



# **Stadt Willebadessen**

**Kreis Höxter**

**Stadtteil Borlinghausen**

**Bebauungsplan Nr. 3**

**1. Änderung mit teilweiser Aufhebung**

**„Böls Breite“**

**Begründung mit  
Textlichen Festsetzungen und Hinweisen**

**Stand September 2021**

**Behördenbeteiligung**

**Offenlegungsexemplar**

## INHALTSVERZEICHNIS

Seite

<b>Teil A</b> .....	1
1. Anlass für die 1. Änderung und teilweise Aufhebung des Bebauungsplans	1
2. Plangebiet und Umgebung	2
3. Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	2
4. Verhältnis zum Flächennutzungsplan	4
5. Konzept und Planung	4
5.1 Städtebauliche Konzeption .....	4
5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugestaltung .....	4
5.3 Denkmalschutz .....	5
5.4 Verkehrserschließung .....	5
5.5 Versorgung .....	5
5.6 Abwasserentsorgung .....	5
5.7 Vorbeugender Brandschutz .....	5
5.8 Immissionsschutz .....	5
5.9 Artenschutz .....	6
6. GRÜNORDNUNGMAßNAHMEN	6
6.1 Eingriffe in Natur und Landschaft .....	6
7. Durchführung	6
<b>Teil B</b> .....	8
Textliche Festsetzungen	8
Hinweise	9
Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 3	9
Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 3, 1. Änderung mit teilweiser Aufhebung	10
Anlage ASP	11

## Teil A

### 1.

### ANLASS FÜR DIE 1. ÄNDERUNG UND TEILWEISE AUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Die Stadt Willebadessen hat 2001 den Bebauungsplan Nr. 3 im Stadtteil Borlinghausen aufgestellt. Der Bebauungsplan ist mit der öffentlichen Bekanntmachung am 14.12.2001 in Kraft getreten. Das Plangebiet liegt im Südwesten des Stadtteils, westlich der Bahnlinie und südlich der Straße Drift im Bereich der Straßen An der Breie und Böls Breite.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans war seinerzeit ein Bedarf an Grundstücken für die Errichtung von Wohngebäuden. Es standen jedoch in Borlinghausen keine Bauplätze mehr zur Verfügung. Aufgrund der Nachfrage nach Bauplätzen und zur Weiterentwicklung des Stadtteils ist daher ein entsprechendes Gebiet ausgewiesen worden. Als Fläche bot sich hierfür ein Bereich in der Gemarkung „Böls Breite“ im Südwesten des Stadtteils an. Dieser Bereich grenzt südlich an das bestehende Wohngebiet (Bebauungsplan Nr. 1) von Borlinghausen an und ergänzt die hier bereits in den 60er und 70er Jahren entstandene Siedlung entlang der Straße „Drift“.

Der momentan gültige Bebauungsplan Nr. 3 setzt im Wesentlichen als besondere Art der baulichen Nutzung Allgemeine Wohngebiete (WA) fest. Des Weiteren sind eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur, Boden und Landschaft, eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Straßenverkehrsflächen und Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetz ausgewiesen.

Als Maß der baulichen Nutzung ist im WA I eine eingeschossige und im WA II eine zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise (nur Einzel- und Doppelhäuser) mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,4 bzw. 0,8 und einer Höhe von 4,0 m bzw. 7,0 m zulässig. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt.

In dem Geltungsbereich sind noch einige Baugrundstücke unbebaut. Die Stadt Willebadessen hat natürlich ein großes Interesse daran, dass die überwiegend städtischen Baugrundstücke einer Bebauung zugeführt werden können. Es hat sich in der Vergangenheit herausgestellt, dass sich die städtebauliche Zielrichtung der Stadt Willebadessen hinsichtlich der Festsetzungen in Bebauungsplänen geändert hat.

Ziel ist, den Bauinteressenten ein Maximum an Spielraum zu bieten, eine geänderte, flexiblere und moderne Architektur und Nutzungsmöglichkeiten der Grundstücke zu ermöglichen und Nutzungsoptionen für Solarenergie zu eröffnen.

Des Weiteren ist im Rahmen einer Bauauskunft und anschließenden Überprüfung festgestellt worden, dass in einem Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 3 mehrere Bauvorhaben geplant oder in der Vergangenheit errichtet worden sind, die den Festsetzungen des Bebauungsplans widersprechen.

Es zeigt sich, dass aufgrund der Qualität und Quantität der bestehenden Abweichungen in diesem Teilbereich die ursprünglich mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3 vorgehene städtebauliche Steuerung ohne größere Eingriffe in die vorhandene Bausubstanz, nicht mehr angezeigt ist.

Der gültige Bebauungsplan Borlinghausen Nr. 3 ist deshalb aus Sicht der Stadt Willebadessen überarbeitungsbedürftig.

Daher hat sich der Bauausschuss der Stadt Willebadessen dazu entschieden, den Bebauungsplan Nr. 3 zu ändern und teilweise aufzuheben. Von der Aufhebung sind die bisher bebauten Flächen einschließlich des Flurstücks 104 westlich der Straße An der Breie betroffen. Für die übrigen Flächen westlich der Straße An der Breie wird der Bebauungsplan geändert und an die neuen städtebaulichen Zielrichtungen der Stadt Willebadessen hinsichtlich der Festsetzungen in Bebauungsplänen angepasst. Die Flächen östlich der Straße An der Breie, Teile der Straße selbst und eine Fläche an der Straße Drift sind von der Änderung bzw. teilweisen Aufhebung nicht betroffen.

Die Flächen des Aufhebungsbereichs sind überwiegend mit Einfamilienhäusern oder dazugehörigen Nebenanlagen bebaut. Ein Grundstück (Flurstück 104) ist bisher noch unbebaut, aber eine Bebauung steht kurzfristig an. Die Zulässigkeit von Vorhaben im Aufhebungsbereich richtet sich zukünftig nicht mehr nach § 30 BauGB, sondern nach § 34 BauGB (Im Zusammenhang bebauter Ortsteil). Das bedeutet, dass Bauvorhaben grundsätzlich nach § 34 BauGB zugelassen werden können.

Mit der Änderung und teilweisen Aufhebung des Bebauungsplans sollen Maßnahmen der Innenentwicklung ermöglicht werden. Hierunter sind eine Nachverdichtung, der Erhalt von Wohnraum und die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu verstehen. Gleichzeitig sollen Wohnnutzungen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, ermöglicht werden.

## 2.

### PLANGEBIET UND UMGEBUNG

Das Plangebiet liegt im Südwesten des Stadtteils Borlinghausen, westlich der Bahnlinie, westlich der Straße An der Breie und südlich der Straße Drift.

Die Flächen des Aufhebungsbereichs sind überwiegend mit Einfamilienhäusern oder dazugehörigen Nebenanlagen bebaut. Ein Grundstück (Flurstück 104) ist bisher noch unbebaut, aber eine Bebauung steht kurzfristig an. Die übrigen Flächen im Plangebiet, abgesehen von der Erschließungsstraße Böls Breite, stellen sich als Freifläche (Grünland) dar.

Westlich und südlich schließen sich an das Plangebiet Ackerflächen an; ehe im Westen dann eine Waldfläche angrenzt. Unmittelbar östlich verläuft die Straße An der Breie, dahinter befinden sich eine Grünlandfläche, ein Tennisplatz und zwei Wohngebäude. Nördlich schließt sich die Wohnbebauung an der Straße Drift an, für die der Bebauungsplan Nr. 1 bzw. Bebauungsplan Nr. 3 ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt.

Insgesamt sind das Plangebiet und die nähere Umgebung geprägt durch eine Wohnbebauung und die angrenzenden Freiflächen.

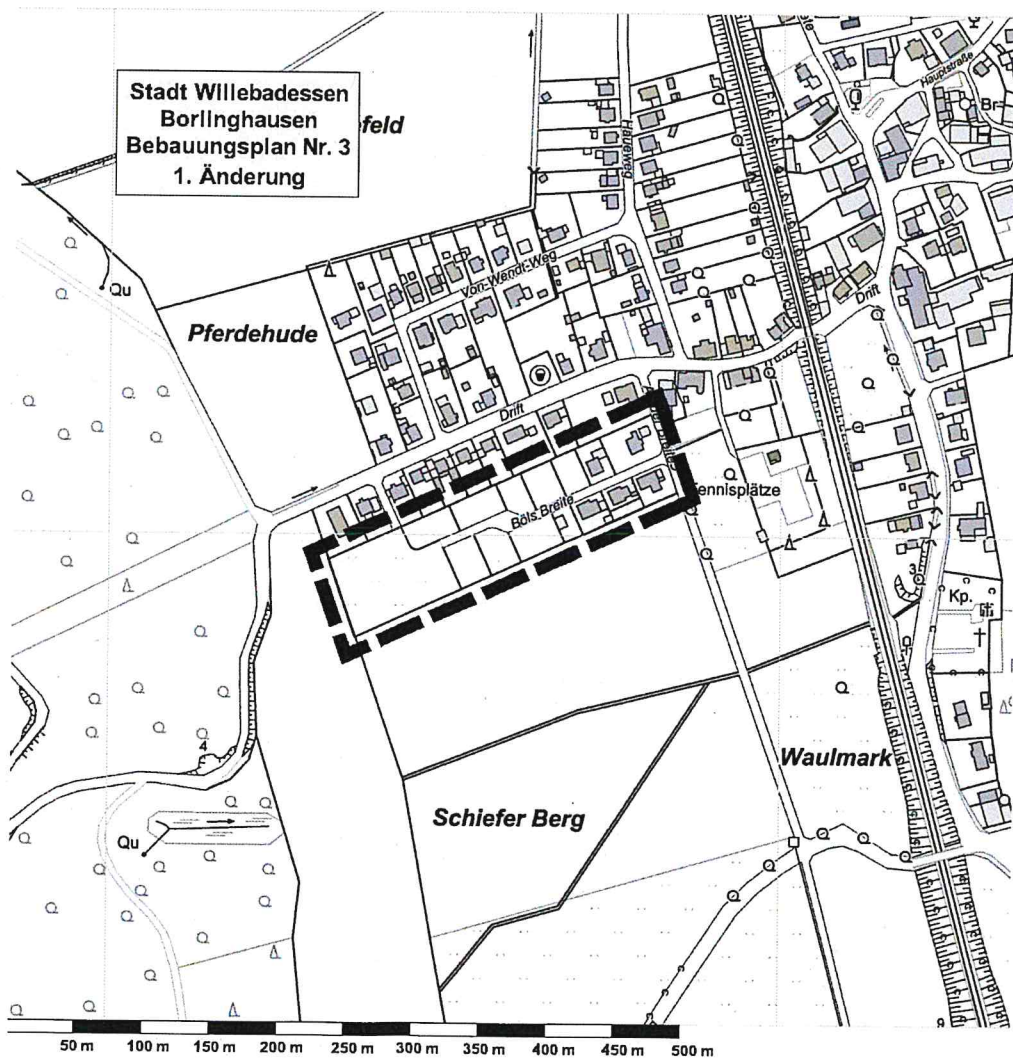
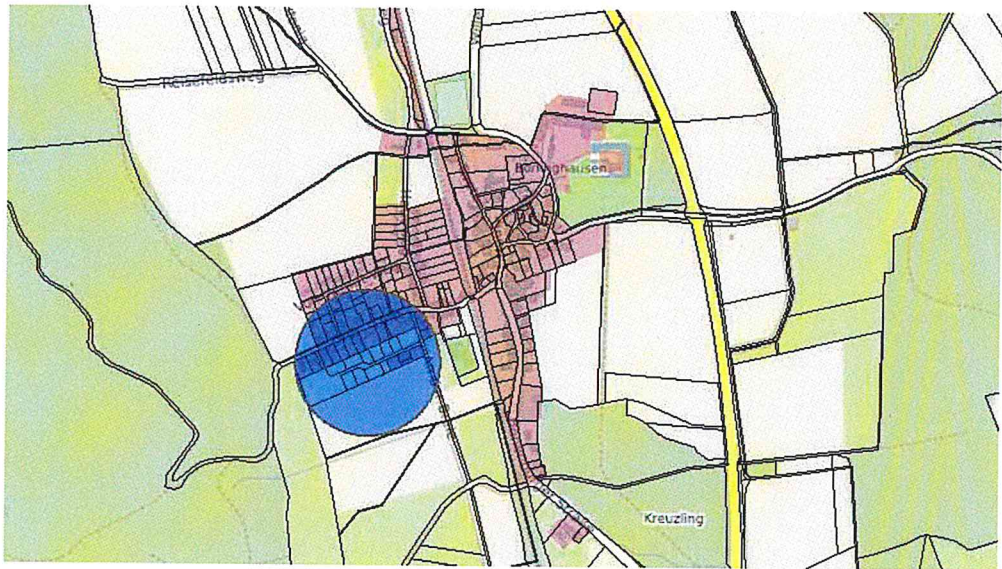
## 3. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Aufgrund der geänderten städtebaulichen Zielsetzung und der bestehenden Abweichungen hat der Ausschuss für bauliche und wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Willebadessen in seiner öffentlichen Sitzung am 06.10.2021 gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 3 im Stadtteil Borlinghausen zu ändern bzw. teilweise aufzuheben.

Mit der Ausarbeitung des Entwurfes der Änderung mit teilweiser Aufhebung des Bebauungsplans ist die Abteilung Bauen und Planen des Kreises Höxter beauftragt worden.

Der ca. 1,6 ha große Geltungsbereich der Änderung bzw. teilweisen Aufhebung des Bebauungsplans ist Teil der Gemarkung Borlinghausen, Flur 7 mit den Flurstücken 110, 109, 108, 111, 112, 100, 99, 102, 92, 71, 72, 73, 95, 103, 104 und 105.

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



#### 4. VERHÄLTNIS ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Für die Flächen innerhalb des Plangebiets stellt der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Willebadessen eine Wohnbaufläche dar. Somit wird dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung getragen.

Das Plangebiet befindet sich weder im Landschaftsschutzgebiet noch in einem Wasserschutz-, Heilquellenschutz-, oder Überschwemmungsgebiet. Das Vorhandensein von Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen ist nicht bekannt. In einer Entfernung von ca. 60 m westlich des WA befindet sich das Vogelschutzgebiet Egge 4419-401. Die Änderung des Bebauungsplans mit teilweiser Aufhebung führt allerdings gegenüber dem Urplan zu keinen zusätzlichen Beeinträchtigungen.

#### 5. KONZEPT UND PLANUNG

##### 5.1 Städtebauliche Konzeption

Aus Sicht der Stadt Willebadessen ist eine städtebauliche Steuerung für die bereits bebauten Bereiche im Plangebiet nicht mehr angezeigt. Deswegen soll hier der Bebauungsplan aufgehoben werden. Für die übrigen Flächen soll der Bebauungsplan an die geänderten städtebaulichen Zielvorstellungen angepasst werden.

Die Zulässigkeit von Vorhaben im Aufhebungsbereich richtet sich zukünftig nicht mehr nach § 30 BauGB, sondern nach § 34 BauGB (Im Zusammenhang bebauter Ortsteil).

##### 5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugestaltung

In Anlehnung an den bestehenden Bebauungsplan Nr. 3 und die anschließende Wohnbebauung wird für den Änderungsbereich als Art der baulichen Nutzung weiterhin ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Mit der Änderung des Bebauungsplans ist auch die neue BauNVO anzuwenden. Es folgt somit eine Umstellung von der BauNVO 1990, die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3 gültig war, auf die BauNVO 2021.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein **Allgemeines Wohngebiet (WA)** festgesetzt. Für das Allgemeine Wohngebiet wird an den im § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nichts geändert. Die in Abs. 3 genannten Ausnahmen „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“, „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“, „Anlagen für Verwaltungen“, „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ werden 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 Plangebiet sind im Rahmen der offenen Bauweise (Einzel- und Doppelhäuser) Vorhaben mit ein- bis zwei Vollgeschossen zulässig. Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 und die Geschossflächenzahl mit 0,4 bzw. 0,8 festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden vergrößert, so dass der Bauherr flexibler bei der Wahl der Gebäudestellung auf dem Grundstück ist. Damit ist insgesamt eine gute Ausnutzbarkeit der Grundstücke gewährleistet. Die Gebäudehöhen werden in den Textlichen Festsetzungen geregelt.

### 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 Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Straße Böls Breite, die für die weitere Erschließung noch verlängert wird.

### 5.5

#### Versorgung

Der Anschluss der Grundstücke im Geltungsbereich an das Elektrizitäts-, Fernmelde- und Wasserversorgungsnetz von Borlinghausen wird gewährleistet.

### 5.6

#### Abwasserentsorgung

Durch die Änderung des Bebauungsplans ergeben sich hinsichtlich der Abwassersituation keine Änderungen zum gültigen Bebauungsplan. Das Regen- und Schmutzwasser wird im Trennsystem über die vorhandenen und noch zu ergänzenden Kanäle in der Straße Böls Breite abgeleitet.

### 5.7

#### 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.

### 5.8

#### Immissionsschutz

Östlich des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes verläuft die Bahnlinie Warburg-Altenbeken, die sowohl für den Personenverkehr als auch für den Gütertransport genutzt wird. Des Weiteren befinden sich östlich des Plangebiets noch Tennisplätze. Hierzu ist von der Stadt Willebadessen bei der Erstellung des Bebauungsplans Nr. 3 ein Lärmschutzgutachten von der DEKRA Umwelt GmbH, Bielefeld erstellt worden. Das Gutachten kommt dabei zu folgendem Ergebnis:

Auch bei 100 %er Nutzung aller Tennisanlagen einschließlich der mit der Nutzung verbundenen Kfz-Bewegungen werden die Orientierungswerte für ein WA eingehalten. Auswirkungen auf die Bebauung ergeben sich somit nicht.

Aufgrund des Schienenverkehrs auf der Strecke Warburg-Altenbeken ergeben sich Überschreitungen der Orientierungswerte für ein WA. Dies wird im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet. Da das Gebiet lärmbelastet ist, erfolgt eine gem. § 9 Abs.1 Ziff.24 BauGB entsprechende Festsetzung, hier besondere bauliche oder sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen vorzunehmen.

Die entsprechenden Lärmschutzmaßnahmen aus dem Gutachten werden hier übernommen und textlich festgesetzt.

## 5.9

## Artenschutz

Die Flächen des Aufhebungsbereichs sind überwiegend mit Einfamilienhäusern oder dazugehörigen Nebenanlagen bebaut. Ein Grundstück (Flurstück 104) ist bisher noch unbebaut, aber eine Bebauung steht kurzfristig an. Die übrigen Flächen im Plangebiet, abgesehen von der Erschließungsstraße Böls Breite, stellen sich als Freifläche (Grünland) dar. Die Flächen sind weder als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt, noch sind sie im Landesbiotopkataster des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz verzeichnet. Besonders gesetzlich geschützte Biotope (§ 42 LNatSchG 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 zu bewerten.

Planungsrelevante Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet nach dem Fachinformationssystem @infos des LANUV nicht bekannt. Außerdem handelt es sich hierbei nicht um einen wesentlichen Bestand an mehrjährigen Bäumen oder Sträuchern, Gewässer oder mehrjährige offene Bodenstellen sind ebenfalls nicht vorhanden. In der Vergangenheit ist es in der unmittelbaren Nachbarschaft zu Bautätigkeiten gekommen, so dass hier ein Vergrämungseffekt anzunehmen ist.

Durch das geplante Vorhaben werden keine Verbote des § 44 Abs.1 BNatSchG bei FFH-Anhang IV-Arten oder europäische Vogelarten ausgelöst (s. Anlage ASP).

## 6.

## GRÜNORDNUNGMAßNAHMEN

### 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 § 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 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634),



das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist 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 – PlanSiG) 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. von § 180 BauGB.

Das Verfahren zur 1. Änderung und teilweisen Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 3 wird gem. § 13a BauGB bzw. 13b BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Mit der Änderung und teilweisen Aufhebung des Bebauungsplans sollen Maßnahmen der Innenentwicklung ermöglicht werden. Hierunter sind eine Nachverdichtung, der Erhalt von Wohnraum und die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu verstehen. Gleichzeitig 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 15.09.2021



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

Handwritten signature of Michael Engel in black ink.

Michael Engel

Willebadessen, den 07.10.2021



STADT WILLEBADESSEN  
Der Bürgermeister

Handwritten signature of Norbert Hofnagel in blue ink.

Norbert Hofnagel

## Teil B

### Textliche Festsetzungen:

gem. § 9 Baugesetzbuch, § 89 Landesbauordnung NW

#### Art der baulichen Nutzung

1. Festgesetzt wird ein **Allgemeines Wohngebiet (WA)**, i.S. von § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Zur Art der baulichen Nutzung für die einzelnen Bereiche wird gem. § 1 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.

#### Nicht zulässig sind:

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

#### Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugestaltung

2. Die in diesem Bebauungsplan festgesetzten max. Gebäudehöhen sind die Wandhöhen. Oberer Messpunkt ist der Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut mit der Außenwand. Unterer Messpunkt ist der Schnittpunkt der der jeweiligen Erschließungsstraße zugewandten Gebäudeseite mit der Geländeoberfläche im rechnerischen Mittel. Geländeoberfläche ist die natürliche Geländeoberfläche, im Übrigen die Fläche, die sich aus der Baugenehmigung ergibt. Im WA I beträgt die Wandhöhe 4,00 m und im WA II 7,00 m.
3. Im Geltungsbereich sind im Rahmen der offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
4. Im WA, wo als Dachform Satteldächer festgesetzt sind, sind für die Hauptgebäude nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 35°-45°Dachneigung zulässig.

#### Lärmschutz

5. Auf den Flächen, für die gem. § 9 Abs.1 Ziff.24 BauGB festgesetzt ist, dass hier besondere bauliche oder sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen vorzunehmen sind, sind folgende Maßnahmen vorzunehmen:

Der Bereich entspricht dem Lärmpegelbereich II. Hier sind die Außenbauteile der Räume, die dem Wohnen dienen, so zu errichten, dass ein Schalldämm-Maß erf.  $R'_{w, res}=30$  dB(A) erreicht wird. In Schlaf- und Kinderzimmern sind entsprechend schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Die aus den Schalldämm-Maßen resultierenden konkreten Schalldämm-Werte für Fenster und Wände ergeben sich aus den Tabellen 8 bis 10 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ mit Beiblatt 1.

#### Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

6. Als Minimierungsmaßnahme gelten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB folgende Bestimmungen:
  - a) Auf den privaten Flächen sind Fußwege, Park- und Abstellplätze sowie Zufahrten wasser-durchlässig zu gestalten.
  - b) Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, dabei werden unbepflanzte Schotter- oder Kiesflächen, außerhalb der Wege, untersagt.
  - c) Auf Baugrundstücken ist für jede angefangenen 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein einheimischer

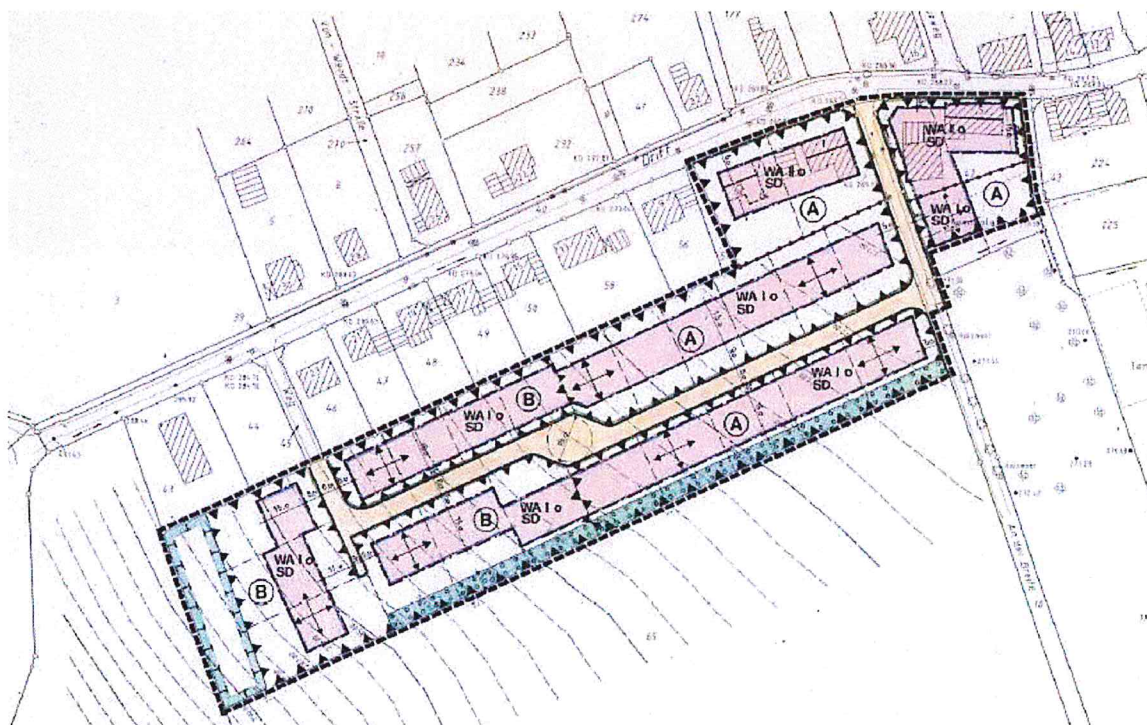
Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.

7. Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine Obstwiese mit hochstämmigen Obstbäumen anzulegen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Die Pflanzdichte soll bei einem Baum pro 75 m<sup>2</sup> liegen.

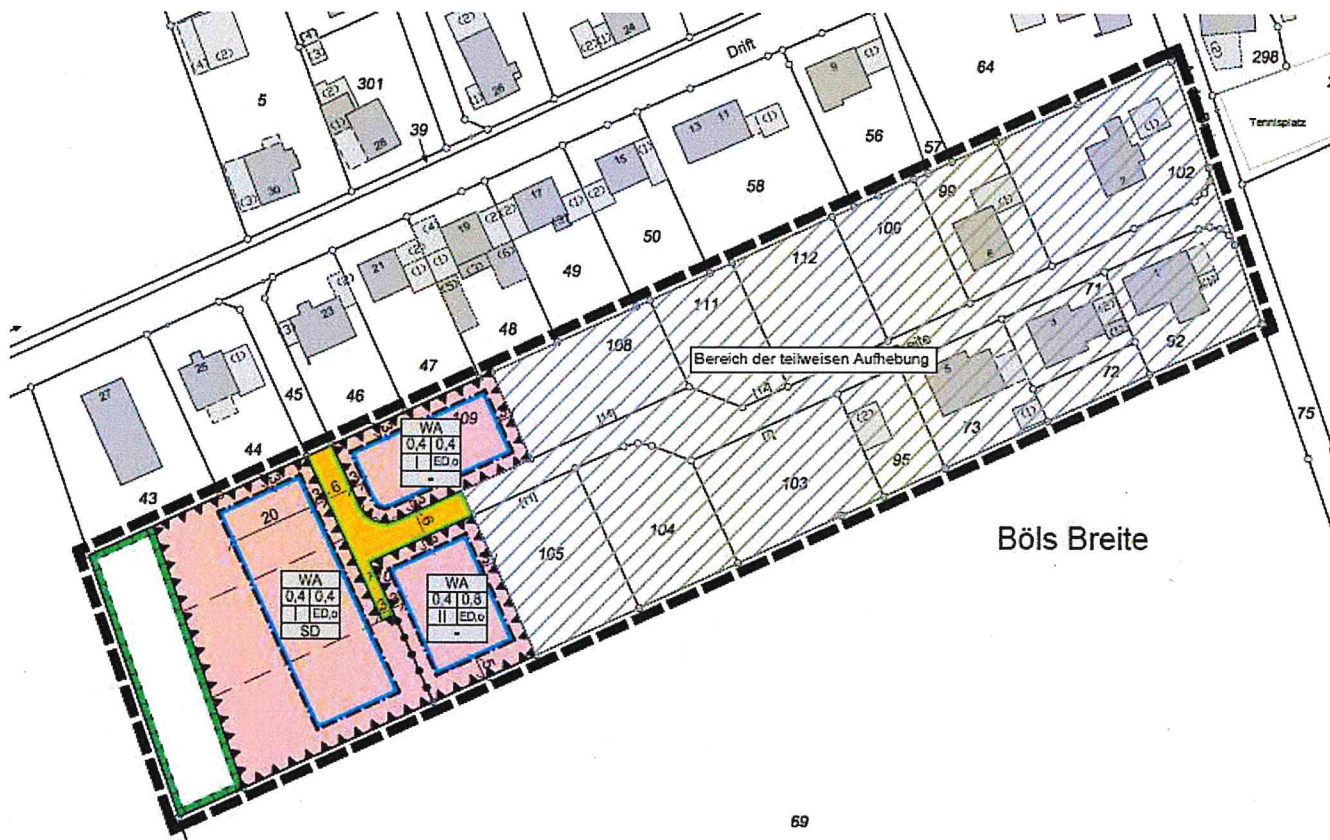
## Hinweise:

1. 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.
2. Nach den bisherigen Erfahrungen ist nicht auszuschließen, dass im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans 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.
3. Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ mit Beiblatt 1 kann bei der Stadtverwaltung Willebadessen, Bauamt eingesehen werden.

Auszug aus dem derzeit gültigen Bebauungsplan Nr. 3:



Auszug aus der 1. Änderung und teilweiser Aufhebung des Bebauungsplan Nr. 3



## Anlage ASP

## Protokoll einer Artenschutzprüfung (ASP) – Gesamtprotokoll –

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

Allgemeine Angaben	
Plan/Vorhaben (Bezeichnung):	Bebauungsplan Nr. 3, 1. Änderung Willebadessen-Borlinghausen
Plan-/Vorhabenträger (Name):	Stadt Willebadessen
Antragstellung (Datum):	September 2021
<i>Kurze Beschreibung des Plans/Vorhabens (Ortsangabe, Ausführungsart, relevante Wirkfaktoren); ggf. Verweis auf andere Unterlagen.</i> Änderung eines bestehenden B-Plans (z.B. Änderung der Baugrenzen, der Geschossigkeit) mit teilweiser Aufhebung, s. Begründung zum B-Plan	
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 type="checkbox"/> ja <input checked="" 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 type="checkbox"/> nein	
<b>Arten, die nicht im Sinne einer vertiefenden Art-für-Art-Betrachtung einzeln geprüft wurden:</b> <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 Irggäste 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>	
<div style="border: 1px solid black; height: 30px; width: 100%;"></div>	
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>	
<div style="border: 1px solid black; height: 30px; width: 100%;"></div>	
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> <i>(weil bei einer FFH-Anhang IV-Art bereits ein ungünstiger Erhaltungszustand vorliegt)</i> <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>	
<div style="border: 1px solid black; height: 30px; width: 100%;"></div>	