



Beelen

GEMEINDE BEELEN

Begründung zum Bebauungsplan „Axtbachtal III“, 7. Änderung

März 2021

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:
Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbH
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Teil I: Begründung

- 1. Einführung, Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich**
- 2. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen**
 - 2.1 Bebauungsplan „Axtbachtal III“ (Ursprungsplan)
 - 2.2 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
 - 2.3 Landes- und Regionalplanung und Flächennutzungsplan
 - 2.4 Naturschutz und Landschaftspflege
 - 2.5 Gewässer
 - 2.6 Boden
 - 2.7 Altlasten und Kampfmittel
 - 2.8 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 3. Planungsziele und Plankonzept**
- 4. Inhalte und Festsetzungen**
 - 4.1 Art der baulichen Nutzung
 - 4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
 - 4.3 Örtliche Bauvorschriften
 - 4.4 Erschließung und Verkehr
 - 4.5 Immissionsschutz
 - 4.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft
 - 4.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege
- 5. Umweltrelevante Auswirkungen**
 - 5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht
 - 5.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch
 - 5.3 Artenschutzrechtliche Prüfung
 - 5.4 Eingriffsregelung
 - 5.5 Klimaschutz und Klimaanpassung
- 6. Bodenordnung**
- 7. Flächenbilanz**
- 8. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

Teil II: Anlagen

- A.1 AKUS GmbH (2020): Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur 7. Änderung des Bebauungsplanes „Axtbachtal III“ der Gemeinde Beelen, Bielefeld. 05.06.2020.

1. Einführung, Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Der **Bebauungsplan „Axtbachtal III“** aus Mitte der 1970er Jahre umfasst weite Teile des Siedlungsgebiets südwestlich der B 64, östlich des Axtbachs und nördlich des Beilbachs. Insbesondere entlang der Bachläufe enthält der Ursprungsplan großflächige öffentliche Grünflächen als Parkanlagen oder Spielplatzbereiche. Damit werden teilweise die damals geltenden Überschwemmungsgebiete der Bäche erfasst. Im Einmündungsbereich der öffentlichen Verkehrsfläche (inzwischen Straße Axtbachtal) auf die Westkirchener Straße sieht der Ursprungsplan ebenfalls zwei Grünflächen als Parkanlagen vor. In der Örtlichkeit werden diese als private Gärten genutzt und verfügen über einen teils dichten Gehölzbestand. Als verkehrliche Anbindung der Siedlungserweiterung war ursprünglich eine öffentliche Ringerschließung vorgesehen, die i. W. von Norden ausgehend vom Mühlenweg im Osten in die Siedlung führt. Ein direkter Anschluss an die südöstlich verlaufende Westkirchener Straße war im Süden nur für Fußgänger und Radfahrer geplant. Der Kfz-Verkehr sollte ursprünglich vollständig über den Mühlenweg auf die damalige Landesstraße abfließen.

Anlass für die vorliegende 7. Änderung des Bebauungsplans „Axtbachtal III“ stellt der Antrag des Flächeneigentümers der südlichen Grünfläche im Einmündungsbereich an der Westkirchener Straße zur Errichtung eines Wohnhauses dar. Aufgrund der geltenden Festsetzung des Ursprungsplans als Grünfläche ist hier derzeit keine Bebauung möglich. Im Zuge der vorliegenden 7. Planänderung erfolgt daher entsprechend der im Umfeld geltenden Festsetzungen eine Umwandlung in ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO, um das Planungsrecht für die Errichtung des Wohnhauses zu schaffen. Damit wird das Planungsziel der Nachverdichtung innerhalb des gewachsenen Siedlungsgefüges verfolgt. Der im Ursprungsplan vorgesehene 3,5 m breite Weg im Süden des Plangebiets ist in der Örtlichkeit als öffentliche Straße mit einseitig geführtem Fuß- und Radweg in einer Breite von ca. 8,0 m ausgebaut. Im Zuge der 7. Planänderung soll diese Verkehrsfläche bestandsorientiert angepasst werden. Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB ist somit gegeben, um die Fläche gemäß den kommunalen Zielsetzungen planungsrechtlich zu entwickeln.

Das **Plangebiet** der vorliegenden 7. Änderung des Bebauungsplans „Axtbachtal III“ mit einer Größe von ca. 980 m² liegt im gewachsenen Siedlungsbereich im Westen von Beelen. Im Südwesten begrenzt der Beilbach das Plangebiet, während im Südosten die Westkirchener Straße verläuft. Im Westen und Norden schließt die weitere Wohnbebauung beidseits der Straße Axtbachtal an.

Die vorliegende Planung dient der **Innenentwicklung und Nachverdichtung** im Siedlungszusammenhang. Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind erfüllt. Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird eine maximale Grundfläche im Sinne des § 19(2) BauNVO von weniger als 20.000 m² zugelassen. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) oder Landesrecht unterliegen, wird vorliegend nicht planerisch vorbereitet oder begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele/Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten liegen nicht vor. Zudem bestehen aufgrund der im Plangebiet zulässigen sowie im Umfeld vorhandenen Nutzungen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der vorliegenden Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind. Im südlich gelegenen Gewerbegebiet sind aufgrund der im geltenden Bebauungsplan Nr. 28 getroffenen Festsetzungen auf Basis des Abstandserlasses und aufgrund bereits bestehender Nachbarschaften mit angrenzenden Wohngebieten keine sog. Störfallbetriebe zu erwarten. Der vorliegende Bebauungsplan „Axtbachtal III“, 7. Änderung wird daher im Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

Mit Inkrafttreten der 7. Planänderung werden die für das Plangebiet bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans „Axtbachtal III“ und seiner rechtskräftigen Änderungen durch den neuen Plan überlagert. Diese Verdrängungsfunktion soll jedoch keine Aufhebung bewirken, d. h. sofern die 7. Planänderung unwirksam werden sollte, tritt das frühere Recht nicht außer Kraft, sondern „lebt wieder auf“. Die Festsetzungen des Bebauungsplans „Axtbachtal III“ in der gültigen Änderungsfassung für die angrenzenden Bereiche bleiben ansonsten unberührt.

2. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

2.1 Bebauungsplan „Axtbachtal III“ (Ursprungsplan)

Der Bebauungsplan „Axtbachtal III“ liegt im Westen des Siedlungsbereichs südlich der Warendorfer Straße (B 64) sowie der Bahnstrecke Münster-Bielefeld und umfasst die Bebauung zwischen dem Axtbach im Westen und der Westkirchener Straße im Osten. Südlich verläuft der Beilbach als äußere Begrenzung des Ursprungsplans. Er ist seit Anfang 1975 rechtskräftig und wurde bisher in mehreren Änderungen überarbeitet. Auf die entsprechenden Planunterlagen des Bebauungsplans „Axtbachtal III“ und seiner rechtskräftigen Änderungsverfahren wird Bezug genommen.

Die **zentralen Planinhalte** des Bebauungsplanes „Axtbachtal III“ (Ursprungsplan) können wie folgt zusammengefasst werden:

- Entwickelt wurde ein Wohnquartier auf Basis von Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 BauNVO 1968 mit ein- bis zweigeschossigen Gebäuden in offener Bauweise nur mit Einzel- und Doppelhäusern. Bei einer Zweigeschossigkeit war z. T. eine Traufhöhe von maximal 3,75 m vorgegeben, bei einer Eingeschossigkeit eine maximale Traufhöhe von 3,50 m.
- Die bisher durchgeführten Änderungsverfahren betrafen den vorliegenden Änderungsbereich nicht. Für kleinere Teilflächen des Bebauungsplans wurden Baugrenzen erweitert oder die Festsetzungen zur Dachneigung flexibilisiert. Im Rahmen der 5. Planänderung wurde im Sinne der Nachverdichtung für einen Teilbereich nordwestlich des vorliegenden Plangebiets eine Zweigeschossigkeit mit höheren Traufhöhen zugelassen.
- Im Rahmen der 1. Planänderung wurde südwestlich des vorliegenden Geltungsbereichs bereits eine größere öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage in ein Allgemeines Wohngebiet umgewandelt.
- Die ursprünglich östlich der Westkirchener Straße geplanten Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO wurden 1994 durch den Bebauungsplan „Sudwiese-Breede“ als Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO überplant, so dass hier nun das neuere Recht gilt.
- Entlang des Beilbachs enthält der Ursprungsplan das damals festgesetzte Überschwemmungsgebiet. Auf Höhe des vorliegenden Plangebiets und im Westen hat es eine durchgängige Tiefe von 15,0 m. Die Gemeinde geht davon aus, dass dieser Streifen eine nicht überbaubare Fläche des nördlich gelegenen Allgemeinen Wohngebiets darstellt. Der Ursprungsplan ist hierzu nicht eindeutig.

2.2 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Das Plangebiet der 7. Änderung stellt sich im Nordosten abweichend vom Ursprungsplan als **öffentliche Straße** mit begleitendem Fuß- und Radweg als Hochbord dar. Der für die Wohnbebauung vorgesehene Bereich wird derzeit als **Garten** genutzt und weist einen teils dichten Bewuchs mit Laubbäumen und Sträuchern auf. Teilweise wird das Grundstück mit einer ca. 2,0 m hohen Lebensbaumhecke entlang der Straße umfasst.

Im Südwesten fließt der **Beilbach** mit seinem teils begrünten Uferrandstreifen. Westlich schließt sich eine Weidefläche mit Baumbestand an. Jenseits der südöstlich verlaufenden Westkirchener Straße schließt nördlich des Bailbachs und des begleitenden Grünzugs mit Fuß- und Radweg ein brach liegendes Gewerbegrundstück mit einem eingeschossigen Hallenbau an. Dieser Bereich ist im Bebauungsplan „Sudwiese/Breede“ als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO überplant. Südlich des Beilbachs liegt ein **Unternehmen für Landmaschinentechnik mit Werkstatt**, das durch den Bebauungsplan Nr. 28 „Gewerbegebiet Westkirchener Straße/Beilbach“ als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO überplant ist. Daran schließt sich östlich eine Wohnbebauung mit Pferdehaltung an.

Die nördlich und westlich an das Plangebiet **anschließende Wohnbebauung** aus den 1970/1980er Jahren weist gemäß geltenden Festsetzungen des Ursprungsplans eine homogene Struktur auf. Das vollständig bebaute Wohngebiet besteht aus 1- bis 1½-geschossigen, frei stehenden Wohngebäuden mit meist anthrazitfarbenen Sattel- oder Walmdächern, deren Dachneigung etwa 30° beträgt. Einige Wohnhäuser haben im Zuge der Entwicklung eher kleine Dachaufbauten erhalten. Im gesamten Umfeld sind rote bis rotbraune Klinkerfassaden prägend. Die beiden westlich gelegenen Wohngebäude sind gemäß Vorgabe des Ursprungsplans im selben Winkel zur Straße ausgerichtet und in Stufenform versetzt zur Straße entstanden. Die Gärten sind insgesamt stark durchgrünt, insbesondere entlang des Beilbachs bestehen tiefe Hausgärten.



Übersicht: Nutzungen, Baustruktur (ohne Maßstab, Stand August 2020)

2.3 Landes- und Regionalplanung, Flächennutzungsplan

Gemäß § 1(4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der **Landesentwicklungsplan NRW** (LEP NRW) weist der Gemeinde Beelen im Rahmen des zentralörtlichen Systems die Funktion eines Grundzentrums zu. Im LEP NRW liegt die überplante Fläche innerhalb des nachrichtlich dargestellten Siedlungsraums, im **Regionalplan Münsterland** ist es analog als Teil des Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB) festgelegt. Die angestrebte Nachverdichtung innerhalb des gewachsenen Siedlungsgefüges entspricht den hiermit verbundenen regionalplanerischen Zielvorgaben. Zu nennen ist in diesem Zusammenhang insbesondere das übergreifende Ziel 1.1 (bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung mit Vorrang Innen- vor Außenentwicklung). Die vorliegende Bauleitplanung entspricht somit auch künftig den landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben.

Der wirksame **Flächennutzungsplan** (FNP) der Gemeinde Beelen stellt das vorliegende Plangebiet ausgenommen der Verkehrsfläche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dar. In der Örtlichkeit wird die Fläche als privater Garten des nordwestlich angrenzenden Wohnhauses genutzt. Angesichts dieser bereits bestehenden Wohnnutzung und der im Bebauungsplan angestrebten Festsetzung der Fläche als Allgemeines Wohngebiet mit weiterhin vorgesehener 1½-geschossiger Bebauung bleibt die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets gewahrt. Zudem wird der im FNP entlang des Beilbachs durchgehend dargestellte Streifen Grünfläche im Bebauungsplan in einer Tiefe von 15,0 m festgesetzt (analog zum ursprünglichen Überschwemmungsgebiet). Auch wenn das aktuell festgesetzte Überschwemmungsgebiet deutlich kleiner ist, sichert die Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hausgarten den Erhalt der im Ortsbild prägenden breiten Eingrünung am Bachlauf. Der bestehende Wohnsiedlungsbereich wird verträglich weiterentwickelt und nachverdichtet. Deshalb wird gemäß § 13a(2) Nr. 2 BauGB keine FNP-Änderung erforderlich, der FNP kann im Wege der Berichtigung angepasst werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplans „Axtbachtal III“ werden somit künftig aus den Darstellungen des FNPs gemäß § 8(2) BauGB entwickelt sein.

2.4 Naturschutz und Landschaftspflege

Die überplante Fläche stellt sich derzeit im Nordosten als vollständig versiegelte Straßenverkehrsfläche dar. Der für eine Wohnbebauung vorgesehene Teilbereich wird als Garten des nordwestlich angrenzenden Wohnhauses genutzt. Die Fläche ist mit Laubbäumen und Sträuchern stark durchgrünt. Entlang der Straße Axtbachtal wird der Garten teilweise von einer ca. 2,0 m hohen Lebensbaumhecke umfasst. Direkt am Beilbach stockt zudem eine im Straßenraum wirksame ältere Weide.

Im Änderungsbereich und im näheren Umfeld liegen weder Naturschutzgebiete, noch befinden sich dort geschützte Landschaftsbestandteile. Zudem sind im Geltungsbereich und in der Umgebung keine Natura 2000-Gebiete ausgewiesen. Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG oder im Biotopkataster NRW¹ geführte schutzwürdige Biotope mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht bekannt. Der ca. 120 m westlich verlaufende Axtbach ist als **Landschaftsschutzgebiet „Axtbachniederung in Beelen“** (LSG-4014-0006) ausgewiesen, zudem ist der Bachlauf als **Biotop** (BK 4014-0195) kartiert. Darüber hinaus zählen sowohl der **Axtbach als auch der Beilbach** in diesem weiträumigen Abschnitt innerhalb des landesweiten **Biotopverbundsystems** zu den bedeutendsten Vernetzungsachsen im östlichen Kreis Warendorf. Die Fließgewässer sollen erhalten und ihre Bachauen optimiert werden.

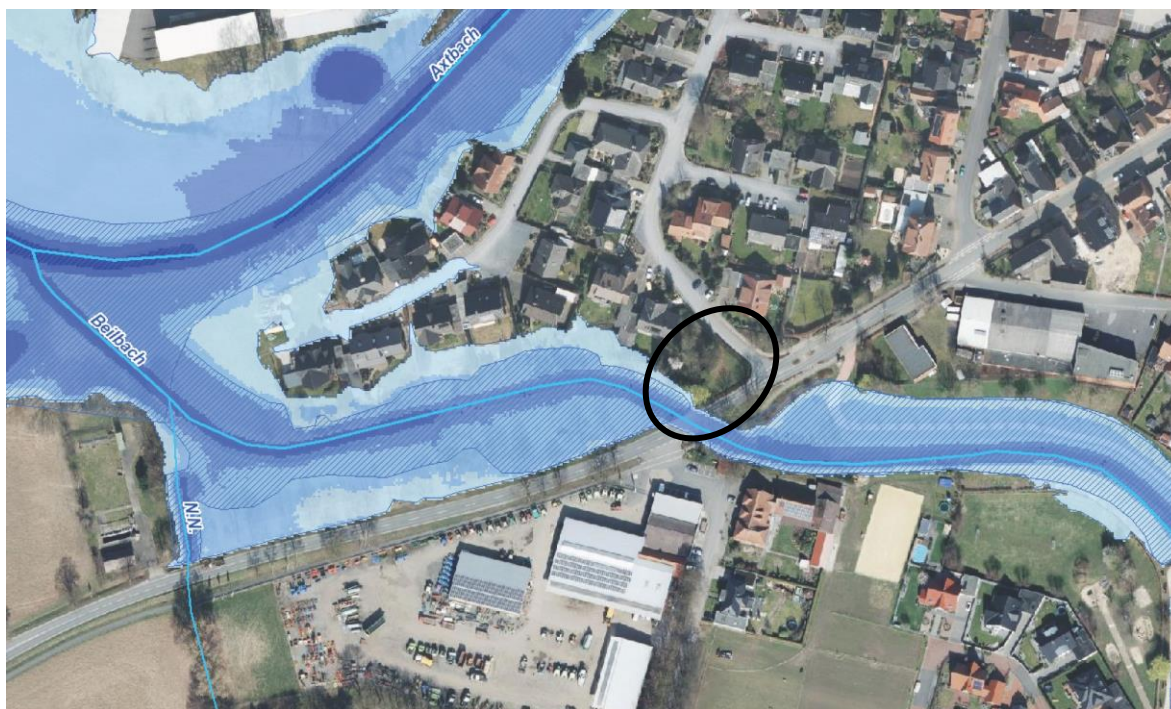
¹ Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) (2008): „Schutzwürdige Biotope“ in NRW (BK).

Für die Gemeinde Beelen existiert der **Landschaftsplan „Östliche Emsaue/Beelen“**. Dieser stellt das Plangebiet und sein Umfeld als Innenbereich gemäß § 16 LG NW dar, es werden für den Bereich keine konkreten Entwicklungsziele festgelegt.

2.5 Gewässer

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Unmittelbar südlich fließt der **Beilbach**, etwa 120 m westlich des Plangebiets verläuft der Axtbach. Das **festgesetzte Überschwemmungsgebiet des Beilbachs** ist in weiten Teilen parallel zum Bachlauf ausgerichtet und ragt auch hier randlich in das Plangebiet hinein. Dies betrifft vorliegend nur den Randbereich der festgesetzten privaten Grünfläche. Die aktuelle Abgrenzung des festgesetzten Überschwemmungsgebiets ist zur weiteren Berücksichtigung im Rahmen des Planverfahrens sowie auf der nachgelagerten Baugenehmigungsebene in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

Darüber hinaus liegen gemäß EU-Hochwassergefahrenkarte (Stand 08/2019)² weitere Teilflächen im Südwesten des Plangebiets im **Bereich des Extremhochwassers** (siehe folgende Abbildung).



Hochwassergefahrenkarte Ems-System, Szenario niedrige Wahrscheinlichkeit (HQ_{extrem}), Ausschnitt; Maßstab im Original 1:5.000; Geltungsbereich des Bebauungsplans „Axtbachtal III“, 7. Änderung markiert

Die blauen Flächen markieren den Bereich des Extremhochwassers (EHQ bzw. Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit) und verdeutlichen mit den verschiedenen Farbabstufungen die jeweiligen Wassertiefen. Diese Lage bedeutet, dass es bei Extremhochwasserereignissen (HQ 500) nicht vollständig ausgeschlossen ist, dass die südwestlichen Teilflächen des Plangebiets vom Hochwasser betroffen sind. Gemäß Information in der EU-Hochwassergefahrenkarte kann eine Überflutung bis zu ca. 0,5 m innerhalb der überplanten Flächen eintreten. Zur Offenlage wurde auch dieses sog. Risikogebiet in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

² Bezirksregierung Münster: Hochwassergefahrenkarte Ems-System, Abschnitt A02, Kartenblatt 17/22, August 2019.

Gemäß **§ 78(1) Nr. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34, 35 BauGB unzulässig. Zu den weiteren Vorgaben wird auf das WHG verwiesen. Das Überschwemmungsgebiet liegt innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünfläche. Grünflächen nach § 9(1) Nr. 15 BauGB sind Flächen, die grundsätzlich frei von fester Bebauung, insbesondere geschlossenen Gebäuden, sind und durch naturbelassene oder angelegte, mit Pflanzen bewachsene oder zumindest dem Aufenthalt im Freien dienende Flächen geprägt sind. Das im Allgemeinen Wohngebiet vorgesehene Baufeld ist nach Norden ausgerichtet und liegt sowohl außerhalb des Überschwemmungsgebiets als auch außerhalb des Bereichs des Extremhochwassers. Im Ergebnis lässt der vorliegende Bebauungsplan keine Reduzierung des Retentionsraums des Beilbachs zu. Die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes sind im Zuge der Planumsetzung vollständig zu beachten. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis. Bei Bedarf können auf Genehmigungsebene weitere Regelungen getroffen werden.

Mit den dargelegten Festsetzungen, nachrichtlichen Übernahmen und Hinweisen im Bebauungsplan sowie in der Begründung wird dem **Gebot der Konfliktbewältigung**, das eine Lösung der durch einen Bebauungsplan ausgelösten Konflikte fordert, vorliegend angemessen Rechnung getragen. Die Vorgaben des WHG, die entlang des Bachlaufs zu beachten und zu berücksichtigen sind, können auf der nachgelagerten Baugenehmigungsebene sicher abschließend geregelt werden. Entsprechende verbindliche Auflagen können in die Baugenehmigung aufgenommen werden und sind daher bei Planumsetzung zu beachten. Dieser sog. Konflikttransfer ist zulässig, da die Durchführung erforderlicher Maßnahmen auf der nachfolgenden Stufe möglich und sichergestellt ist.³ Die Belange des Hochwasserschutzes werden auf Ebene des Bebauungsplans somit angemessen und ausreichend berücksichtigt. Diese Vorgehensweise wird im Ergebnis weiterhin als sachgerecht erachtet, da die vorliegende 7. Änderung des Bebauungsplans „Axtbachtal III“ auch unter den Aspekten des Hochwasserschutzes vollzugsfähig ist. Weiterer Handlungsbedarf wird auf Bebauungsplanebene nicht gesehen.

Das Plangebiet und seine umliegenden Flächen liegen **außerhalb von Wasserschutz- und Heilquellenschutzgebieten**. Negative Auswirkungen der vorliegenden Nachverdichtung auf den Trinkwasserschutz können somit nach bisheriger Kenntnis ausgeschlossen werden.

Die Fachbehörden haben der Gemeinde im Planverfahren darüber hinaus keine anderen oder weiteren Erkenntnisse mitgeteilt.

2.6 Boden

Gemäß Bodenkarte NRW⁴ stehen im Plangebiet **lehmige Sandböden als Gley (G7)** an. Diese Böden sind allgemein durch eine hohe Wasserdurchlässigkeit, eine geringe bis mittlere Sorptionsfähigkeit bei abgesenkten Grundwasserständen und eine mittlere nutzbare Wasserkapazität geprägt. Das Grundwasser steht bei 4 bis 8 dm unter Flur, teils auf 8 bis 13 dm abgesenkt. Die vorkommenden Böden sind landesweit nicht als besonders schutzwürdige Böden in Nordrhein-Westfalen kartiert worden.⁵

Aufgrund dieser Bodeneigenschaften wird die Empfindlichkeit des Plangebiets bzgl. Grundwasserverschmutzung, -aufkommen und -neubildung nach gegenwärtigem Stand als eher hoch beurteilt.

³ BVerwG, B. v. 16.3.2010 – 4 BN 66.09

⁴ Geologisches Landesamt (1983): Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 4114 Rheda-Wiedenbrück, Krefeld.

⁵ Geologischer Dienst NRW (2017): Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, 3. Auflage, Krefeld.

2.7 Altlasten und Kampfmittel

Altlastenstandorte sind weder innerhalb des Plangebiets noch im direkten Umfeld bekannt. Die im Altlastenkataster des Kreises Warendorf kartierte **Altlastenverdachtsfläche Nr. 50158** stellt eine ehemalige Hausmülldeponie aus den 1960er Jahren dar und liegt im Westen des südwestlich geltenden Bebauungsplans Nr. 28. Aufgrund des gegebenen Abstands von etwa 200 m wird nach derzeitigem Kenntnisstand hinsichtlich der vorliegend angestrebten Nachverdichtung keine Problematik gesehen.

Darüber hinaus gilt grundsätzlich, dass nach Landesbodenschutzgesetz allgemein die Verpflichtung besteht, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der zuständigen Behörde, hier Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf, mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen o. ä. Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden.

Kampfmittel sind im Plangebiet und im näheren Umfeld ebenfalls nicht bekannt. Weist bei der Durchführung von Bauarbeiten der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, der Staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst ist zu benachrichtigen. Ein allgemeiner Hinweis auf die Vorgehensweise bei eventuellen Anhaltspunkten für Altlasten oder Kampfmittel ist in der Plankarte eingetragen.

Die Fachbehörden haben der Gemeinde im Planverfahren darüber hinaus keine anderen oder weiteren Erkenntnisse mitgeteilt.

2.8 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Natur-, Boden- und Baudenkmale sind im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung oder im nahen Umfeld nicht bekannt. Auch befinden sich hier keine besonders prägenden Objekte oder Situationen, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturguts der Gemeinde enthalten oder die kulturhistorisch von besonderem Wert sind.

Denkmalpflegerische Belange werden soweit erkennbar nicht berührt. Auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen wird verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden (§§ 15, 16 DSchG).

Die Fachbehörden haben der Gemeinde im Planverfahren darüber hinaus keine anderen oder weiteren Erkenntnisse mitgeteilt.

3. Planungsziele und Plankonzept

Mit der vorliegenden 7. Änderung des Bebauungsplans „Axtbachtal III“ verfolgt die Gemeinde das Ziel, eine innerörtliche **Grünfläche einer Wohnnutzung** zuzuführen. Vor dem Hintergrund des konkreten Antrags wird im Sinne der **Innenentwicklung und Nachverdichtung im Siedlungsgefüge** Planungsrecht zum Bau eines Einfamilienhauses geschaffen. Die im Ursprungsplan festgesetzte Grünfläche wird daher in ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO umgewandelt. Im Sinne eines angemessenen Umgangs mit dem unmittelbar südwestlich verlaufenden Beilbach wird entlang des Bachlaufs ein privater Grünstreifen als Hausgarten erhalten. Ein weiteres Planungsziel

stellt der sachgerechte Umgang mit den schalltechnischen Belangen dar, um auch in der Nähe zum südwestlich gelegenen Gewerbebetrieb eine verträgliche Nachbarschaft zu erreichen. Zudem wird die **öffentliche Verkehrsfläche** der Straße Axtbachtal bestandsorientiert überplant.

In Anlehnung an die geltenden Festsetzungen im Umfeld sowie an die letzte rechtskräftige Planänderung nordwestlich des vorliegenden Plangebiets setzt der Bebauungsplan eine maximale Zweigeschossigkeit sowie eine maximale Traufhöhe von 4,3 m fest und lässt somit eine **sog. 1¹/₂-geschossige Bebauung mit einem freistehenden Wohngebäude** zu. Analog zum Ursprungsplan ist das Baufeld im gleichen Winkel zur Straße ausgerichtet wie die Gebäude im Westen, um diese ursprünglich angestrebte stufenweise Anordnung der Gebäude aufrecht zu erhalten. Die Hauptfirstrichtung wird daher ebenso vorgegeben. Im Einmündungsbereich der Straße Axtbachtal auf die Westkirchener Straße verhindert eine Festsetzung bauliche Anlagen, die Pflanzung von zwei Einzelbäumen wird vorgegeben. Dies soll, insbesondere in der markanten Lage an der Westkirchener Straße in der Sichtachse des Kurvenbereichs, die beidseits bestehende dichte Eingrünung weiterhin planerisch unterstützen.

Im Ergebnis erfolgen eine angemessene **städtebauliche Einbindung** in das Umfeld und die Berücksichtigung nachbarschaftlicher Belange. Der Charakter des Quartiers bleibt damit gewahrt. Die angestrebte Nachverdichtung im Innenbereich wird auch unter dem Aspekt des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden als planerisch sinnvoll erachtet.

4. Inhalte und Festsetzungen

Die Festsetzungen nach § 9(1) BauGB orientieren sich an den bestehenden Festsetzungen in der Umgebung, um den Änderungsbereich angepasst an das bestehende Umfeld und den dort geltenden Festsetzungen zu entwickeln. Die Festsetzungen des Ursprungsplans und seiner rechtskräftigen Änderungen außerhalb des vorliegenden Plangebiets bleiben unberührt und gelten weiterhin fort.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird gemäß den Planungszielen und in Anlehnung an die im direkten Umfeld geltenden Festsetzungen insgesamt als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Diese Gebiete dienen vorwiegend dem Wohnen, erlauben aber auch eine gewisse Flexibilität und Nutzungsmischung und in diesem Rahmen ein verträgliches Nebeneinander nicht störender Nutzungen. Diese Option „wohnverträgliche Nutzungsmischung“ soll ausdrücklich weiterhin auch für diesen gewachsenen Wohnsiedlungsbereich angeboten werden. Dies entspricht den heutigen Zielvorstellungen der Gemeinde sowie der Lage des Plangebiets im Siedlungszusammenhang. Eine darüber hinaus gehende Nutzungsmischung würde den Zielen der Sicherung und städtebaulich verträglichen Weiterentwicklung eines bestehenden Wohngebiets jedoch zuwiderlaufen. Aufgrund der bestehenden, kleinteiligen Struktur sind keine unmaßstäblichen anderen Nutzungen, wie z. B. Gartenbaubetriebe oder Tankstellen, zu erwarten. Eine weitergehende Differenzierung der Art der baulichen Nutzung wird somit nicht für erforderlich gehalten.

Die **Zahl der Wohnungen je Wohngebäude** ist im Ursprungsplan nicht festgesetzt. Zur Sicherung der typischen ortsüblichen Struktur des Wohngebiets wird eine Begrenzung auf zwei Wohnungen je Wohngebäude bzw. eine je Doppelhaushälfte aufgenommen. Die Limitierung der Zahl der

Wohnungen verhindert eine dem örtlichen Charakter sowie dem Erschließungssystem und dem Parkraumbedarf widersprechende Verdichtung.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen nach § 9(1) Nr. 2 BauGB werden weitgehend aus dem Ursprungsplan übernommen. Damit soll erreicht werden, dass sich das geplante Bauvorhaben gut in das städtebauliche, homogen geprägte Umfeld einfügt.

Hinzuweisen ist darauf, dass anders als für weite Teile des bisher nicht angepassten Ursprungsplans für das Plangebiet der vorliegenden 7. Änderung die aktuelle Fassung der BauNVO gilt. Durch die Novellierung der BauNVO von 1990 wurde u. a. die Anrechnungsregel für die Grundfläche nach § 19(4) BauNVO geändert. Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze etc. sind anders als vorher zusammen mit der Hauptanlage auf die festgesetzte GRZ grundsätzlich anzurechnen, ihre Grundfläche darf diese nur um maximal 50 % überschreiten. Diese übergeordnete Regelung dient der Begrenzung der maximalen Versiegelung. Ein Vorteil für die Anlieger ist durch die Erleichterung des Dachausbaus im Sinne der Nachverdichtung gegeben, da Aufenthaltsräume in Nicht-Vollgeschossen im Regelfall - anders als früher - nicht mehr auf die Geschossflächenzahl GFZ gemäß § 20 BauNVO anzurechnen sind.

- Die **Grundflächenzahl** (GRZ) wird aus dem Ursprungsplan übernommen, eine Änderung wird aufgrund der bestehenden Rahmenbedingungen nicht als notwendig erachtet.
- Die **Geschossflächenzahl** (GFZ) wird aus dem Ursprungsplan mit 0,5 übernommen. Dies ermöglicht trotzdem eine angemessene Nachverdichtung durch das geplante Wohngebäude. Diese Obergrenze erreicht noch nicht die Obergrenze des § 17 BauNVO und gewährleistet weiterhin ein städtebauliches Einfügen in das Umfeld.
- Die vorliegende Planänderung beinhaltet die Erhöhung der **Zahl der Vollgeschosse**. Die maximale Zweigeschossigkeit soll in Kombination mit der Vorgabe einer Traufhöhe von 4,3 m, einer Firsthöhe von 8,0 m eine angemessene und verträgliche Nachverdichtung innerhalb des Siedlungsgefüges ermöglichen. Die im Altplan vorbereitete und in der Örtlichkeit ablesbare, homogen geprägte Struktur aus 1- bis 1 1/2-geschossigen, freistehenden Wohngebäuden wird damit planerisch fortgeführt.

Als **Bezugshöhe** für die baulichen Anlagen wird in dem weitgehend ebenen Gelände auf die mittlere Höhe über der fertigen Erschließungsanlage abgehoben, die eindeutig durch die Mittelung der Höhenlage der Grundstückseckpunkte bestimmt werden kann. Die erschließende Straße ist in der Örtlichkeit seit vielen Jahren vorhanden. Die Vorgaben sind somit eindeutig und vollzugsfähig.

Eine Beeinträchtigung der westlich und nördlich anschließenden Wohngrundstücke durch eine ggf. maßgebliche Verschattung oder Einsichtnahme wird aufgrund der gegebenen Abstände und der kleinteiligen Fortführung bestehender baulicher Kubaturen nicht gesehen. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind weiterhin gegeben. Die vorgesehene Nachverdichtung im Innenbereich ist aus städtebaulicher Sicht grundsätzlich sinnvoll, um die Reserven im erschlossenen Innenbereich im Sinne des sparsamen Umganges mit Grund und Boden zu mobilisieren.

- Aufgrund der angestrebten geringen Verdichtung wird die **Bauweise** weiterhin auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt.

- Lage und Tiefe der **überbaubaren Grundstücksflächen** werden durch Baugrenzen bestimmt. Das festgesetzte Baufeld lässt die Errichtung eines Wohngebäudes in ähnlicher Kubatur wie im Umfeld zu. Es nimmt angemessen Rücksicht auf das konkret geplante Vorhaben, lässt aber bei einer Größe von 10,0 m x 13,0 m im Sinne der angebotsorientierten Planung die Errichtung anderer Baukörper zu. Das Baufeld ist im gleichen Winkel zur Straße ausgerichtet, wie im Ursprungsplan im Westen vorgesehen und in der Örtlichkeit ablesbar. Die Ausrichtung des geplanten Baufelds lässt zudem eine optimale Nutzung der Solarenergie zu.

Im Einmündungsbereich zur Westkirchener Straße werden bauliche Anlagen ausgeschlossen, um insbesondere in der markanten Lage an der Westkirchener Straße in der Sichtachse des Kurvenbereichs die beidseits bestehende dichte Eingrünung weiterhin planerisch zu unterstützen.

- **Garagen und Carports** sind zukünftig auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig. Sie müssen zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen weiterhin, wie bereits im Altplan vorgesehen, 5,0 m Abstand einhalten. Diese Regelung sichert weiterhin einen weiteren Stellplatz auf den privaten Grundstücken und entlastet die Parkraumsituation im öffentlichen Straßenbereich.
- Die **Hauptfstrichtung und Gebäudelängsachse** der Hauptbaukörper wird für das Baufeld entsprechend der südlich der Straße Axtbachtal prägenden Ausrichtung der Gebäude vorgegeben. Die Vorgabe berücksichtigt zudem eine Orientierung des Wohn- und Freiraumbereichs nach Süden/Südwesten mit hohem Wohnwert und energetischen Vorteilen sowie eine neue auf das Umfeld abgestimmte und verträgliche Einbindung des Baukörpers.

4.3 Örtliche Bauvorschriften

Örtliche Bauvorschriften werden zur Gestaltung baulicher Anlagen und des Wohnumfelds zwecks Sicherung des örtlichen Siedlungscharakters in Anlehnung an die Regelungen des Ursprungsplans fortgeschrieben. Grundlage hierfür ist im Sinne der Fortführung geltender Festsetzungen zudem die zuletzt für einen Teilbereich nordwestlich des vorliegenden Plangebiets durchgeführte 5. Planänderung. Weiterhin gesichert werden soll im ortsüblichen Rahmen und mit Blick auf die bestehende Prägung des Quartiers eine in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung und Maßstäblichkeit der Baukörper.

a) Dachgestaltung

Die gestalterischen Vorgaben zur Dachgestaltung für den umgebenden Bereich werden für das vorliegende Plangebiet weitgehend übernommen bzw. mit dem Ziel der rechtlichen Klarstellung angepasst.

- Für die unmittelbar angrenzenden Kleinquartiere im Westen und Norden sieht der Ursprungsplan nur die **Dachform** des Satteldachs vor, im weiteren Umfeld bestehen aber auch Walm- oder Krüppelwalmdächer. Vor dem Hintergrund der umgebenden Baustrukturen ist in dem Bereich grundsätzlich als Dachform sowohl das Sattel- als auch das Walm- oder Krüppelwalmdach denkbar. Daher sollen künftig die drei Optionen im gesamten Plangebiet zugelassen werden. Die **Dachneigung** wird im Sinne der besseren Umsetzbarkeit flexibilisiert und auf 28° bis 32° festgesetzt. Bei Nebendächern, untergeordneten Bauteilen und Nebengebäuden werden aufgrund der bestehenden Situation abweichende Dachneigungen zugelassen.

- Darüber hinaus wird eine Regelung zur **Dacheindeckung und -farbe** in den Plan aufgenommen. Sie ermöglicht die heute gebräuchliche Materialwahl und die im Umfeld vorhandenen Dachfarben mit dem gesamten Spektrum in den Farbskalen von rot bis braun und anthrazit bis schwarz. Von den Herstellern werden jedoch zunehmend ausgefallene, künstliche Farbgebungen angeboten (z. B. hellblau, grau, grün oder gelb). Diese „Ausreißer“ entsprechen nicht den gestalterischen Rahmenbedingungen im Gebiet und den Planungszielen der Gemeinde und werden daher grundsätzlich ausgeschlossen.

Da Hersteller aufgrund der (natürlichen) Ausgangsmaterialien kaum mit RAL-Angaben arbeiten, werden Ziegel und Dachsteine mit branchenüblichen Farbbezeichnungen geliefert. Rote Farben werden z. B. als rot, naturrot, klassikrot oder ziegelrot angeboten, die alle im Rahmen der Festsetzung möglich sind. Angesichts der zugelassenen Bandbreite ist daher eine Definition nach RAL für die gesamten Farbskalen nicht praktikabel bzw. notwendig. Die Abgrenzung zu grau kann dagegen durch Angabe eines vergleichswisen Farbtons in Anlehnung an die RAL-Farbskala ermittelt werden.

Glänzende Oberflächen entsprechen nicht der traditionell und regionaltypischen Bedachungsart und stehen der städtebaulichen Zielsetzung eines harmonischen Gesamtbilds entgegen. Glänzende oder schimmernde Oberflächen wie Glasuren oder glasurähnliche Effekte sowie Maßnahmen, die nachträglich ein Glänzen der Dachoberfläche bewirken, sind wegen ihres unerwünschten und ortsuntypischen Glanzeffekts und der damit verbundenen Lichtreflektion insbesondere in dieser gewachsenen Siedlungslage somit grundsätzlich ausgeschlossen. Glasuren reduzieren die Pflegeintensität von Dachpfannen, auf die Dachpfannen aufgebrachte Überzüge wie Glasuren haben jedoch keinen Einfluss auf die Haltbarkeit. Sie verändern in erster Linie die Oberflächenfarbe und ermöglichen eine breite Farbskala. Ein Ausschluss dieser Überzüge wird somit als vertretbar bewertet.

Ein „fassbarer“ Wert zum Reflektions- oder Glanzgrad wird jedoch von den Herstellern nicht benannt. In der Vergangenheit hat es immer wieder Probleme hinsichtlich des noch zulässigen Glanzgrads gegeben. Ausgeschlossen werden daher glasierte Oberflächen sowie hochglänzende Engoben („Edelengoben“), während matt engobierte Oberflächen noch zulässig sind.

Dachbegrünungen und Photovoltaik-/Solarthermieranlagen sind als ökologisch sinnvolle Bauelemente erwünscht. Auch wenn die Gefahr besteht, dass die Fernwirkung durch Lichtreflektion der Photovoltaik-/Solarthermieranlagen beeinträchtigt wird, sollen diese zugelassen werden. Sie ermöglichen den Bewohnern energetische Einsparungen und werden als regenerative Energien von Bund und Ländern gefördert.

b) Weitere gestalterische Regelungen

Die Vorgabe zu **Einfriedungen** wird in einer aktuellen Formulierung weitgehend aus dem Ursprungsplan übernommen. Ebenso wird die Festsetzung zur **Gestaltung der Fassaden** in aktualisierter Form übernommen. Berücksichtigt werden die im Gebiet und im Umfeld ausschließlich vorhandenen Fassaden aus rotem Klinker bzw. Mauerwerk und in Anlehnung an den Ursprungsplan wird dabei ein Gestaltungsspielraum für andere Materialien (z. B. Putz) bis zu 30 % zugelassen. Dies trägt zu mehr Flexibilität für die Bauinteressenten und zu einer angemessenen Auflockerung des Quartiers bei.

Zudem wird im Zuge der vorliegenden Änderung eine **einheitliche Gestaltung der Grundelemente von Doppelhäusern** vorgegeben. Gestalterische Fehlleistungen mit unterschiedlichen Dachgestal-

tungen oder Höhen sowie nicht zueinander passende Farben oder Fassadenmaterialien an einem städtebaulich einheitlichen Baukörper sollen weiterhin vermieden werden.

Analog zum Ursprungsplan enthält die 7. Planänderung weiterhin eine Vorgabe zur Begrenzung der **Zufahrten je Grundstück**. Damit soll u. a. der Versiegelungsgrad in den Vorgartenbereichen angemessen begrenzt werden.

4.4 Erschließung und Verkehr

Die Erschließung des Plangebiets wird im Zuge der vorliegenden 7. Änderung nicht geändert, sie ist weiterhin über die nördlich verlaufende **Straße Axtbachtal** gewährleistet. Es handelt sich um eine reine Wohnstraße mit einer maximal zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h, die im Osten des Plangebiets auf die Westkirchener Straße führt. Durch die planerisch vorbereitete kleinteilige Nachverdichtung ist nicht mit einer Steigerung des Verkehrsaufkommens zu rechnen, eine unangemessene Mehrbelastung für die Anwohner ist nicht zu erwarten. Entlang der Westkirchener Straße sieht der Bebauungsplan im Sinne der Verkehrssicherheit ein Verbot von Ein- und Ausfahrten vor.

Das Teilstück der Straße Axtbachtal wird im Sinne der **Anpassung an den tatsächlich in der Örtlichkeit erfolgten Ausbau** überplant. Der Ursprungsplan sah hier bisher nur eine Fuß- und Radweganbindung in einer Breite von 3,5 m vor; die Straße ist mit einem im Norden geführten Hochbord in einer Breite von insgesamt etwa 8,0 m ausgebaut und dient somit der verkehrlichen Anbindung an die östlich verlaufende Westkirchener Straße für Kfz.

Die Westkirchener Straße ist eine der innerörtlichen Haupteerschließungsstraßen und stellt durch den direkten Anschluss an die B 64 im Nordosten die Anbindung an die überörtlichen Verkehrswege sicher. Über diese Hauptstraße verkehren zudem **Buslinien**, hierüber ist auch der **Beelener Bahnhof** mit Anschluss an Bielefeld und Münster gut zu erreichen.

Die Belange des Kfz-Verkehrs sowie der Fußgänger und Radfahrer sind durch den vorhandenen Ausbau bereits berücksichtigt. Öffentliche Parkplätze sind in den umliegenden Straßen z. T. eingerichtet, **private Stellplätze** sind nach den bauordnungsrechtlichen Vorgaben auf den privaten Grundstücken vorzuhalten. Ein Mindestabstand von 5,0 m vor Garagen und Carports auf den nicht überbaubaren Flächen sichert weiterhin die städtebaulichen Ziele (Freihaltung des Straßenzugs), entlastet den Straßenraum und schafft ggf. einen zusätzlichen Stellplatz als Stauraum.

4.5 Immissionsschutz

Das vorliegende Plangebiet liegt unmittelbar an der Westkirchener Straße, die eine der Haupteinfahrtstraßen in Beelen darstellt und im weiteren Verlauf Richtung Süden als Landesstraße (L 831) klassifiziert ist. Im Norden führt sie auf die B 64, worüber u. a. der Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz sichergestellt ist. Aufgrund dieser Lage ist von einer Vorbelastung des Geltungsbereichs durch **Verkehrslärm** auszugehen. Vor diesem Hintergrund wurde im Vorfeld des Planverfahrens ein **schalltechnisches Gutachten**⁶ eingeholt, das zu folgenden Ergebnissen kommt:

⁶ AKUS GmbH (2020): Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur 7. Änderung des Bebauungsplanes „Axtbachtal III“ der Gemeinde Beelen, Bielefeld. 05.06.2020.

Die Berechnung der Verkehrslärmemissionen der Westkirchener Straße basiert auf den Verkehrsbelastungszahlen, die das Büro Röver aus Gütersloh im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 34 „Ortsmitte Süd – Neu“ im März 2017 durch Zählungen vor Ort ermittelt hat. Danach weist die Straße eine Frequentierung von 4.539 Kfz/24 h und einen Lkw-Anteil von 2,1 % auf. Die dem Schallgutachten zugrunde gelegten Daten werden seitens der Gemeinde weiterhin als sinnvolle und angemessene Berechnungsgrundlage angesehen, um die dauerhaft zu erwartenden Verkehrslärmbelastungen im Plangebiet realistisch abzuschätzen. Eine gravierende schalltechnisch relevante Änderung der Belastung der Westkirchener Straße seit 2017 wird nicht gesehen.

Auf Basis dieser Rahmenbedingungen ermittelt der Schallgutachter für die zum damaligen Stand von dem Architekten der Grundstückseigentümer vorgeschlagenen überbaubaren Flächen des vorliegenden Plangebiets eine **Gesamtbelastung** von 57 dB(A) bis 63 dB(A) am Tag und 49 dB(A) bis 54 dB(A) in der Nacht für das am stärksten betroffene erste Obergeschoss. Für das im Bebauungsplan letztlich festgesetzte Baufeld liegt gemäß Anlage 3 des Gutachtens die Belastung am Tag unter 60 dB(A) und in der Nacht voraussichtlich bei weniger als 54 dB(A). Die im Städtebau heranzuziehenden idealtypischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden am Tag und in der Nacht im gesamten Plangebiet überschritten. Am Tag werden die Orientierungswerte für Mischgebiete, in denen Wohnen allgemein zulässig ist, von 60 dB(A) im Bereich des Baufelds und in weiten Teilen des Grundstücks eingehalten. Im straßenzugewandten Bereich werden diese weiterhin überschritten. Nachts werden die Orientierungswerte für Mischgebiete von 50 dB(A) überschritten. In der Abwägung zum Verkehrslärm kann zudem die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) herangezogen werden. Im gesamten Plangebiet werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts sicher eingehalten. Dies betrifft auch die Außenwohnbereiche, für die ausschließlich die Belastung am Tag relevant ist. Da in Mischgebieten gemäß BauNVO Wohnen ohne Einschränkungen allgemein zulässig ist, geht die laufende Rechtsprechung bei Einhaltung von Mischgebietswerten von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen aus.

Der Gutachter stellt somit fest, dass im gesamten Plangebiet **gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse** gemäß BauGB gegeben sind. Ergänzend wird auf das Schallgutachten verwiesen. Die Gemeinde folgt der Einschätzung des Gutachters und sieht in der Abwägung kein Erfordernis für Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm im Plangebiet.

Darüber hinaus löst die Planung aufgrund der kleinteiligen Ergänzung der Wohnbebauung keine maßgebliche Steigerung des bestehenden Verkehrsaufkommens aus, so dass **keine zusätzliche Belastung durch Verkehrslärm** für die Anwohner zu erwarten ist.

Auf das Plangebiet wirken die **gewerblichen Geräusch-Emissionen** eines Unternehmens für Landmaschinentechnik südöstlich der Westkirchener Straße ein. Die Schwerpunkte liegen im Bereich des Vertriebs von Landmaschinen inklusive Ersatzteilservice sowie Wartung und Reparatur. Das Unternehmen ist durch den Bebauungsplan Nr. 28 „Gewerbegebiet Westkirchener Straße/Beilbach“ überplant, der hier ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festsetzt. Auf Bebauungsplanebene ist in der Abwägung zu ermitteln, ob im vorliegenden Plangebiet trotz der von dem angrenzenden Gewerbe ausgehenden Emissionen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind. Zudem ist zu prüfen, ob das vorliegend planerisch zugelassene Näherheranrücken des Allgemeinen Wohngebiets an das Gewerbegebiet zu einer Einschränkung der dortigen Nutzungsmöglichkeiten führt.

In dem o. g. schalltechnischen Gutachten kommt der Gutachter unter Berücksichtigung der konkreten schalltechnisch relevanten Betriebsabläufe des Unternehmens zu dem Ergebnis, dass die

Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete von 55/40 dB(A) tags/nachts in den damals vorgeschlagenen überbaubaren Flächen sicher eingehalten werden. Dies gilt auch für das im vorliegenden Bebauungsplan letztlich festgesetzte Baufeld und weite Teile der Gartenflächen. Zudem werden die zulässigen Spitzenpegel aufgrund der Entfernung nicht überschritten. Somit herrschen auch unter dem Aspekt der Gewerbelärmeinwirkungen künftig **gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse** im Plangebiet. Das Schallgutachten zeigt im Ergebnis auch, dass die künftig heranrückende Wohnbebauung zu **keiner Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten des genehmigten Unternehmens und des festgesetzten Gewerbegebiets** führt. Zu den Details wird auf das Schallgutachten verwiesen.

Der **Bebauungsplan Nr. 28** setzt ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO fest, schließt aber aufgrund der direkten Nachbarschaft zu den umliegenden Wohn- und Mischgebieten alle Anlagen und Betriebe gemäß Abstandserlass NRW aus. Als Ausnahme können auf gutachterlichen Nachweis bei Einhaltung der umgebenden Immissionsrichtwerte Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII ggf. zugelassen werden. Die Einzelfallprüfung erfolgt auf Genehmigungsebene. Diese Vorgehensweise berücksichtigt das Trennungsgebot unverträglicher Nutzungen nach § 50 BImSchG, eine grundsätzliche Wohnverträglichkeit der vorbereiteten Gewerbenutzung wird gesichert. Gleichzeitig verbleiben noch ausreichende Spielräume für die Gewerbeentwicklung in Anlehnung an den im Plangebiet vorhandenen betrieblichen Bestand. Diese Vorgehensweise wurde bei Planaufstellung mit der Immissionsschutzbehörde des Kreises Warendorf abgestimmt. Vor diesem Hintergrund wird die im Schallgutachten zur vorliegenden Planung angewandte Methodik zur Ermittlung der Gewerbelärmauswirkungen auf Basis der konkreten Betriebsabläufe des Unternehmens im Sinne der Einzelfallprüfung für angemessen und nachvollziehbar gehalten. Die Gliederung gemäß Abstandserlass umfasst neben Lärmauswirkungen auch Gerüche und Erschütterung, so dass auch unter diesen Aspekten eine grundsätzliche Wohnverträglichkeit zu erwarten ist. Eine Einzelfallprüfung erfolgt jeweils auf Genehmigungsebene.

Östlich der Westkirchener Straße und nördlich des Beilbachs liegen weitere gewerbliche Hallen, die aber nach örtlicher Inaugenscheinnahme derzeit leer stehen. Diese Flächen sind im Bebauungsplan „Sudwiese-Breede“ rechtskräftig als **Mischgebiete** gemäß § 6 BauNVO überplant. Somit sind hier nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Daher sind im Plangebiet weiterhin keine unverträglichen Gewerbelärmeinwirkungen aus der Nachbarschaft zu erwarten.

Unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander hält die Gemeinde die Nachverdichtung im gewachsenen Siedlungsgefüge an diesem Standort auch aus schalltechnischen Aspekten weiterhin für verträglich und angemessen. Sie geht davon aus, die Schallschutzbelange im Rahmen der Planaufstellung im Ergebnis angemessen zu berücksichtigen. Ein weiterer Untersuchungsbedarf wird nachzeitigem Kenntnisstand nicht gesehen.

Landwirtschaftliche Immissionskonflikte mit der bestehenden Wohnbebauung sind bisher nicht bekannt. Südöstlich des vorliegenden Plangebiets liegt eine Wohnnutzung mit Pferdehaltung und Reitplatz, die durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 36 überplant ist. Nach Einschätzung der AKUS GmbH, die für diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan das Geruchsgutachten erstellt hat, sind im vorliegenden Plangebiet keine belästigenden Geruchseinwirkungen zu erwarten. Ein weiterer Untersuchungsbedarf wird daher nicht gesehen.

Die Fachbehörden haben der Gemeinde im Planverfahren darüber hinaus keine anderen oder weiteren Erkenntnisse mitgeteilt.

4.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft

a) Ver- und Entsorgung, Brandschutz

Die **Energie- und Wasserversorgung** des Plangebiets sowie die **Schmutzwasserentsorgung** erfolgen durch Anschluss an die vorhandenen Anlagen im Siedlungsbereich, ergänzende Maßnahmen für den Neubau sind durchzuführen. Nach Angaben der Abwasserbetrieb TEO AöR ist die vorliegend überplante Fläche hinreichend im Mischsystem erschlossen. Die Entwässerungsplanung zum konkreten Vorhaben wird in Abstimmung mit den Fachbehörden abschließend auf der nachgelagerten Baugenehmigungsebene geklärt. Besondere Anforderungen oder Probleme sind bisher nicht bekannt.

Die Abwasserbetrieb TEO AöR hat im Zuge des Planverfahrens mitgeteilt, dass im Süden des Plangebiets ein **Mischwasserkanal**, DN 1400, innerhalb der ausgewiesenen privaten Grünfläche liegt. Es handelt sich dabei um einen Hauptsammler, der große Teile des Abwassers der Gemeinde zur Kläranlage führt. Zur Sicherstellung der Leitung und ihrer dauerhaften Wartung wurde zur Offenlage der Mischwasserkanal und ein begleitendes Leitungs- und Betretungsrecht zugunsten der Abwasserbetrieb TEO AöR in den Bebauungsplan aufgenommen. Weiterer Handlungsbedarf wird auf Bebauungsplanebene nicht gesehen.

Die Anforderungen des vorbeugenden **Brandschutzes und die Löschwasserversorgung** werden soweit bekannt bei den vorliegenden Anpassungen weiterhin als gesichert angesehen. Die Zugänglichkeit der Grundstücke für die Feuerwehr ist in der Objektplanung weiterhin zu gewährleisten (vgl. BauO NRW). Die DGVW-Regelwerke sind insgesamt zu beachten.

Die **Müllabfuhr** erfolgt weiterhin über die Abholung der Tonnen an der Straße Axtbachtal. Aufgrund der geringfügigen Nachverdichtung im Siedlungsgefüge werden insgesamt keine eventuellen zusätzlichen Konflikte erwartet. Zusätzliche Festsetzungen sind nicht erforderlich.

Die Westnetz GmbH hat im Planverfahren auf ihren **Leitungsbestand innerhalb und im direkten Umfeld des Plangebiets** hingewiesen. Im Rahmen der Umsetzung sind daher folgende Hinweise zu beachten:

Innerhalb und am Rand des Geltungsbereichs der vorliegenden Bebauungsplanänderung befinden sich 1 kV-, Straßenbeleuchtungskabel und Gasleitungen der Westnetz GmbH. Maßnahmen, die den ordnungsgemäßen Bestand und Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden, dürfen nicht vorgenommen werden.

Die Fachbehörden haben der Gemeinde im Planverfahren darüber hinaus keine anderen oder weiteren Erkenntnisse mitgeteilt.

b) Wasserwirtschaft

Nach den Vorgaben des Landeswassergesetzes (LWG) und des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung von Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Das gesamte umliegende Wohngebiet ist bereits weitgehend bebaut, erschlossen und entsprechend an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze der Gemeinde angebunden. Für den Änderungsbereich war im Ursprungsplan noch keine Bebauung vorgesehen; es wird jedoch davon aus-

gegangen, dass die **Kapazität der angrenzenden Leitungen** auch für diese Fläche ausreichend dimensioniert sind. Nach Angaben der Abwasserbetrieb TEO AöR ist die vorliegend überplante Fläche hinreichend im Mischsystem erschlossen.

Die Untere Wasserbehörde hat im Zuge des Planverfahrens mitgeteilt, dass sie einer direkten Einleitung des auf dem Grundstück anfallenden Niederschlagswassers in den Beilbach nicht zustimmen würde. Es ist ein Anschluss an den Mischwasserkanal vorzusehen. Dies ist auf Baugenehmungsebene zu beachten.

Im Plangebiet stehen gemäß Bodenkarte NRW lehmige Sandböden mit einer hohen Wasserdurchlässigkeit an. Aufgrund der Bodenverhältnisse, der hohen Grundwasserstände und der Erfahrungen der Gemeinde kann eine gezielte Verpflichtung zur anteiligen Versickerung des **anfallenden Niederschlagswassers** auch in diesem Bereich nicht vorgenommen werden. Die Fachbehörden haben der Gemeinde im Planverfahren darüber hinaus keine anderen oder weiteren Erkenntnisse mitgeteilt.

4.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

a) Grünordnung

Der im Ursprungsplan bisher als Grünfläche festgesetzte Änderungsbereich stellt sich derzeit als privater Garten mit einem dichten Gehölzbestand aus Sträuchern und Laubbäumen dar. Entlang der Straße im Norden wird das Grundstück teilweise von einer ca. 2,0 m hohen Lebensbaumhecke umfasst. Das umliegende Wohngebiet ist seit einigen Jahren vollständig bebaut und durch die Gartengestaltung auf den einzelnen Grundstücken weitgehend durchgrünt. Entlang des Beilbachs besteht ein durchgehender Grünstreifen, teils als tiefe private Gärten oder als öffentlicher Grünzug mit Fuß- und Radweg.

Während der nördliche Teil des Plangebiets künftig mit einem Wohnhaus bebaut werden kann, setzt der Bebauungsplan analog zu den FNP-Darstellungen einen 15,0 m breiten Streifen entlang des Beilbachs als **private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hausgarten** fest. Der im Beelener Siedlungsbereich durchgehend vorhandene bachbegleitende Grünstreifen soll damit beibehalten und fortentwickelt werden. Bei der Begrünung der innerhalb des Überschwemmungsgebiets und des Risikogebiets liegenden Flächen sind die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes zu beachten. Grünflächen nach § 9(1) Nr. 15 BauGB sind Flächen, die grundsätzlich frei von fester Bebauung, insbesondere geschlossenen Gebäuden, sind und durch naturbelassene oder angelegte, mit Pflanzen bewachsene oder zumindest dem Aufenthalt im Freien dienende Flächen geprägt sind. Außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets können untergeordnet bauliche Anlagen, wie z. B. ein Gartenhaus, zugelassen werden. Dies wird im Sinne einer privaten Gartennutzung analog zu den nordwestlich angrenzenden Gärten für angemessen und vertretbar gehalten.

Im Einmündungsbereich zur Westkirchener Straße setzt der Bebauungsplan die **Anpflanzung von zwei standortgerechten, heimischen Laubbäumen** fest. Damit soll die auf beiden Seiten vorhandene intensive Eingrünung in dieser markanten Lage an der Hauterschließungsstraße planerisch unterstützt werden.

In Anlehnung an die im umliegenden Wohngebiet geltenden Regelungen des Ursprungsplans wird auch für den vorliegenden Änderungsbereich eine Festsetzung zur **Begrünung der Vorgärten** in den Bebauungsplan aufgenommen. Damit verfolgt die Gemeinde das Ziel, den Versiegelungsgrad im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden im vertraglichen Maß zu minimieren.

Durch entsprechende Anpflanzungen soll die heimische Insekten- und Vogelwelt unterstützt und ein durchgrüntes, naturnahes Ortsbild erreicht werden. Vorgärten sind somit nur bis zu 50 % durch Stellplätze, Einfahrten etc. zu versiegeln.

Die durch die 7. Planänderung vorgenommene Verkleinerung der innerörtlichen Grünfläche wird im Sinne einer verträglichen Nachverdichtung im Siedlungsgefüge und aufgrund des weitgehenden Erhalts der bestehenden Grünverbindungen insbesondere entlang des Beilbachs sowie der vorgesehenen Neuanpflanzungen von Einzelbäumen als angemessen und vertretbar erachtet.

b) Naturschutz und Landschaftspflege

Zu den gegebenen Schutzausweisungen wird auf Kapitel 3.4 der Begründung verwiesen. Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird eine Nachverdichtung im bestehenden Siedlungsgefüge ermöglicht. Sie führt jedoch nicht zu einem näheren Heranrücken der Bebauung an das Landschaftsschutzgebiet und Biotop „Axtbachniederung“. Eine Beeinträchtigung wird daher nicht erwartet. Der zum Biotopverbundsystem gehörende Beilbach wird durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt, da parallel zum Bachlauf analog zu den angrenzenden Grundstücken ein breiter privater Grünstreifen festgesetzt und somit auch von Bebauung freigehalten wird. Vor diesem Hintergrund werden im Ergebnis **keine erheblichen Auswirkungen auf die gegebenen Schutzausweisungen** erwartet.

Die Fachbehörden haben der Gemeinde im Planverfahren darüber hinaus keine anderen oder weiteren Erkenntnisse mitgeteilt.

5. Umweltrelevante Auswirkungen

5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Nach dem BauGB ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Da die vorliegende Planung nicht zur Vorbereitung von Vorhaben dient, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1(6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen sowie keine Auswirkungen von schweren Unfällen gemäß § 50 Satz 1 BImSchG zu erwarten sind, wird die Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Gemäß § 13a(2) Nr. 1 i. V. m. § 13(3) BauGB kann in diesem Fall von einer Durchführung der Umweltprüfung abgesehen werden. Insgesamt wird erwartet, dass die Auswirkungen auf die Umwelt begrenzt und vertretbar sind.

5.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch

In der Bauleitplanung ist die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit § 1ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und § 1ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen, schädliche Bodenveränderungen sind zu vermeiden, Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2(1) BBodSchG. Im Zuge der BauGB-Novelle zur Stärkung der Innenentwicklung aus 2013 wurde die Bodenschutzklausel gemäß § 1a(2) BauGB geändert. Danach soll die Umwandlung landwirtschaft-

lich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden. Dabei sollen **Möglichkeiten der Innenentwicklung** (z. B. Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken) geprüft werden.

Der Bau von Gebäuden und Straßen bedeutet i. d. R. die Versiegelung und damit lokal den vollständigen Verlust der Bodenfunktionen als Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen, als Produktionsfläche für Lebensmittel und als Filterkörper bei der Grundwasserneubildung, sofern nicht eine Entsiegelung vorgenommen wird. Grundsätzlich ist die Gemeinde bestrebt, die Neuversiegelung zu begrenzen und Nachverdichtungen im Siedlungszusammenhang zu ermöglichen. Mit der vorliegenden 7. Planänderung wird eine **angemessene Nachverdichtung im bestehenden Siedlungsgefüge** ermöglicht. Im Bereich einer festgesetzten, aber bisher als Garten genutzten Grünfläche wird Baurecht für den Bau eines neuen Wohngebäudes geschaffen. Es wird hingegen keine Fläche im Außenbereich in Anspruch genommen. Somit trägt die Gemeinde diesem Ziel, dem Schutzgut Boden sowie der o. g. Bodenschutzklausel gemäß BauGB Rechnung.

5.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Im Zuge des Planverfahrens ist zu prüfen, ob durch die Planung Vorhaben ermöglicht werden, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44(1) BNatSchG). Bei der Prüfung kann die Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung des Landes NRW⁷ zu Grunde gelegt werden.

Nach der Liste des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) können nach Abfrage für den Quadrant 4 des Messtischblatts 4014 (Sassenberg) in den Lebensraumtypen Kleingehölze/Alleen/Bäume/Gebüsche/ Hecken und Gärten/Parkanlagen/Siedlungsbrachen drei Fledermausarten (alle streng geschützt), 23 Vogelarten (davon 12 streng geschützt) und mit dem Laubfrosch und dem Kammmolch zwei streng geschützte Amphibienarten vorkommen. Von den aufgeführten Arten befinden sich unter den Vögeln der Baumpieper, die Waldohreule, der Kuckuck, die Mehlschwalbe, der Kleinspecht, der Baumfalke, die Rauchschnalbe, der Neuntöter und der Feldsperling in einem ungünstigen Erhaltungszustand. Rebhuhn und Turteltaube weisen einen schlechten Erhaltungszustand auf. Unter den Amphibien wird für den Laubfrosch ein ungünstiger Erhaltungszustand aufgeführt.

Das vom LANUV entwickelte System stellt jedoch übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial in diesem Planungsfall weit über das Vorkommen im Plangebiet reicht. Bisher liegen keine Hinweise auf geschützte Arten im überplanten Bereich vor. Aufgrund der seit vielen Jahren im Umfeld vorhandenen Bebauung und der Störeinflüsse in der Umgebung durch Wohn- und Gewerbenutzungen sowie die angrenzenden Verkehrswege ist davon auszugehen, dass ggf. planungsrelevante Arten nicht regelmäßig im Plangebiet vorkommen. Die Laubgehölze sowie die randlich verlaufende Schnithecke im Plangebiet werden voraussichtlich von sog. „Allerweltsarten“ als Nahrungs- und Jagdrevier genutzt. Hier stehen im Umfeld ausreichend Ausweichmöglichkeiten zur Verfügung.

⁷ Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr und Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Düsseldorf.

Im Zuge der vorliegenden 7. Planänderung werden keine großflächigen neuen Baumöglichkeiten geschaffen. Die Planung eröffnet lediglich den Bau eines Wohnhauses mit maximal zwei Wohneinheiten im Inneren eines seit vielen Jahren bestehenden Wohngebiets. Vor diesem Hintergrund ist nicht mit dem Eintreten der in der Handlungsempfehlung aufgeführten sog. „Wirkfaktoren“ zu rechnen. Die vor Ort vorkommenden Lebensräume werden sich aufgrund der vorliegenden Planung i. W. nicht verändern. Die vorhandenen baulichen Strukturen werden lediglich weiterentwickelt. Das Plangebiet wird auch aufgrund der vorliegenden Bauleitplanung ein Lebensraumpotenzial analog zu den umgebenden Flächen behalten.

Aufgrund der konkreten Planungssituation werden nach heutigem Stand **keine artenschutzrechtlichen Konflikte und Verbotstatbestände gemäß BNatSchG** ausgelöst. Eine vertiefende Artenschutzprüfung mit Art-für-Art-Prüfung wird daher insgesamt nicht für erforderlich gehalten. Ergänzend wird auf das als Anlage beigefügte Protokoll der Artenschutzprüfung verwiesen. Zur allgemeinen Information wird ein Hinweis zur nach BNatSchG geltenden zeitlichen Begrenzung von Gehölzfällungen in die Plankarte aufgenommen. Faunistische und floristische Kartierungen liegen nicht vor und werden nach derzeitigem Kenntnisstand weiterhin im vorliegenden Planungsfall nicht für erforderlich gehalten.

Die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Warendorf hat im Vorfeld des Planverfahrens darauf hingewiesen, dass die im Plangebiet bestehenden und im Zuge der Umsetzung für eine Entfernung vorgesehenen älteren, mit Höhlen ausgestatteten Bäume **vor ihrer Entnahme auf einen möglichen Besatz durch Vögel oder Fledermäuse** zu prüfen sind. Dies ist im Zuge der Planrealisierung entsprechend zu beachten. Die Untere Naturschutzbehörde ist zu beteiligen. Darüber hinaus sind ggf. erforderliche Maßnahmen innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit durch einen Fachgutachter zu begleiten. Ein entsprechender Hinweis ist in der Plankarte enthalten.

Die Fachbehörden haben der Gemeinde im Planverfahren darüber hinaus keine anderen oder weiteren Erkenntnisse mitgeteilt.

5.4 Eingriffsregelung

Die Änderung oder Neuaufstellung eines Bebauungsplans kann Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereiten. Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Zu prüfen ist bei Planänderungen, ob die Maßnahme erforderlich, vertretbar und ohne sachgerechte Alternative im Rahmen der gemeindlichen Planungsziele ist, ob und inwieweit zusätzliche Eingriffe ermöglicht und ob ggf. Maßnahmen zum Ausgleich geboten sind oder erforderlich werden.

Die Nachverdichtung auf einer kleinteiligen, bisher als Garten genutzten Grünfläche innerhalb eines gewachsenen Wohngebiets ist grundsätzlich **verträglich mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege**. Sie ist unter dem Aspekt der Innenentwicklung und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sinnvoll. Zusätzliche Eingriffe in den Naturhaushalt finden auf dem mit dichtem Gehölzbestand bestockten Gartenareal statt. Die Erschließung ist über die Straße Axtbachtal gewährleistet, ein Ausbau von Infrastruktur ist nicht erforderlich. Aufgrund der Rahmenbedingungen wird die Mobilisierung der Fläche somit für sinnvoll gehalten, die Nachverdichtung entlastet zudem (geringfügig) den Druck auf Bauflächen im bisherigen Außenbereich.

Mit dem BauGB und dem hier anzuwendenden beschleunigten Verfahren gemäß **§ 13a BauGB** werden eine Nachverdichtung im Innenbereich sowie sonstige Innenentwicklungsmaßnahmen ausdrücklich aufgrund der o. g. Vorteile gefördert und von der Eingriffsregelung grundsätzlich frei-

gestellt. Die Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten gemäß § 1a(3) Satz 5 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig. Ein Bedarf an naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen besteht daher nicht.

Die Fachbehörden haben der Gemeinde im Planverfahren darüber hinaus keine anderen oder weiteren Erkenntnisse mitgeteilt.

5.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

Bauleitpläne sollen den Klimaschutz und die Klimaanpassung (Anpassung an Folgen des Klimawandels) fördern. Seit der sog. Klimaschutznovelle aus 2011 wird dieser Belang besonders im BauGB betont. Eine höhere Gewichtung in der Gesamtabwägung der einzelnen öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander geht damit jedoch nicht einher.

Die vorliegende 7. Planänderung überplant einen bisher als privaten Garten genutzten Teilbereich am Rande eines seit vielen Jahren bestehenden Wohngebiets. Das Eckgrundstück nördlich des Beilbachs und nordwestlich der Westkirchener Straße ist geprägt von einem dichten Gehölzbestand aus Sträuchern und eher jüngeren Laubbäumen. Unmittelbar westlich und nördlich schließt weitere Wohnbebauung an, südöstlich der Westkirchener Straße grenzen ebenso Siedlungsbereiche an. Die innerhalb des gewachsenen Siedlungsgefüges von Bebauung umgebende Fläche hat aufgrund ihrer Lage und geringen Grundstücksgröße **keine besondere ortsklimatische Bedeutung**. Die Planung dient der verträglichen Nachverdichtung im Siedlungszusammenhang, es werden keine großflächigen neuen Baumöglichkeiten geschaffen. Die für die Neubebauung zulässigen Nutzungsmaße werden i. W. aus dem Ursprungsplan übernommen und regeln damit ein verträgliches Einfügen in das städtebauliche Umfeld. Zudem wird der Grünstreifen entlang des Beilbachs planerisch gesichert und die Anpflanzung von Einzelbäumen vorgegeben. Innenentwicklung und Nachverdichtung tragen grundsätzlich zur Reduzierung weiterer Flächeninanspruchnahme im Außenbereich und der damit verbundenen negativen Auswirkungen auf das örtliche Klima bei. Zudem lässt der Bebauungsplan extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen grundsätzlich zu.

Vor dem Hintergrund der vorgesehenen geringfügigen baulichen Entwicklung im gewachsenen Siedlungsraum wird von speziellen Regelungen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung auf Bebauungsplanebene Abstand genommen. Darüber hinaus sind bei der Errichtung von neuen Gebäuden und bei wesentlichen Änderungen an bestehenden Häusern die Vorgaben des **Gebäudeenergiegesetzes** zu beachten. Die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung werden somit angemessen berücksichtigt.

6. Bodenordnung

Die überplanten Flächen befinden sich in Privateigentum. Maßnahmen zur Bodenordnung werden nach heutigem Kenntnisstand nicht notwendig.

7. Flächenbilanz

Geplante Nutzungen	Fläche in m ² *	In Anspruch genommener Boden (GRZ 0,4)
Allgemeines Wohngebiet (WA)	380	152
Private Grünfläche, Zweckbestimmung Hausgarten	285	
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	315	
Gesamtfläche Plangebiet ca.	980	152

*ermittelt auf Basis der Plankarte im Maßstab 1:500, Werte gerundet

8. Verfahrensablauf und Planentscheidung

a) Verfahrensablauf

Der Bau- und Planungsausschuss der Gemeinde Beelen hat in seiner Sitzung am 10.10.2019 über das der vorliegenden Planung zugrunde liegende Vorhaben beraten und den Beschluss gefasst, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die angestrebte Bebauung zu schaffen (SV-163/2019). Der Aufstellungsbeschluss für die 7. Änderung des Bebauungsplans „Axtbachtal III“ ist nach vorangegangener Beratung im Bau- und Planungsausschuss am 25.08.2020 durch den Rat der Gemeinde Beelen am 22.09.2020 gefasst worden (SV-70/2020). Zudem wurde die Verwaltung damit beauftragt, die Öffentlichkeit und Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbarkommunen gemäß § 13a i. V. m. §§ 2(2), 3(1), 4(1) BauGB zu beteiligen. Darüber hinaus wurde beschlossen, dass sofern keine gravierenden Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingehen, die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a i. V. m. §§ 3(2), 4(2) BauGB ohne vorherige politische Beratung durchgeführt werden soll.

Die 7. Änderung des Bebauungsplans „Axtbachtal III“ ist gemäß § 13a i. V. m. § 3(1) BauGB vom 29.10.2020 bis einschließlich 01.12.2020 im Fachbereich Bauen und Wohnen der Gemeinde Beelen öffentlich ausgelegt worden. Darüber hinaus konnten die Planunterlagen während dieser gesamten Frist auf der Internetseite der Gemeinde eingesehen werden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbarkommunen wurden mit Schreiben vom 26.10.2020 gemäß § 13a i. V. m. §§ 2(2), 4(1) BauGB um Stellungnahme innerhalb des Auslegungszeitraums gebeten.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a i. V. m. § 3(2) BauGB fand durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen vom 21.01.2021 bis einschließlich 24.02.2021 statt. Darüber hinaus konnten die Planunterlagen während dieser gesamten Frist auf der Internetseite der Gemeinde eingesehen werden. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbarkommunen gemäß § 13a i. V. m. § 4(2) und § 2(2) BauGB beteiligt.

Aufgrund der Corona-Pandemie wurde das Rathaus erneut ab dem 09.11.2020 für die Öffentlichkeit geschlossen, so dass sich ab diesem Zeitpunkt die Einsichtnahme der Planunterlagen auf das Angebot im Internet beschränkte. Termine im Rathaus konnten in Ausnahmefällen unter Einhaltung besonderer Hygienevorschriften vereinbart werden. Die vorliegenden Planunterlagen konnten während der gesamten o. g. Auslegungsfrist im Internet eingesehen werden. Stellungnahmen konnten schriftlich oder elektronisch vorgebracht werden. Der von der vorliegenden Planung potenziell betroffenen Öffentlichkeit war damit eine ausreichende Möglichkeit zur Einsichtnahme und Beteiligung gegeben.

b) Planentscheidung

Die Gemeinde Beelen verfolgt mit der 7. Änderung des Bebauungsplans „Axtbachtal III“ das Ziel, eine angemessene und verträgliche Nachverdichtung im gewachsenen Siedlungsgefüge zuzulassen. Die bisher als Grünfläche festgesetzte, aber als privater Hausgarten genutzte Fläche soll mobilisiert und einer Wohnbebauung zugeführt werden. Mit der weitgehenden Übernahme der im Umfeld geltenden Festsetzungen aus dem Ursprungsplan verfolgt die Gemeinde das Ziel, dass sich die geplante Wohnbebauung gut in das städtebauliche Umfeld einfügt und sich der prägende Charakter des Gebiets künftig nicht wesentlich verändert.

Bei der angestrebten Nachverdichtung sind die immissionsschutzrechtlichen Belange in Nachbarschaft zum südwestlich gelegenen Gewerbegebiet angemessen zu berücksichtigen. Die Überplanung der Straße Axtbachtal in dem Teilstück dient der Anpassung an den tatsächlich erfolgten Ausbau.

Über die oben dargelegten Anregungen hinaus hat die Untere Wasserbehörde im Zuge des Planverfahrens gefordert, einen 15 m breiten Streifen entlang des Beilbachs im Bebauungsplan als Fläche für die Wasserwirtschaft und als Fläche für die Abwasserbeseitigung festzusetzen. Flächen für die Abwasserbeseitigung nach § 9(1) Nr. 14 BauGB werden z. B. für Kläranlagen oder sonstige Abwassersammel- und -rückhaltebecken sowie die Reservierung derartiger Nutzungen festgesetzt. Unter Flächen für die Wasserwirtschaft nach § 9(1) Nr. 16a) BauGB fallen z. B. Talsperren zur Gewinnung und Sicherung von Trinkwasser oder Stauseen. Ausgeschlossen sind diese Festsetzungen bei privilegierten Fachplanungen nach § 38 BauGB. Im vorliegenden Planungsfall liegen keine derartigen Nutzungen oder Anlagen innerhalb des Plangebiets, die eine solche Festsetzung begründen würden. Eine Flächenreservierung der aufgeführten Nutzungen ist nach derzeitigem Kenntnisstand ebenfalls nicht erforderlich. Die Untere Wasserbehörde hat diese zudem nicht gefordert. Somit liegt kein städtebauliches Erfordernis nach § 1(3) BauGB für die geforderten Festsetzungen vor. Des Weiteren greifen beide Festsetzungen deutlich in die Eigentumsrechte des Privatgrundstücks ein und können Entschädigungs- und Übernahmeansprüche gemäß § 40(1) Nr. 13 BauGB auslösen. Eine fehlerfreie sachgerechte Abwägung hierzu wird derzeit nicht gesehen. Eine Überlagerung beider Festsetzungen ist aufgrund der unterschiedlichen Planinhalte und -ziele ohnehin rechtlich nicht möglich. Im Ergebnis der Abwägung wird der Forderung der Unteren Wasserbehörde daher nicht gefolgt.

Auf die Beratungs- und Abwägungsunterlagen des Rats der Gemeinde Beelen und seiner Fachausschüsse wird verwiesen.

Beelen, im März 2021