



Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB

1. Planungsziele

Die Gemeinde Beelen verzeichnet eine hohe Nachfrage nach Wohnbauland. Zur Deckung der Nachfrage hat sie aktuell den vorliegenden Bebauungsplan sowie im Parallelverfahren die 21. FNP-Änderung aufgestellt. Grundlegendes Ziel der Planung ist die maßvolle Fortentwicklung des ortstypischen Wohngebiets „Seehusen“ mit i. W. kleinteiliger Bebauung für verschiedene Ziel- und Altersgruppen. Der Ortskern sowie Grünbereiche sind in kurzer Entfernung fuß- und radläufig sehr gut erreichbar. Der Bebauungsplan Nr. 35 „Seehusen 3“ entwickelt auf etwa 1,22 ha ein allgemeines Wohngebiet mit zugehöriger Erschließung. Dabei werden vorhandene Straßen einbezogen. Vorgaben zu Art und Maß der baulichen Nutzung und zu überbaubarer Grundstücksfläche nehmen Rücksicht auf die bereits vorhandene Bebauung. Regelungen zur Baugestaltung unterstützen die örtliche Einbindung. Eine Teilfläche des Bebauungsplans „Seehusen“, die derzeit nicht für eine Wohnbauentwicklung zur Verfügung steht und mit der Überplanung durch den Bebauungsplan Nr. 35 nicht mehr sinnvoll bebaubar ist, wird im Zuge des Aufstellungsverfahrens aufgehoben.

2. Durchführung der Umweltprüfung und Berücksichtigung in der Bauleitplanung

Neben den Bestandsaufnahmen wurden in der Umweltprüfung die einschlägigen Grundlagenmaterialien, bodenkundlichen Karten und weitere Geodaten etc. ausgewertet. Im Verfahren wurde zudem projektbezogen ein Geruchsgutachten eingeholt:

A.1 AKUS GmbH: Ermittlung der Geruchsimmissionen durch landwirtschaftliche Betriebe im Rahmen des Bauleitplanverfahrens „Seehusen“ der Gemeinde Beelen, Bielefeld, 01.12.2015.

Im Rahmen der Beteiligungsschritte nach BauGB wurden die Öffentlichkeit und die Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Planung informiert und es wurden weitere Abwägungsmaterialien gesammelt. Auf dieser Basis wurde für den Bebauungsplan und die parallele Flächennutzungsplanänderung eine Umweltprüfung durchgeführt und im Umweltbericht dokumentiert. Die Standortprüfung hat keine durchgreifenden Erkenntnisse ergeben, die aus Umweltsicht die Wahl eines anderen Standorts erfordern. Bei der Bearbeitung der Umweltbelange standen die Themen Flächeninanspruchnahme, landwirtschaftliches Umfeld, Immissionsschutz, Entwässerung und naturschutzfachlicher Ausgleich im Vordergrund.

Die wesentlichen Umweltauswirkungen im Plangebiet beziehen sich auf den Flächenverlust sowie auf die Bodenversiegelung durch Erschließung und zusätzliche Bebauung mit den entsprechenden Konsequenzen für die Schutzgüter Boden/Fläche, Was-

ser, Tiere und Pflanzen etc. Im Bebauungsplan Nr. 35 werden Minderungs- und Schutzmaßnahmen ergriffen. Zu nennen ist unter Gesichtspunkten des Bodenschutzes die begrenzte Versiegelung im Rahmen der Obergrenzen nach § 17 BauNVO.

Wesentliche Umweltauswirkungen für die Umgebung bestehen in der Veränderung des angrenzenden Landschaftsraums aufgrund der Erweiterung der Bebauung. Der Planbereich wird mittelfristig einen Teil des südlichen Siedlungsrandes von Beelen darstellen. Festsetzungen des Bebauungsplans gewährleisten die städtebauliche und landschaftsplanerische Einbindung in das Umfeld. Eine weitere Fortentwicklung des Siedlungskörpers nach Süden über den Bebauungsplan Nr. 35 hinaus ist jedoch vorgesehen und absehbar. Die rechnerische Eingriffs-/Ausgleichsbilanz wurde ermittelt. Aufgrund der Teilaufhebung des Bebauungsplans „Seehusen“ hat sich dabei ein Kompensationsüberschuss ergeben.

Ein sachgerechter Ausgleich der betroffenen Belange und eine vertretbare Entscheidung in der Bauleitplanung sind insgesamt möglich geworden. Auf die ausführliche Bearbeitung in Umweltbericht und Begründung wird verwiesen.

3. Planverfahren und Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

a) Frühzeitige Beteiligungen gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB erfolgte im Juli/August 2017 durch Bereithaltung der Planunterlagen im Rathaus der Gemeinde zu jedermanns Einsicht- und Stellungnahme. Die Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(1) BauGB wurde ebenfalls im Juli/August 2017 durchgeführt. Der Bau- und Planungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 14.12.2017 über die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung umfassend beraten und die Offenlage des Planentwurfs beschlossen.

b) Beteiligungsschritte gemäß §§ 3(2), 4(2) BauGB

Zur öffentlichen Auslegung wurden die Planunterlagen unter Berücksichtigung der Ergebnisse des bisherigen Planverfahrens als Entwurf weiter ausgearbeitet. Der Entwurf hat gemäß § 3(2) BauGB mit den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen/Informationen im Februar/März 2018 öffentlich ausgelegt. Ebenfalls in diesem Zeitraum wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(2) BauGB um Stellungnahme gebeten. Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 20.03.2018 über die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung umfassend beraten und die erneute Offenlage des Planentwurfs beschlossen.

c) Erneute öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung gemäß § 4a(3) BauGB

Zur erneuten öffentlichen Auslegung wurden die Planunterlagen unter Berücksichtigung der Ergebnisse des bisherigen Planverfahrens geringfügig in Bezug auf Erschließungsaspekte geändert. Der Entwurf hat gemäß § 4a(3) BauGB mit den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen/Informationen im März/April 2018 öffentlich ausgelegt. Im gleichen

Zeitraum wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a(3) BauGB um Stellungnahme gebeten.

d) Wiederholte öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3(2), 4(2) BauGB i. V. m. § 214 BauGB

Vor dem Verfahrensabschluss hat sich herausgestellt, dass der Zeitraum der Offenlage und Behördenbeteiligung im Februar/März 2018 mit Blick auf die zwischenzeitliche BauGB-Novelle zu kurz bemessen war. Im Oktober 2018 hat der Bau- und Planungsausschuss der Gemeinde daher die Wiederholung der Offenlage und Behördenbeteiligung im Rahmen eines „Heilungsverfahrens“ nach § 214 BauGB beschlossen. Dieses wurde von Ende Oktober bis Anfang Dezember 2018 durchgeführt.

e) Behandlung der Stellungnahmen aus dem Gesamtverfahren

In der Sitzung des Rats der Gemeinde Beelen vom 18.12.2018 wurde letztlich die abschließende Abwägungsentscheidung getroffen und der Satzungsbeschluss gefasst.

In den Stellungnahmen der Öffentlichkeit ist in den oben aufgeführten Verfahrensschritten eine Stellungnahme vorgetragen worden, die wie nachstehend dargelegt behandelt wurde:

1. Anregung zur Verlegung des geplanten Fuß- und Radwegs

Der Einwender interessiert sich für ein Grundstück im Planbereich und hat angeregt, den anliegend geplanten Fuß-/Radweg zu verlagern. Der Anregung ist nicht gefolgt worden, da eine Verlagerung einen späteren sinnvollen Anschluss bei der Weiterentwicklung des Siedlungsbereichs nach Süden behindern würde.

Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden i. W. Stellungnahmen zur Entwässerung, zur Eingriffsregelung und zum landwirtschaftlichen Immissionsschutz vorgetragen. Des Weiteren wurden Hinweise und Anregungen zum Bebauungsplan bzw. allgemeine Anregungen für die spätere Planrealisierung gegeben. Diese wurden soweit sinnvoll zu den einzelnen Verfahrensschritten in die Planunterlagen eingearbeitet. Der Bauleitplanung durchgreifend entgegenstehende Belange sind insgesamt nicht aufgekommen.

4. Planentscheidung

Über die Ergebnisse des Planverfahrens wurde in den Sitzungen des Bau- und Planungsausschusses am 06.12.2018 und des Rats der Gemeinde am 18.12.2018 beraten. Im Ergebnis hat der Rat der Gemeinde Beelen abschließend über die Planungsziele und über die Gesamtabwägung beraten und den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 35 „Seehusen 3“ gefasst, um die vertragliche Erweiterung der Wohnbauflächen in Süden von Beelen zu ermöglichen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 35 zur Fortentwicklung des Wohngebiets „Seehusen“ ist im Sinne einer vorausschauenden, kommunalen Baulandpolitik als sinnvoll angesehen worden. Aufgrund der Vorprägung durch die vorhandene Bebau-

ung im Umfeld und die bereits bestehende äußere verkehrliche Erschließung ist die Fläche für eine angemessene Weiterentwicklung gut geeignet.

Zur Abwägung wird über die Begründung hinaus auch auf die Beschlussvorlagen der Verwaltung zu den Sitzungen des Bau- und Planungsausschusses und des Rats der Gemeinde sowie auf die Protokolle der jeweiligen Sitzungen Bezug genommen.

Beelen, im Dezember 2018