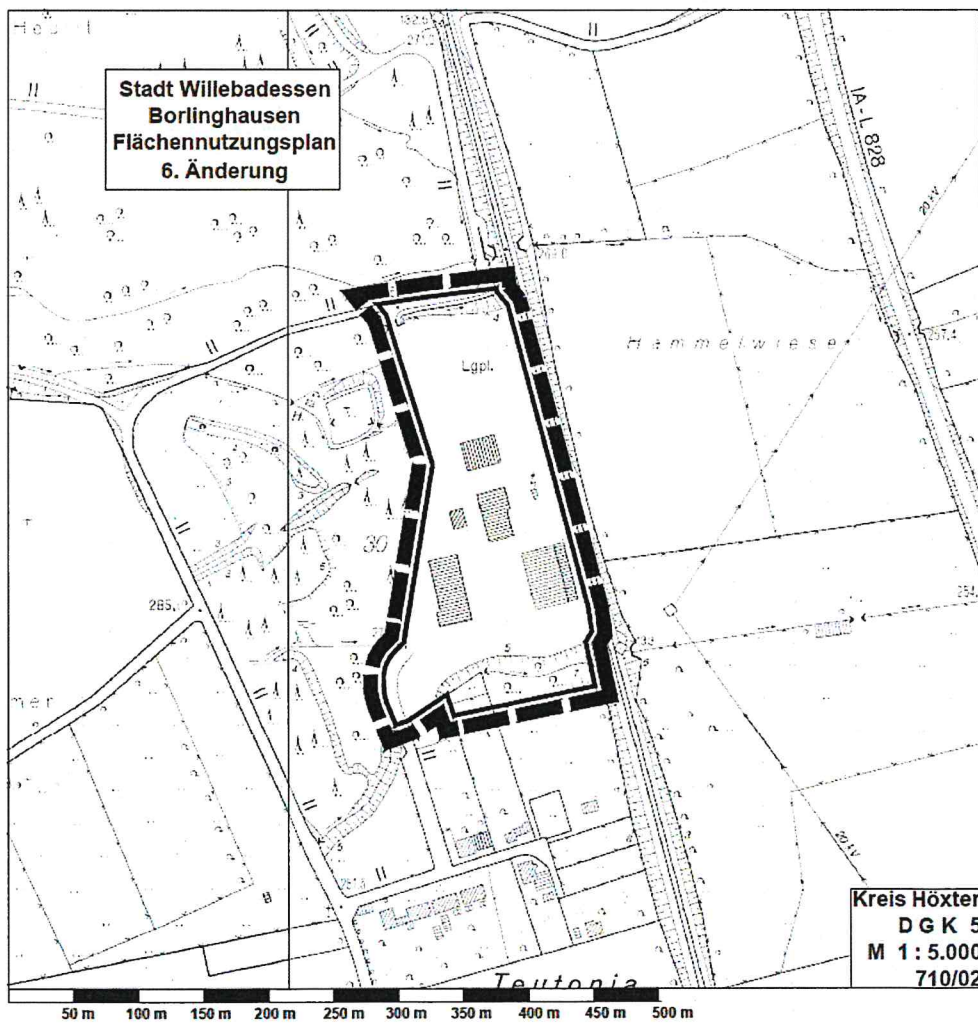
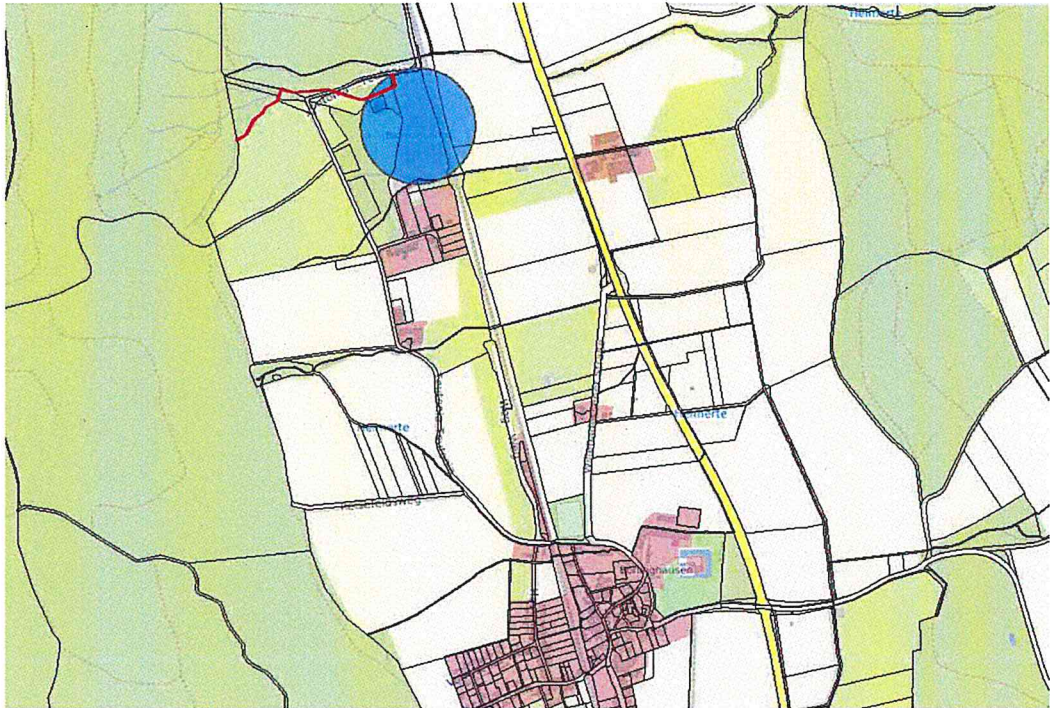
Das Plangebiet der 6. Änderung des Flächennutzungsplans liegt nördlich des Stadtteils Borlinghausen direkt an der Bahnstrecke zwischen Willebadessen und Warburg und ca. 300 m westlich der Ortsumgehung L 828. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rund 3,6 ha.

Innerhalb des Plangebiets stehen auf dem Gelände rund 4.400 m<sup>2</sup> überdachte Fläche zur Lagerung des Materials und Maschinen zur Verfügung. Derzeit sind rund 12.000 m<sup>2</sup> der Hoffläche befestigt und dienen als Lagerplatz. Daneben gibt es noch ein rund 120 m<sup>2</sup> 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 Außenbereichsatzung nach § 35 BauGB planerisch gesichert (Siedlung Teutonia). Im Osten befindet sich eine Bahntrasse, daran schließen sich landwirtschaftliche Freiflächen an.

Der Geltungsbereich ist in den folgenden Übersichtskarten ohne Maßstab dargestellt.



#### 4. **GEPLANTE ÄNDERUNG**

Im gültigen Flächennutzungsplan ist der Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Vorgesehen ist nun die Ausweisung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Biomassehof. Die Fläche hat eine Größe von ca. 3,6 ha.

#### 5. **BINDUNGEN AN DIE ZIELE DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG**

Im gültigen Regionalplan Teilabschnitt (TA) Paderborn-Höxter ist für die vorgesehene Fläche ein Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich ausgewiesen.

Die Bezirksregierung Detmold hat mit Verfügung vom 11.11.2020 die landesplanerische Zustimmung zur Umwandlung der Fläche für die Landwirtschaft in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Biomassehof erteilt. Somit entspricht die vorgesehene Planung den Zielen der Raumordnung.

#### 6. **SONSTIGES**

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.

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

Ein Anschluss der geplanten Sonderbaufläche an das bestehende ÖPNV-Netz ist nicht gegeben. Die nächst erreichbare Haltstelle (Borlinghausen Kirche) befindet sich im Stadtteil Borlinghausen in einer Entfernung von ca. 1,3 km zum Plangebiet.

Höxter, den 20.09.2021

KREIS HÖXTER  
Der Landrat  
- Abteilung Bauen und Planen -



Willebadessen, den 22.09.2021

STADT WILLEBADESSEN  
Der Bürgermeister  
i.V.



Im Auftrag:

Michael Engel

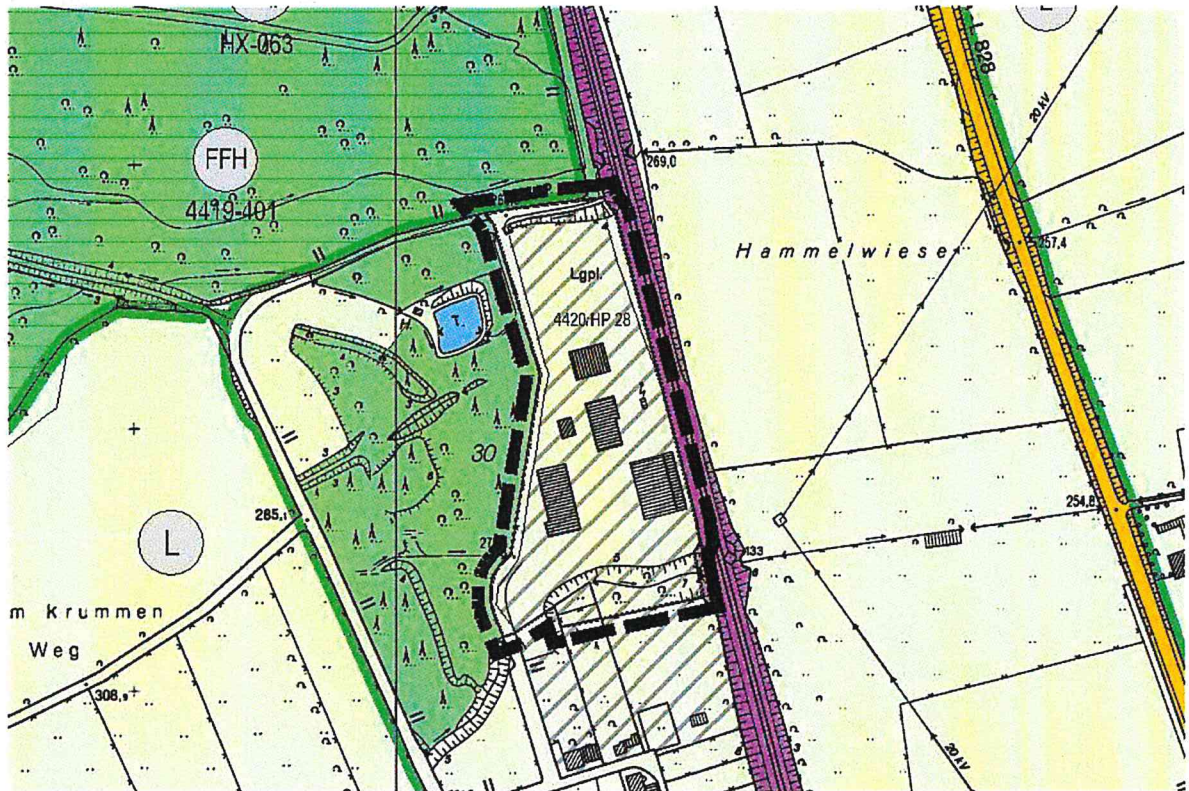
Handwritten signature of Michael Engel in black ink.

Handwritten signature of Anita Poschmann in blue ink.  
Anita Poschmann



Auszug aus der Flächennutzungsplanänderung:

gültiger Flächennutzungsplan



geplante Änderung

