

# **Stadt Willebadessen**

**Kreis Höxter**

**Ortschaft Willebadessen**

## **Bebauungsplan Nr. 15**

**mit teilweiser Änderung des Bebauungsplans Nr. 13b**

**„Hurst II“**

**Begründung mit Umweltbericht,  
textliche Festsetzungen und Hinweise**

**Stand November 2014**

**Offenlegungsexemplar**

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>Teil A</b>	<b>Seite</b>
1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans	2
2. Plangebiet und Umgebung	2
3. Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	3
4. Verhältnis zum Flächennutzungsplan	4
5. Konzept und Planung	4
5.1 Städtebauliche Konzeption .....	4
5.2 Ermittlung des Innenentwicklungspotenzials .....	5
5.3 Art und Maß der baulichen Nutzung und Bauweise .....	7
5.4 Denkmalschutz .....	7
5.5 Verkehrserschließung .....	7
5.6 Versorgung .....	7
5.7 Abwasserentsorgung .....	8
5.8 Wasser im Plangebiet .....	8
5.9 Vorbeugender Brandschutz .....	8
6. Durchführung	8
<b>Teil B Umweltbericht</b> .....	<b>9</b>
1. Einleitung .....	9
1.1 Inhalt und Ziele der Bauleitplanung	9
1.1.1 Angaben zum Standort .....	9
1.1.2 Art des Vorhabens und Ausweisungen .....	9
1.1.3 Umfang des Vorhabens und Bedarf an Grund und Boden .....	10
1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	10
1.2.1 Fachgesetze .....	10
1.2.2 Fachplanungen .....	10
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	10
2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzu- standes und der Umweltmerkmale	10
2.1.1 Schutzgut Mensch .....	11
2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen (Artenschutz) .....	12
2.1.3 Schutzgut Landschaft	13
2.1.4 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	13
2.1.5 Schutzgut Boden .....	14
2.1.6 Schutzgut Wasser .....	15
2.1.7 Schutzgut Klima und Luft .....	15
2.1.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	16
2.1.9 Wechselwirkungen der Schutzgüter .....	16
2.1.10 Zusammengefasste Umweltauswirkungen .....	17
2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes	17
2.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung .....	17
2.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung .....	17
2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	17
2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	18
3. Zusätzliche Angaben .....	18
3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	18
3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	18
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung	18
3.4 Fundstellen der genannten gesetzlichen Bestimmungen	19
Textliche Festsetzungen	20
Hinweise	21
Auszug aus dem Bebauungsplan	22
Anlage ASP	23

## Teil A

### 1. ANLASS FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Im Westen der Ortschaft Willebadessen westlich der L 828 und nördlich des Sportplatzes beabsichtigt die Stadt Willebadessen das Wohnbaugebiet Hurst nach Westen hin zu erweitern. Im gültigen Flächennutzungsplan ist diese Fläche durch die 21. Änderung des Flächennutzungsplans nunmehr als Wohnbaufläche dargestellt.

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“ (Bebauungsplan Nr. 13b) ist vollgelaufen. Kurzfristig möchte die Stadt Willebadessen weiter in der Lage sein, Bauplätze an Bauwillige anbieten zu können.

Die Ortschaft 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. 15 „Hurst II“ erforderlich.

Geplant ist das vorhandene Baugebiet um ca. 70 m nach Westen hin zu erweitern. Vorgesehen ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA).

### 2. PLANGEBIET UND UMGEBUNG

Das Plangebiet liegt im Westen der Ortschaft Willebadessen westlich der L 828 und nördlich des Sportplatzes. Die Flächen im Plangebiet werden derzeit als Grünland genutzt. Südlich der Straße Hurst verläuft innerhalb einer Grünfläche ein namenloses Gewässer.

Unmittelbar östlich schließt sich das Wohngebiet „Hurst“ an, welches durch den Bebauungsplan Nr. 13b planungsrechtlich abgesichert ist. Der Bebauungsplan setzt hier ein Allgemeines Wohngebiet fest. Südlich des Geltungsbereichs befinden sich noch zwei Wohngebäude am Ammerweg. Desweiteren 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. Westlich schließen sich weitere Grünflächen und nördlich Ackerflächen an.

Das Plangebiet fällt von Norden nach Süden um ca. 10 m ab.

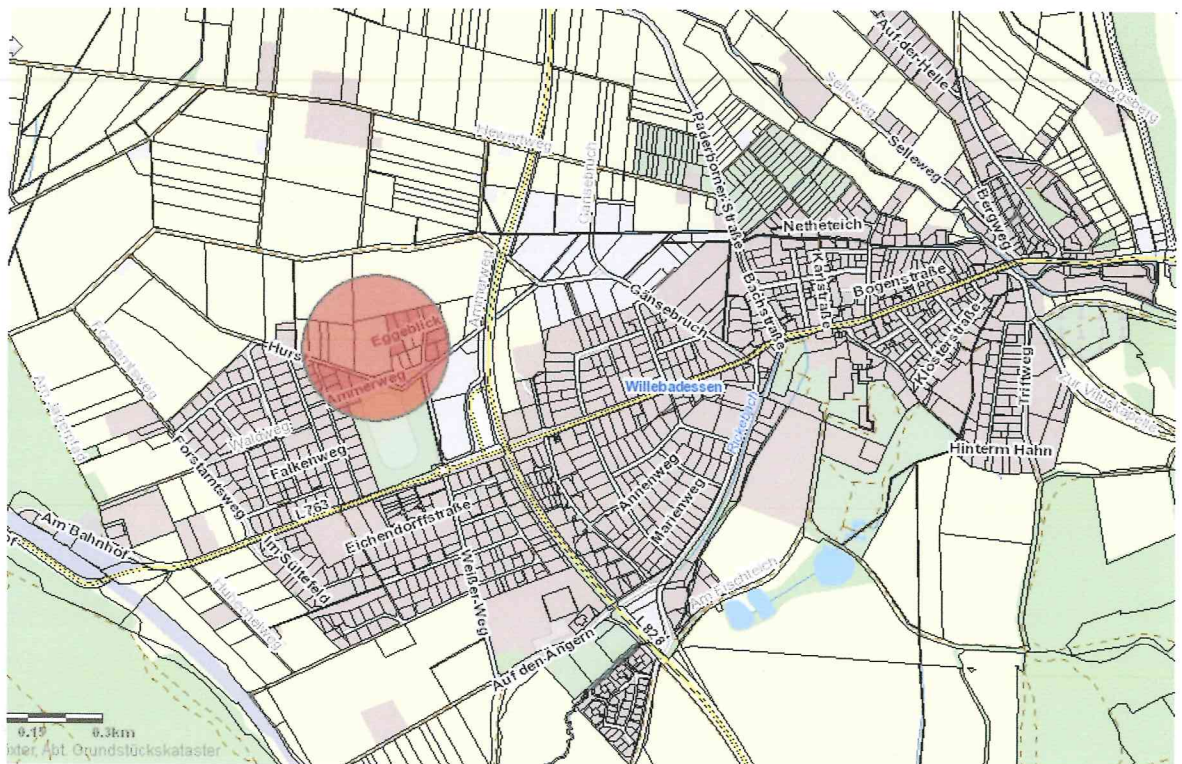
### 3. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

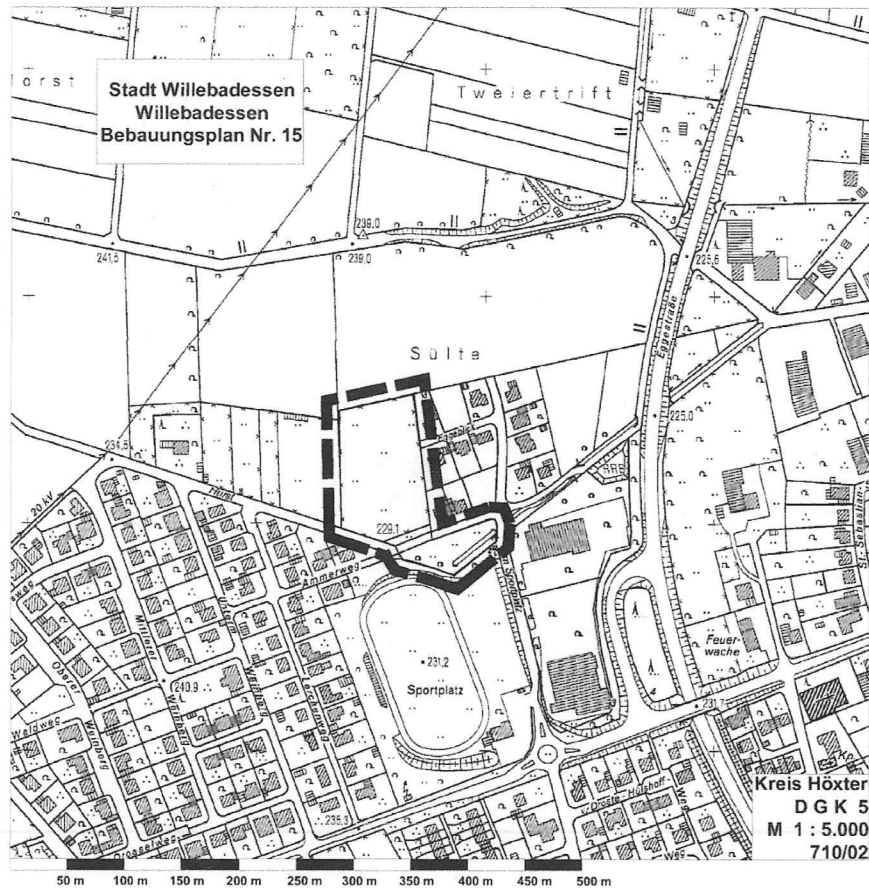
Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, damit der oben beschriebene Bereich möglichst kurzfristig einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden kann, hat der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Willebadessen in seiner öffentlichen Sitzung am 10.09.2013 gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 15 in der Ortschaft Willebadessen aufzustellen. Da der Geltungsbereich im Süden Teile des Bebauungsplan Nr. 13b mit überplant lautet die korrekte Bezeichnung „Bebauungsplan Nr. 15 mit teilweiser Änderung des Bebauungsplans Nr. 13b“.

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

Der ca. 1,19 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans ist Teil der Gemarkung Willebadessen, Flur 7 mit den Flurstücken 1593, 1594, 1598 tlw., 796 tlw. und 406 tlw.

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





#### 4. VERHÄLTNIS ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Flächen für ein Allgemeines Wohngebiet und ein Regenrückhaltebecken sind im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Willebadessen als Wohnbaufläche dargestellt. Damit entsprechen die Festsetzungen dieses Bebauungsplans den Darstellungen des Flächennutzungsplans und dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB wird insgesamt Rechnung getragen.

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Landschaftsschutz-, Wasserschutz-, Heilquellenschutz- oder Überschwemmungsgebiet. Das Vorhandensein von Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet ist nicht bekannt.

#### 5.

#### KONZEPT UND PLANUNG

##### 5.1

#### Städtebauliche Konzeption

Das vorhandene Wohngebiet „Hurst“ soll um ca. 70 m nach Westen hin erweitert werden. Das Plangebiet liegt in der Verlängerung der vorhandenen Stichstraße Eggeblick und der Straße Hurst. Geplant ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes für ca. 10 Baugrundstücke.

## 5.2

### Ermittlung des Innenentwicklungspotenzials

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).

Desweiteren 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 Zuschnitts nicht für den Bedarfszweck geeignet sind und deshalb nicht mit Interessen 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>21. Änderung des FNP im Stadtteil Willebadessen</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Teilaufhebung B-Plan Nr. 1 „Selleweg“ in Größe von 1,16 ha</li> <li>• Aufhebung B-Plan Nr. 9 Sonderbaugebiet „Senioren-Behinderten-Kur- und Wohnanlage“ in Größe von 2,70 ha</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Teilaufhebung einer Wohnbaufläche in Fläche für die Landwirtschaft; Rechtskraft erlangt am 25.07.2014</li> <li>• Aufhebung einer Sonderbaufläche in Fläche für die Landwirtschaft; Rechtskraft erlangt am 25.07.2014</li> </ul>
Potential Bebauungsplan	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Teilaufhebung B-Plan Nr. 1 „Selleweg“ in Größe von 1,16 ha</li> <li>• Aufhebung B-Plan Nr. 9 Sonderbaugebiet „Senioren-Behinderten-Kur- und Wohnanlage“ in Größe von 2,70 ha</li> <li>• Teilfläche im B-Plan Nr. 7 „rechts und links der Bahnhofstraße“ in Größe von 0,5 ha</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Teilaufhebung einer Wohnbaufläche; Rechtskraft erlangt am 29.08.2014</li> <li>• Aufhebung einer Sonderbaufläche; Rechtskraft erlangt am 29.08.2014</li> <li>• Verkaufsverhandlungen negativ verlaufen, da kein Veräußerungswunsch der Eigentümer</li> </ul>
Potential Satzung	-----	-----
Brachflächen	-----	-----
Gebäudeleerstand	35 (keine zusammenhängenden Einheiten)	Stehen zur Veräußerung bzw. stehen nicht zur Veräußerung wegen bestehender landwirtschaftlicher Teilnutzung (Leerstandskataster 2014)
Baulücken	ca. 20	Veräußerung vom Eigentümer nicht gewünscht. (Datengrundlage April.2012-Januar 2014; punktuelle Abfrage)
Nachverdichtung der vorhandenen Baugebiete/ Baugrundstücke	Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 14 „Lange Straße/Ecke Gänsebruch“ in Größe von 0,7 ha	Bebaut mit 3 Wohngebäuden von je 6 Wohneinheiten
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. 15 wird in Anlehnung an den angrenzenden Bebauungsplan Nr. 13b und die bestehende Nutzung 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 „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 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 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 Werkzeuge 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

#### Verkehrerschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße Am Sportplatz. Von dort zweigt die Erschließungsstraße Hurst nach Westen ab. Über diese Straße und die Verlängerung der Straße Eggeblick wird die nun geplante Wohnbebauung erschlossen. 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.



**5.7****Abwasserentsorgung**Niederschlagswasser

Nach § 51 a Landeswassergesetz NW ist Niederschlagswasser möglichst ortsnah dort dem Wasserkreislauf wieder zuzuführen, wo es anfällt. Dazu besteht grundsätzlich die Möglichkeit der Versickerung, der Verrieselung vor Ort und der ortsnahen Einleitung in ein Gewässer.

Das Niederschlagswasser aus dem Wohngebiet wird einem Regenrückhaltebecken im Süden des Plangebiets zugeleitet. Von dort wird es gedrosselt dem dort verlaufenden namenlosen Gewässer als Vorfluter zugeführt.

Das häusliche Schmutzwasser dieses Gebietes wird ungeklärt dem vorhandenen Kanalsystem zugeleitet werden. Das gesamte Schmutzwasser wird der Kläranlage Willebadessen zur Aufbereitung zugeleitet.

**5.8****Wasser im Plangebiet**

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 besondere Schutzvorkehrungen gegen das Grundwasser herzustellen.

**5.9****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.

**6.****DURCHFÜHRUNG**

Der Aufstellung dieses Bebauungsplans liegen die Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) 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. von § 180 BauGB.

## Teil B

### Umweltbericht

#### 1.

#### Einleitung

Das Gesetz zur Anpassung des Baurechts an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG Bau) vom 24.06.2004 setzt als Artikelgesetz die Vorgaben der Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27.06.2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (Plan-Umweltprüfung-Richtlinie) um.

§ 2 Abs.4 des Baugesetzbuches (BauGB) bestimmt, dass bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen ist, in der die voraussichtlichen erheblichen Umwelteinwirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Nach § 2 Abs.4 und § 2a BauGB ist der Umweltbericht nach der Anlage zum BauGB auszuarbeiten und bildet einen gesonderten Teil der Begründung. Das Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) verweist in § 17 auf die Vorschriften des BauGB.

Der Umweltbericht ist Teil der Begründung zum Bebauungsplan Willebadessen Nr. 15. Die Aufstellung des Bebauungsplans hat der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Willebadessen am 10.09.2013 beschlossen.

#### 1.1

#### INHALT UND ZIELE DER BAULEITPLANUNG

##### 1.1.1

##### Angaben zum Standort

Das Plangebiet liegt im Westen der Ortschaft Willebadessen westlich der L 828 und nördlich des Sportplatzes. Die Flächen im Plangebiet werden derzeit als Grünland genutzt. Südlich der Straße Hurst verläuft innerhalb einer Grünfläche ein namenloses Gewässer. Unmittelbar östlich schließt sich das Wohngebiet „Hurst“ an. Der gültige Bebauungsplan setzt hier ein Allgemeines Wohngebiet fest. Südlich des Geltungsbereichs befinden sich noch zwei Wohngebäude am „Ammerweg“. Desweiteren liegt dort der Sportplatz von Willebadessen. Östlich davon befinden sich ein Supermarkt und ein Lebensmitteldiscounter. Westlich schließen sich weitere Grünflächen und nördlich Ackerflächen an. Das Plangebiet fällt von Norden nach Süden um ca. 10 m ab.

##### 1.1.2

##### Art des Vorhabens und Ausweisungen

Das vorhandene Wohngebiet soll um ca. 70 m nach Westen hin erweitert werden. Das Plangebiet liegt in der Verlängerung der vorhandenen Erschließungsstraßen Hurst und Eggeblick. Geplant ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes für ca. 10 Baugrundstücke. Für das Allgemeine Wohngebiet wird an den im § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nichts geändert. Die in Abs. 3 genannten Ausnahmen „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.

### 1.1.3 Umfang des Vorhabens und Bedarf an Grund und Boden

Das Plangebiet des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 11.900 m<sup>2</sup>, die größtenteils als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird, dazu kommen Festsetzungen als Regenrückhaltebecken, Gewässer und Verkehrsflächen für die Erschließungsstraßen.

Es ergibt sich folgende Flächenaufteilung:

Flächenart	Fläche in m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet gem. B-Plan	8.201
Straßenflächen	1.824
Regenrückhaltebecken	1.753
Gewässer	134

Insgesamt können aufgrund der Festsetzungen dieses Bebauungsplans ca. 4.800 m<sup>2</sup> versiegelt werden:  $8.201 \text{ m}^2 \times 0,4 \text{ (GRZ)} + 1.824 \text{ m}^2 = 5.104 \text{ m}^2$ . Dabei sind bereits ca. 980 m<sup>2</sup> durch eine bestehende Straßenverkehrsfläche versiegelt.

## 1.2 UMWELTSCHUTZZIELE AUS ÜBERGEORDNETEN FACHGESETZEN UND FACHPLANUNGEN UND IHRE BERÜCKSICHTIGUNG

### 1.2.1

#### Fachgesetze

Naturschutzrecht: Für dieses Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs.3 BauGB i.V.m. § 18 Abs.1 des Bundesnaturschutzgesetzes beachtlich.

Für den Bebauungsplan wurde der Ausgangszustand des Plangebietes ermittelt und mit dem Zustand verglichen, der aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans eintreten kann. Dabei wurde das nordrhein-westfälische Bewertungsmodell angewendet. Weiterhin sind Aussagen zum Artenschutz zu treffen.

Wasser- und Bodenschutz: Es sind die Bestimmungen der Bodenschutzgesetze des Bundes und des Landes zu beachten, ebenso das Wasserhaushaltsgesetz und das Landeswassergesetz.

### 1.2.2

#### Fachplanungen

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Landschaftsschutz-, Wasserschutz-, Heilquellenschutz- oder Überschwemmungsgebiet.

Das Vorhandensein von Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet ist nicht bekannt. Nach heutigem Stand besteht bezüglich der Altlasten bei der Änderung des Bebauungsplans kein Handlungsbedarf.

## 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 2.1

#### BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DES UMWELTZUSTANDES UND DER UMWELTMERKMALE

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im Ist-Zustand werden nachfolgend auf Schutzgüter bezogen dargestellt. Dadurch soll die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herausgearbeitet werden. Ziel ist es wei-

terhin, Hinweise zu erhalten, wie Umweltmerkmale in der Planung berücksichtigt werden können.

Anschließend wird die Veränderung des Umweltzustandes dokumentiert und bewertet, die eintreten wird, wenn die Planung umgesetzt wird.

Aus diesen Veränderungen werden schließlich Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der eventuell erwarteten erheblich negativen Umweltwirkungen abgeleitet.

### 2.1.1

### Schutzgut Mensch

Beim Schutzgut Mensch ist zu untersuchen, ob aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans erhebliche Beeinträchtigungen für die Menschen im Plangebiet oder der Umgebung zu erwarten sind.

#### **Beeinträchtigung der Nachbarschaft durch das Baugebiet:**

Errichtet werden könnten aufgrund der Festsetzungen des Planes ca. 10 Wohngebäude auf der bisherigen Grünlandfläche. Die Fläche wurde bisher landwirtschaftliche genutzt. Naherholungsflächen gehen hier nicht verloren. Durch die Neubebauung ergibt sich jedoch eine visuelle Veränderung, da der Planbereich bisher unbebaut ist.

Mit der hinzu kommenden Wohnnutzung im neuen Baugebiet gehen Verkehrsbewegungen in der Verlängerung der Stichstraße Eggeblick und der Straße Hurst und damit Immissionen (Lärm und Luftschadstoffe) einher, deren Ausmaß jedoch nicht so gravierend einzustufen ist, dass weitergehende Untersuchungen zu den Umweltauswirkungen erforderlich sind. Auf die bereits vorhandene Nachbarschaft kommen, wenn das Baugebiet vollständig realisiert ist, Verkehrsbewegungen zu den ca. 10 Wohnhäusern mit maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude zu.

#### **Beeinträchtigung der Menschen im Plangebiet:**

Beim Schutzgut Mensch ist zu untersuchen, ob aufgrund der Lärmbelastung durch die benachbarten Einzelhandelsnutzungen und den angrenzenden Sportplatz mit erheblichen Lärmimmissionen für die Menschen im Plangebiet zu rechnen ist.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 13b für das östlich angrenzende Allgemeine Wohngebiet ist die Immissionsbelastung für die geplante Wohnbebauung, die durch die beabsichtigte Sondergebietsnutzung Einzelhandel und Sportplatznutzung im Süden aufgezeigt worden. Dazu hat die DEKRA Umwelt GmbH, Standort Bielefeld im Auftrag der Stadt Willebadessen ein schalltechnisches Gutachten mit Datum vom 06.03.2000 erarbeitet. Des Weiteren ist zur Beurteilung der Immissionen von dem geplanten Sondergebiet ein Lärmschutzgutachten vom TÜV NORD Umweltschutz erarbeitet worden.

Die Gutachter kamen dabei zu dem Ergebnis, dass aufgrund der Entfernung, der Einhausungsmaßnahmen beim Einzelhandelsbetrieb und dem Verzicht auf Lautsprecherdurchsagen in der schutzbedürftigen Zeit an Sonn- und Feiertagen (13.00 Uhr bis 15.00 Uhr) die erforderlichen Richtwerte der TA Lärm eingehalten werden können.

Die geforderten Maßnahmen sind planungsrechtlich durch textliche Festsetzungen in den Bebauungsplänen 13a und 13b durchgesetzt worden.

In einer Entfernung von ca. 380 m befindet sich nördlich des Plangebiets eine landwirtschaftliche Hofstelle mit ca. 1500 Mastschweinen und 30 Rindern.

Dieser landwirtschaftliche Betrieb muss bereits jetzt schon Rücksicht auf die vorhandene

und im Bebauungsplan Nr. 13b festgesetzte Wohnbebauung nehmen. Die „neue“ Wohnbebauung des Bebauungsplans Nr. 15 rückt nicht näher an den Betrieb heran, so dass nicht mit erheblichen Geruchsbelästigungen durch den landwirtschaftlichen Betrieb im Plangebiet zu rechnen ist. Der landwirtschaftliche Betrieb wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht mehr in seiner Entwicklung eingeschränkt, als dies jetzt schon aufgrund der Nähe zur vorhandenen Wohnnutzung der Fall ist.

### **Bewertung**

Es ergeben sich optische Veränderungen für die Nachbarschaft, deren Erheblichkeit nur subjektiv beurteilt werden kann. Eine bisher freie und nach Norden hin ansteigende Grünlandfläche weicht einem mit Wohnhäusern bebauten Gebiet. Eine erhebliche Beeinträchtigung wird jedoch nicht angenommen, da lediglich die vorhandene Wohnsiedlung um ca. 10 Wohngebäude erweitert wird und keine störende andere Nutzung hinzukommt. Die hinzukommenden Verkehrsbewegungen in den Erschließungsstraßen werden aufgrund der geringen Anzahl an Wohngebäuden nicht erheblich sein.

Da die neue Wohnbebauung des Bebauungsplans Nr. 15 auch nicht näher an die emittierenden Nutzungen (Einzelhandel, Sportplatz) heranrückt als die bestehende Wohnnutzung ist davon auszugehen, dass die Richtwerte der TA Lärm eingehalten und somit nicht mit erheblichen Lärmbeeinträchtigungen zu rechnen ist.

## **2.1.2**

### **Schutzgut Tiere und Pflanzen (Artenschutz)**

Die Flächen im Plangebiet werden derzeit als Grünland genutzt. Der Bereich ist nicht im Landesbiotopkataster des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz aufgelistet. Besonders gesetzlich geschützten Biotope (§62 LG NRW), FFH – oder Vogelschutzgebietsflächen, Naturschutzgebietsflächen oder sonstige ökologisch schutzwürdigen Flächen (z.B. geschützte Landschaftsbestandteile) sind durch das Planvorhaben nicht betroffen. Naturdenkmale liegen ebenfalls nicht im Geltungsbereich.

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 weder im Plangebiet noch in der unmittelbaren Umgebung (Radius 300 m) nach dem Fachinformationssystem @linfos des LANUV 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. Da es sich bei der beanspruchten Fläche auch 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). 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).

### **Bewertung**

In der Gesamtbetrachtung wird das Schutzgut Tiere und Pflanzen aufgrund der Planung keine erhebliche Umweltauswirkung erfahren.

**2.1.3****Schutzgut Landschaft**

Das Plangebiet stellt sich momentan als Grünland dar. Östlich und südwestlich des Geltungsbereichs befinden sich Wohnquartiere von Willebadessen. Das Plangebiet wird in Ergänzung zu einem bereits bebauten Bereich gesehen.

**Bewertung**

Das Schutzgut Landschaft wird durch diesen Bebauungsplan beeinträchtigt. Die Erheblichkeit der Beeinträchtigung ist nicht gegeben, da es sich um eine ergänzende Bebauung gleicher Nutzung handelt. Dabei wird lediglich der Siedlungsrand in diesem Bereich um ca. 70 m verschoben. Insgesamt ist dieser Bereich keine völlig ausgeräumte Landschaft, so dass nicht in einen völlig unbelasteten Bereich hinein geplant wird. Entscheidet sich der Rat der Stadt für einen Standort wie diesen, so nimmt er hin, dass das Landschaftsbild auf Dauer eine gewisse, wenn auch nicht erhebliche, Beeinträchtigung erfährt.

**2.1.4****Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung**

Um den Wert der Fläche, auf der die Planung realisiert werden soll, für den Arten- und Biotopschutz und das Landschaftsbild (Naturschutz und Landschaftspflege) zu beurteilen, wird hier das nordrhein-westfälische Bewertungsmodell zu Hilfe genommen. Hierdurch wird eine Bewertung der einzelnen Flächen in ihrer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz und deren Versiegelungsgrad vorgenommen. Das Modell ist eine Orientierungshilfe, da andere Belange des Umweltschutzes (Boden, Wasser, Klima, Luft) sowie Aspekte der Landschaftsgestaltung und des Landschaftsbildes nur darüber hinaus und qualitativ bewertet werden können.

**Ausgangszustand des Untersuchungsraumes**

Flächenart	Fläche (m <sup>2</sup> )	Grundwert	Einzelflächenwert (Spalte 2 x Spalte 3)
Grünland (später WA), artenarm	<b>9.033</b>	3	<b>27.099</b>
Straße	<b>680</b>	0	<b>0</b>
Grünland (später RRB)	<b>1.753</b>	4	<b>7.012</b>
Gewässer	<b>134</b>	2	<b>268</b>
	<b>11.600</b>		<b>34.379</b>

**Zustand des Untersuchungsraumes gem. den Festsetzungen des Bebauungsplans**

Flächenart	Fläche (m <sup>2</sup> )	Grundwert	Einzelflächenwert (Spalte 3 x Spalte 4)
<b>Öffentliche Fläche:</b>			
Verkehrsfläche	1.512	0	0
Regenrückhaltebecken	1.753	2	3.506
Gewässer	134	2	268
<b>Private Fläche:</b>			
<i>Allgemeines Wohngebiet</i>	8.201		
Gebäude (10x120m <sup>2</sup> )	1.200	0	0
Stellflächen (10x50 m <sup>2</sup> )	500	1	500
Hausgärten	6.501	3	19.503
+ 20 Bäume	565	6	3.390
	<b>11.600 + 565</b>		<b>26.667</b>

### Gesamtbilanz

Nach der Bilanzierung ergibt sich ein Defizit von -7.712 Punkten, welches über das Ökokonto der Stadt Willebadessen ausgeglichen wird.

### **2.1.5**

### **Schutzgut Boden**

Im Rahmen der Bauleitplanung ist auch der Aspekt des Bodenschutzes zu berücksichtigen. Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a Abs.2 BauGB sparsam umgegangen werden. Die Bestimmungen des Landesbodenschutzgesetzes verlangen, dass der Wiedernutzung von Brachflächen oder versiegelten, sanierten, baulich veränderten oder bebauten Flächen der Vorrang vor der Inanspruchnahme noch naturnah erhaltener Flächen zu geben ist. Weiterhin sind schutzwürdige Böden zu erhalten.

Die Bodenkarte des Geologischen Dienstes NRW weist Böden hoher oder sehr hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit aus. Überwiegend Braunerden, Parabraunerden, Kolluvisole und Auenböden mit ausgezeichneter Lebensraumfunktion aufgrund hoher Puffer- und Speicherkapazität für Wasser und Nährstoffe sind vorhanden. Darüber hinaus kann der bisher landwirtschaftlich genutzte Boden als weitgehend naturnaher und somit schützenswerter Boden bezeichnet werden.

Der Boden im Plangebiet wird zurzeit landwirtschaftlich genutzt. Die Daten aus der Bodenschätzung ergeben, dass die Böden im Plangebiet mittlere Bodenzahlen (44-50) aufweisen und einer durchschnittlichen Zustandsstufe entsprechen.

Brachflächen oder versiegelte, sanierte, baulich veränderte oder bebaute Flächen stehen in Willebadessen für die Anlage eines Wohngebietes nicht zur Verfügung.

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen im Geltungsbereich des Planes sind nicht bekannt. Nach heutigem Stand besteht daher hierzu kein Handlungsbedarf.

### **Bewertung**

Durch das geplante Baugebiet kann der Boden auf einer Fläche von ca. 4.112 m<sup>2</sup> zusätzlich versiegelt werden. Die Versiegelung führt zu einer Beeinträchtigung der natürlichen Funktionen des Bodens (Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen, Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers). Die Festsetzungen des Bebauungsplans sorgen aber auch für einen Ausgleich der Eingriffe in den Bodenhaushalt, indem die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzt wird, die wasserdurchlässige Gestaltung von privaten Fußwegen, Park- und Abstellplätzen, Zufahrten und Lagerplätzen sowie die gärtnerischen Anlage und Unterhaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen festgesetzt wird.

Durch die landwirtschaftliche Nutzung und die umliegende anthropogene Nutzung besteht für den Boden bereits jetzt schon eine Vorbelastung und er kann seine natürlichen Funktionen nicht mehr in vollem Umfang erfüllen. Die Zusatzbelastung durch die Versiegelung wird im vorliegenden Fall nicht als erhebliche nachteilige Umweltauswirkung auf das Schutzgut Boden angesehen.

Eine Wiedernutzung von Brachflächen ist in Willebadessen nicht möglich, da solche Flächen nicht vorhanden sind. Außerdem handelt es sich hier um eine Ergänzung zur vor-

handenen Wohnbebauung. Die Erhaltung des Bodens ist in diesem speziellen Fall nicht möglich, da alternative Standorte für das geplante Baugebiet nicht in Frage kommen. Dies gilt aufgrund der vielzähligen Randbedingungen: Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung und an den Flächennutzungsplan, die Verfügbarkeit der Grundstücke und damit verbunden eine mögliche rasche Umsetzung, die Größe und die Lage der Flächen, die vorhandene Infrastruktur und die Verträglichkeit mit den bestehenden Nutzungen, die von einem Standort für das geplante Baugebiet erfüllt werden müssen und durch die jetzt überplante Fläche optimal erfüllt werden.

Die städtebauliche Entwicklung hinsichtlich der Wohnbebauung in Willebadessen ist für diesen Bereich geplant. Durch diese Planung wird Willebadessen städtebaulich arrondiert. Im vorliegenden Fall ist ein Vorrang der Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken für die Bevölkerung von Willebadessen vor der Erhaltung des Bodens im Plangebiet einzuräumen.

### 2.1.6

### Schutzgut Wasser

Der Wasserhaushalt ist unter dem Ziel der nachhaltigen Entwicklung zu bewirtschaften (§ 1 Abs.5 BauGB). Dadurch sollen auch den nachfolgenden Generationen ohne Einschränkungen alle Möglichkeiten zur Gewässernutzung offen stehen. Beim Schutzgut Wasser werden Grundwasser und Oberflächenwasser unterschieden.

Mit der Bebauung einer bisher offenen Bodenfläche wird in den natürlichen Wasserkreislauf eingegriffen, da Versickerung und Grundwasserneubildung eingeschränkt werden.

Nach § 51 a Landeswassergesetz NW ist Niederschlagswasser möglichst ortsnah dort dem Wasserkreislauf wieder zuzuführen, wo es anfällt. Dazu besteht grundsätzlich die Möglichkeit der Versickerung, der Verrieselung vor Ort und der ortsnahen Einleitung in ein Gewässer. Das Niederschlagswasser aus dem Wohngebiet wird einem Regenrückhaltebecken im Süden des Plangebiets zugeleitet. Von dort wird es gedrosselt dem dort verlaufenden namenlosen Gewässer als Vorfluter zugeführt.

Das häusliche Schmutzwasser dieses Gebietes soll ungeklärt und durch noch zu ergänzende Schmutzwasserkanäle dem örtlichen Kanalsystem zugeleitet werden.

### Bewertung

Durch die Festsetzungen des Planes erfährt das Schutzgut Wasser Beeinträchtigungen insoweit, als dass in den natürlichen Wasserkreislauf eingegriffen wird. Diese Beeinträchtigungen sind jedoch aufgrund der geringen Größe des Baugebiets nicht als erheblich einzustufen. Weiterhin grenzen Festsetzungen zur Grundflächenzahl und zur Gestaltung der Grundstücke die Eingriffe in den Wasserhaushalt so weit ein, dass hier ein verträglicher Ausgleich zwischen den Bedürfnissen der Bauherren und den Ansprüchen des Wasserhaushalts geschaffen werden kann. Insgesamt wird eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser nicht erwartet.

### 2.1.7

### Schutzgut Klima und Luft

Grundsätzlich sind Umweltauswirkungen zu erwarten, wenn Stadt- oder Landschaftsräume bebaut werden, denn durch die Überbauung nimmt die Luftzirkulation ab, gleichzeitig kann es zu einer Erwärmung durch die Bebauung und den damit am Standort entstehenden oder zunehmenden Verkehr kommen.

Im Westen von Willebadessen wird aufgrund des Bebauungsplans Nr. 15 auf einer heute als Grünland genutzten Fläche ein Allgemeines Wohngebiet ermöglicht, wobei die Be-



bauung aus eingeschossigen Einzel- und Doppelhäusern bestehen wird und die Außenanlagen als Zier- und Nutzgärten angelegt werden. Weiterhin wird eine Erschließungsstraße verlängert, um 7 Wohnhäuser zu erschließen.

Bisher sind im Untersuchungsraum weder Vorbelastungen noch besondere Empfindlichkeiten gegenüber der Luft- und Klimasituation bekannt.

Der Bebauungsplan setzt keine verbindliche Firstrichtung fest, so dass der Bauherr sein Gebäude optimal zur Sonne ausrichten kann. Somit ist die Möglichkeit zur Solar- oder Photovoltaiknutzung gegeben.

### **Bewertung**

Zwar tritt eine Veränderung der kleinräumlichen klimatischen Situation ein, allerdings wird die Fläche mit Einzel- oder Doppelhäusern bebaut, die Bebauung wird durch die Grundflächenzahl und andere Festsetzungen eingegrenzt und die Freiflächen werden gärtnerisch angelegt und unterhalten. Erhebliche klimatische Beeinträchtigungen durch das Plangebiet aus Versiegelung, Überbauung sowie Verkehrsemissionen und Heizungsanlagen werden insgesamt nicht erwartet. Weitere Aussagen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung sind aufgrund der Irrelevanz nicht erforderlich.

### **2.1.8**

### **Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Kultur- und sonstige Sachgüter sind architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze, die von gesellschaftlicher Bedeutung sind. Es ist zu untersuchen, ob die Nutzbarkeit solcher Güter bei Umsetzung der Planung eingeschränkt werden könnte.

Das Vorkommen von Kultur- und sonstigen Sachgütern im Geltungsbereich des Bebauungsplans oder in der unmittelbaren Umgebung ist nicht bekannt. Mithin sind auch erhebliche Umwelteinwirkungen auf dieses Schutzgut nicht zu erwarten.

### **2.1.9**

### **Wechselwirkungen der Schutzgüter**

Die nach dem Katalog der Anlage zum BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich grundsätzlich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei können Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern betrachtet werden. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushaltes, die so genannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen insgesamt also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Erhebliche Umweltauswirkungen auf einzelne Schutzgüter werden aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans nicht erwartet. Daher ist auch nicht mit erheblichen Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu rechnen.

**2.1.10****Zusammengefasste Umweltauswirkungen**

<b>Schutzgut</b>	<b>Art und Beurteilung der Umweltauswirkungen</b>	<b>Erheblichkeit</b>
<b>Mensch</b>	Lärm durch Einzelhandel und Sportplatz, visuelle Beeinträchtigung durch Bebauung	nein
<b>Tiere und Pflanzen</b>	mögl. Vorkommen von Offenlandbrütern, Einschränkung der Baufeldräumung und Bebauung	nein
<b>Boden</b>	Versiegelung durch Gebäude und Erschließungsanlagen	nein
<b>Wasser</b>	Wasserhaushalt durch Versiegelung beeinträchtigt	nein
<b>Luft und Klima</b>	Kleinklima durch Bebauung verändert	nein
<b>Landschaft</b>	Beeinträchtigung des Landschaftsbildes	nein
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	nicht vorhanden	-
<b>Wechselwirkungen</b>		nein

**2.2 PROGNOSEN ZUR ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES****2.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Der Umweltzustand des Plangebietes ändert sich bezogen auf alle Schutzgüter, wenn die Planung realisiert wird. Es sind aber dabei keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten, da der Plan selbst schon Festsetzungen trifft, um Umweltauswirkungen zu mindern wie beispielsweise bei der Versiegelung. Insgesamt wird mit diesen Maßnahmen verhindert, dass die eintretenden Umweltauswirkungen die Erheblichkeitsschwelle erreichen.

**2.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung ergibt sich auch keine wesentliche Veränderung des Umweltzustandes auf der landwirtschaftlich genutzten Fläche in Willebadessen. Die Fläche wird weiterhin als landwirtschaftlich genutzt. Die untersuchten Schutzgüter unterliegen keiner Veränderung und keiner Beeinträchtigung.

**2.3 GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN**

Aus der Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile (Schutzgüter) sollten hier nun Anforderungen beschrieben werden, die es zu erfüllen gilt, um die nachteiligen erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu vermeiden, zu verringern oder auszugleichen.

Wie bereits dargelegt wurde, sind erhebliche Umweltauswirkungen bei der Durchführung des Bebauungsplans nicht zu erwarten. Durch Festsetzungen im Plan und durch andere bereits genannte Maßnahmen wird erreicht, dass die durchaus vorhandenen Beeinträchtigungen der verschiedenen Schutzgüter die Erheblichkeitsschwelle nicht überschreiten.

Mithin sind hier weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen nicht zu diskutieren.

## 2.4

## ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 15 sollen neue Wohnbauflächen im Siedlungsschwerpunkt Willebadessen zur Verfügung gestellt werden. Der planerische Leitgedanke ist dabei ein bestehendes Baugebiet zu erweitern und kein isoliertes neues Baugebiet entstehen zu lassen. Mitentscheidend für die Wahl zur Erweiterung des Baugebiets „Hurst“ ist auch die günstige Lage zu bestehenden Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs (REWE und ALDI).

Das nun vorgesehene Plangebiet gilt aufgrund der vielzähligen Randbedingungen - Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, Verfügbarkeit der Grundstücke und damit verbunden eine mögliche rasche Umsetzung, die Größe und die Lage der Flächen, die vorhandene Infrastruktur und die Verträglichkeit mit den bestehenden Nutzungen, die erfüllt werden, als beste Variante

Im Rahmen der 21 Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Willebadessen ist die hier vorgesehene Baugebietserweiterung als Wohnbaufläche dargestellt worden. In diesem Zusammenhang sind auch Wohnbauflächen im Bereich des Bebauungsplans Nr. 1 am Selleweg zurückgenommen worden.

Bei der Begründung der Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen sind auch mögliche Innenentwicklungspotenziale ermittelt worden (vgl. Punkt 5.2 der Begründung). Ergebnis ist, dass keine geeigneten Innenentwicklungspotenziale als planerische Alternativen gegenüber der Flächenneuanspruchnahme für die Erreichung des Planungsziels vorhanden sind.

Insgesamt scheiden Alternative zur gewählten Baugebietserweiterung aus.

## 3.

## Zusätzliche Angaben

### 3.1

### TECHNISCHE VERFAHREN BEI DER UMWELTPRÜFUNG

Besondere technische Verfahren sind bei dieser Umweltprüfung nicht zum Einsatz gekommen. Andere Gutachten oder Sonderuntersuchungen sind nach dem heutigen Stand der Erkenntnisse nicht notwendig.

### 3.2

### HINWEISE ZUR DURCHFÜHRUNG DER UMWELTÜBERWACHUNG

Aufgrund dieser Umweltprüfung ergeben sich keine besonderen Umwelanforderungen oder Festsetzungen im Bebauungsplan. Mithin erübrigen sich Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung. Die Einhaltung der übrigen Festsetzungen zur Bepflanzung der Grundstücke und zur wasserdurchlässigen Gestaltung der befestigten Flächen wird von den zuständigen Behörden überprüft.

### 3.3

### ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Im Westen der Ortschaft Willebadessen westlich der L 828 und nördlich des Sportplatzes im Bereich Hurst II soll die vorhandene Wohnbebauung in einer Tiefe von 70 m und einer Größe von ca. 1,16 ha erweitert werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt praktisch in der Verlängerung der Stichstraße, die von der Straße Eggeblick nach Westen

verläuft. Geplant ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes für ca. 10 Baugrundstücke, eines Regenrückhaltebeckens und eines vorhandenen Gewässers.

Um die Umweltauswirkungen dieses Bauleitplans angemessen zu berücksichtigen, wurde eine Umweltprüfung durchgeführt und der vorliegende Umweltbericht erstellt.

Bei Durchführung der Planung werden sich Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Luft und Landschaft ergeben. Die Umweltprüfung ergab, dass keines der Schutzgüter erheblich beeinträchtigt sein wird, wenn das Wohngebiet im Westen von Willebadessen realisiert wird. Die Bodenversiegelung wird auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt, bei diesem Schutzgut ist allerdings auch festzustellen, dass eine Bebauung mit Wohnhäusern zwangsläufig mit einer gewissen Versiegelung einhergeht. Letztlich muss man eine begrenzte Versiegelung in Kauf nehmen, wenn in den Ortschaften eine räumliche Weiterentwicklung ermöglicht werden soll.

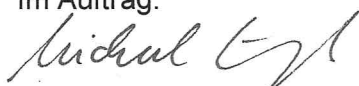
Insgesamt werden durch die Realisierung des Bebauungsplans Nr. 15 der Stadt Willebadessen (Willebadessen) Schutzgüter beeinträchtigt, keines von diesen jedoch in der Weise, dass die Planung den Anforderungen der Umwelt widerspricht und daher nicht umgesetzt werden kann.

### 3.4 FUNDSTELLEN DER GENANNTEN GESETZLICHEN BESTIMMUNGEN

- **Baugesetzbuch - BauGB** – in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)
- **Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG** – Vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 124 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154)
- **Bundesbodenschutzgesetz – BBodSchG** - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten vom 17. März 1998 (BGBl. I 1998, 502) zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212)
- **Landesbodenschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen - LBodSchG** - vom 9. Mai 2000 (GV. NRW. 2000 S. 439), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 21. März 2013 (GV. NRW. S. 148)
- **Landeswassergesetz – LWG** - Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen LWG - in der Fassung vom 25. Juni 1995 (GV. NRW. S. 926); zuletzt geändert durch Gesetz vom 5. März 2013 (GV. NRW. S. 133)

Höxter, den 27.11.2014

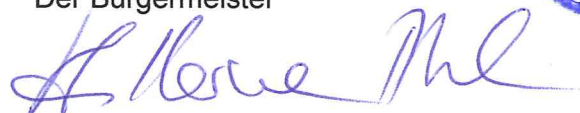
KREIS HÖXTER  
Der Landrat  
- Abteilung Bauen und Planen -  
Im Auftrag:

  
Michael Engel



Willebadessen, den 18.12.2014

STADT WILLEBADESSEN  
Der Bürgermeister





## Teil C

### 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 :

- 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 bis zum höchsten Punkt des Gebäudes. Die max. Gebäudehöhe beträgt 8 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. Bedingt durch die Hanglage des Baugebietes können die Gebäude zur Talseite mit einem zusätzlichen Sockelgeschoss (zusätzlich zur Gebäudehöhe) errichtet werden. Die Sockelgeschosse dürfen jedoch nicht als Vollgeschosse im Sinne von § 2 Abs. 5 BauO NW ausgeführt werden, d.h. die Sockelgeschosse dürfen max. 1,60 m im Mittel über die Geländeoberfläche hinausragen.
3. Im Geltungsbereich sind im Rahmen der offenen Bauweise gem. § 22 Abs.2 BauNVO nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
4. Im Plangebiet 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 eingefriedet werden.
6. Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Ausgenommen hiervon sind lediglich Elektrizitäts- und Fernmeldeverteilerschränke, Trafostationen sowie Nebenanlagen bis insgesamt 30 m<sup>3</sup> umbauten Raum pro Baugrundstück.

#### Minimierungsmaßnahmen für die verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft

7. Als Minimierungsmaßnahme für die verursachten Eingriffe gelten 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.
  - 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.
8. Das bei der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung festgestellte Defizit von -7.712 Punkten wird über das Ökokonto der Stadt Willebadessen ausgeglichen. Das Ökokonto kann bei der Stadt Willebadessen eingesehen werden.

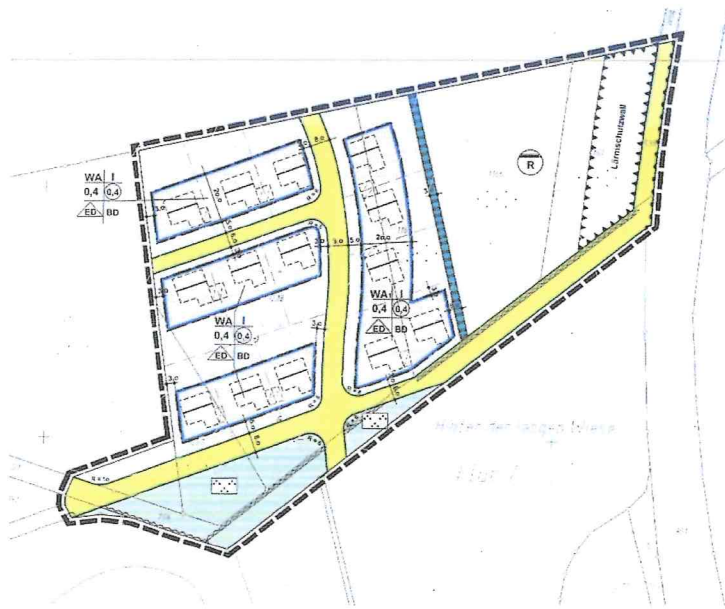
#### Artenschutz

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

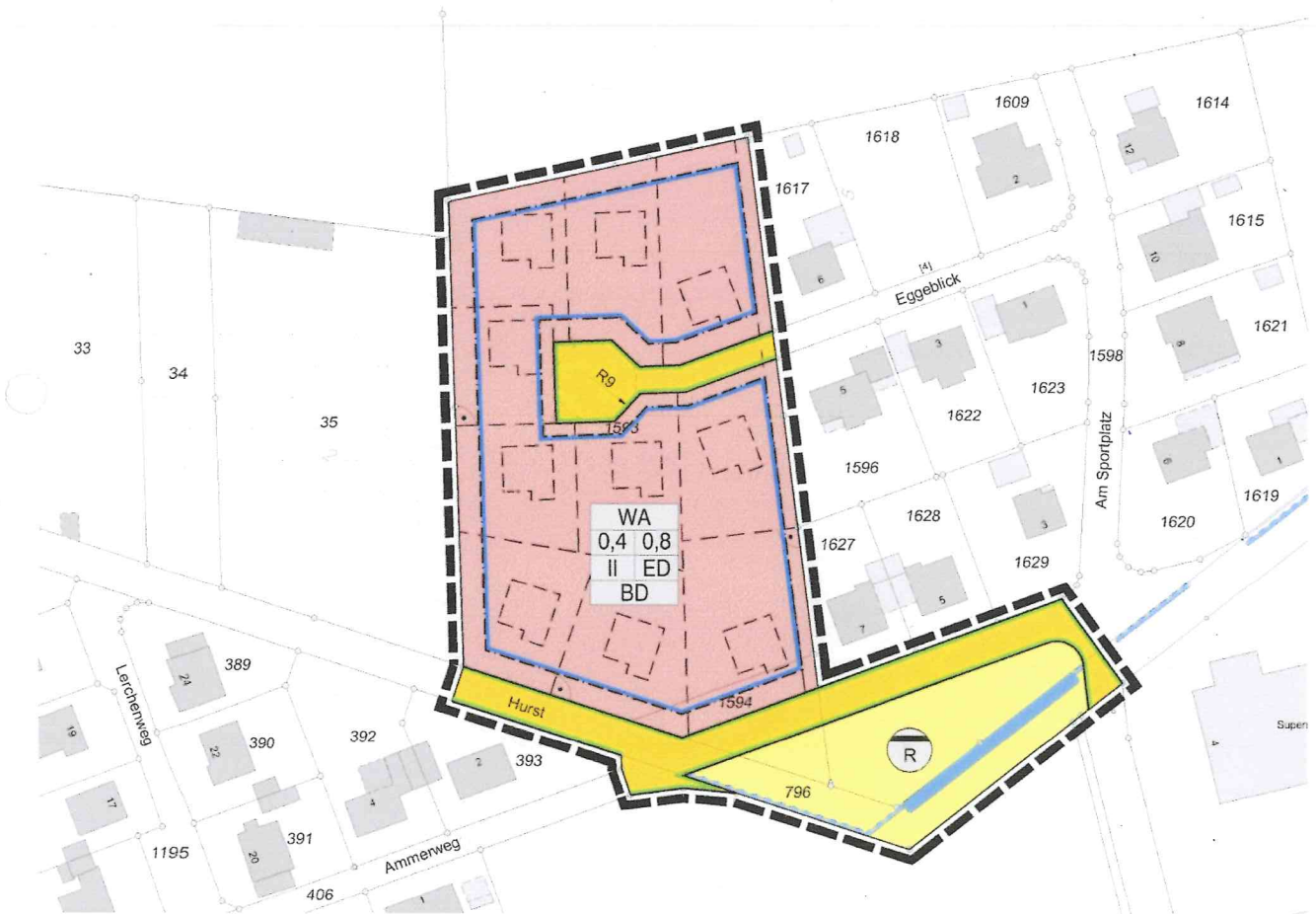
## **Hinweise:**

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 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.
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 vom Bauherren besondere Schutzvorkehrungen gegen das Grundwasser herzustellen.

Auszug aus dem gültigen Bebauungsplan Nr. 13b:



Auszug aus dem geplanten Bebauungsplan Nr. 15:



## Anlage ASP

## Protokoll einer Artenschutzprüfung (ASP) – Gesamtprotokoll –

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

<b>Allgemeine Angaben</b>	
Plan/Vorhaben (Bezeichnung):	Bebauungsplan Nr. 15 der Stadt Willebadessen in Willebadessen
Plan-/Vorhabenträger (Name):	Stadt Willebadessen
Antragstellung (Datum):	August 2014
<i>Kurze Beschreibung des Plans/Vorhabens (Ortsangabe, Ausführungsart, relevante Wirkfaktoren); ggf. Verweis auf andere Unterlagen.</i> Erweiterung eines Allgemeinen Wohngebiets um 70 m auf einer Grünlandfläche, Regenrückhaltebecken; Umweltbericht	
<b>Stufe I: Vorprüfung (Artenspektrum/Wirkfaktoren)</b>	
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	
<b>Stufe II: Vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände</b> (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	
<b>Stufe III: Ausnahmeverfahren</b>	
<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.</i> <i>Kurze Darstellung der geprüften Alternativen, und Bewertung bzgl. Artenschutz und Zumutbarkeit; ggf. Verweis auf andere Unterlagen.</i>	
<b>Antrag auf Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG</b>	
<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“).	
<b>Antrag auf Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG</b>	
<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>	