



Beelen

GEMEINDE BEELEN

**Begründung zum
Bebauungsplan „Großer Garten“,
5. Änderung**

März 2023

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:

Tischmann Loh & Partner
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 „Großer Garten“ (Ursprungsplan)
 - 2.2 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
 - 2.3 Landes- und Regionalplanung, Flächennutzungsplan
 - 2.4 Naturschutz und Landschaftspflege
 - 2.5 Gewässer
 - 2.6 Altlasten und Kampfmittel
- 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**
- 6. Bodenordnung**
- 7. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

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

Der **Bebauungsplan „Großer Garten“** wurde Ende der 1980er Jahre aufgestellt, um insbesondere den bestehenden Wohnbaulandbedarf in Beelen zu decken. Er umfasst den unmittelbar an den nördlichen Ortskern anschließenden Siedlungsbereich zwischen der Warendorfer Straße (B 64) im Süden und dem Axtbach im Norden. Die überplanten Flächen sind vollständig bebaut, Wohnnutzungen überwiegen insgesamt. Auch entlang des Axtbachs und der parallel verlaufenden Straße Am Axtbach setzt der Bebauungsplan Allgemeine Wohngebiete fest. Die überbaubaren Flächen in diesem Bereich werden Richtung Norden durch das bei Aufstellung des Ursprungsplans geltende Überschwemmungsgebiet begrenzt. Die in diesem Siedlungsbereich vorherrschenden 1½-geschossigen Gebäude weisen gemäß Festsetzungen des Ursprungsplans eine homogene bauliche Struktur und Dachgestaltung auf. Bisher bestehen nur wenige, eher kleine Dachausbauten.

Anlass für die vorliegende 5. Planänderung stellt der Antrag eines Grundstückseigentümers aus der nördlichen Baureihe dar, der das Dachgeschoss seines Wohnhauses zur Unterbringung einer zweiten Wohneinheit ausbauen möchte. Mehrgenerationenwohnen soll hier ermöglicht werden. Damit werden die Festsetzungen des geltenden Ursprungsplans teils nicht eingehalten. Das Vorhaben beinhaltet insbesondere eine im bauordnungsrechtlichen Sinne zweigeschossige Bauweise, zudem werden die festgesetzte Baugrenze sowie die vorgegebene Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl überschritten. Mit dem angestrebten Dachausbau werden darüber hinaus die festgesetzte Traufhöhe und die zulässige Dachneigung nicht eingehalten. Der vorgesehene Anbau liegt teilweise in dem damals festgesetzten Überschwemmungsgebiet des nördlich verlaufenden Axtbachs und in der darin festgesetzten privaten Grünfläche. Das Überschwemmungsgebiet wurde inzwischen neu festgesetzt und in diesem Teilbereich verkleinert.

Vor diesem Hintergrund erfolgt im Zuge der vorliegenden **5. Änderung** des Bebauungsplans „Großer Garten“ eine Anpassung der geltenden Festsetzungen. Zum einen soll eine Planungsgrundlage für das angestrebte Vorhaben geschaffen werden, zum anderen sollen im Sinne der Innenentwicklung für die gesamte nördliche Baureihe grundsätzlich Nachverdichtungsmöglichkeiten im baulichen Bestand zugelassen werden. Damit verfolgt die Gemeinde das Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, zudem soll der bestehende Wohnflächenbedarf weiter gedeckt werden. Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB ist somit gegeben, um die Fläche gemäß den kommunalen Zielsetzungen planungsrechtlich zu entwickeln.

Das vorliegende **Plangebiet** mit einer Größe von etwa 0,5 ha liegt am nordöstlichen Rand des Siedlungsraums von Beelen. Es befindet sich südlich des Axtbachs und der parallel verlaufenden Straße Am Axtbach; westlich, südlich und östlich des Plangebiets schließen weitere Wohnsiedlungsbereiche an. Nördlich des Axtbachs beginnt der freie Landschaftsraum mit i. W. landwirtschaftlich genutzten Flächen. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 168 bis 175 (Gemarkung Beelen, Flur 5).

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 Bundesimmissionsschutzge-

setz (BlmSchG) zu beachten sind. Der vorliegende Bebauungsplan „Großer Garten“, 5. Änderung wird daher im Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

Mit Inkrafttreten der 5. Planänderung werden die für das Plangebiet bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans „Großer Garten“ und seiner rechtskräftigen Änderungen durch den neuen Plan überlagert. Diese Verdrängungsfunktion soll jedoch keine Aufhebung bewirken, d. h. sofern die 5. Planänderung unwirksam werden sollte, tritt das frühere Recht nicht außer Kraft, sondern „lebt wieder auf“. Die Festsetzungen des Bebauungsplans „Großer Garten“ in der gültigen Änderungsfassung für die angrenzenden Bereiche bleiben ansonsten unberührt.

2. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

2.1 Bebauungsplan „Großer Garten“ (Ursprungsplan)

Der Bebauungsplan „Großer Garten“ liegt im Nordosten des Beelener Siedlungsbereichs zwischen dem Axtbach im Norden und der Warendorfer Straße (B 64) im Süden. Er schließt unmittelbar östlich an die Ortskernlage an und wurde Ende der 1980er Jahre aufgestellt. Ziel der Gemeinde war damals insbesondere, den **hohen Wohnbaulandbedarf** in Beelen zu decken. Während hierfür im überwiegenden Teil im Norden Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen wurden, setzt der Bebauungsplan im Übergang zu den südlich der Bundesstraße gelegenen gewerblichen Nutzungen einen Streifen Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO fest. Für das Wohnquartier im Norden wurden ein- bis zweigeschossige Gebäude in offener Bauweise als Einzel- und Doppelhäuser planerisch zugelassen. Bei einer Zweigeschossigkeit war eine Traufhöhe von maximal 3,75 m vorgegeben, bei einer Eingeschossigkeit eine maximale Traufhöhe von 3,50 m. Dachausbauten wurden über gestalterische Regelungen nur sehr untergeordnet zugelassen. Der Plangeber hat u. a. aufgrund der Nähe zum teils historisch geprägten Ortskern eine homogene Dachgestaltung angestrebt.

Im Norden des vorliegenden Plangebiets liegt ein breiter Streifen des zum Zeitpunkt der Aufstellung des Ursprungsplans **festgesetzten Überschwemmungsgebiets des Axtbachs**. Dieses wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Die davon betroffenen privaten Grundstücksflächen sind im Altplan als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Grünanlage/Rasen festgesetzt.

Der seit 1988 rechtskräftige Bebauungsplan wurde bisher in **mehreren Änderungen** überarbeitet. Während die 1. und 3. Änderung aus 1992 und 1995 für Teilflächen der Mischgebiete eine Erhöhung der bisher zulässigen Traufhöhe beinhalteten, ließ die 2. Planänderung aus 1994 für einen Teilbereich der Allgemeinen Wohngebiete eine andere Firstrichtung zu. Die 4. Änderung wurde 1996 rechtskräftig und umfasste für den gesamten Geltungsbereich des Ursprungsplans „Großer Garten“ die Anpassung bzw. Aufhebung von einzelnen gestalterischen Festsetzungen (u. a. zur Fassadengestaltung). Der vorliegende Geltungsbereich wurde ausschließlich von der 4. Änderung erfasst. Auf die entsprechenden Planunterlagen des Bebauungsplans „Großer Garten“ und seiner rechtskräftigen Änderungsverfahren wird Bezug genommen.

2.2 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Das **Wohngebiet „Großer Garten“** aus Anfang der 1990er Jahre ist vollständig bebaut und weist insgesamt eine homogene Struktur auf. Es besteht aus sog. 1½-geschossigen, freistehenden Wohngebäuden mit überwiegend roten Satteldächern, deren Dachneigung etwa zwischen 30° und 40° liegt. Im Süden des Geltungsbereichs des Ursprungsplans bestehen auch steilere Dächer. Im Zuge der Realisierung dieses Siedlungsteils entstanden bisher entsprechend den Vorgaben des Ursprungsplans i. W. kleinere Dachausbauten. Insgesamt überwiegen rote bis rotbraune Klinkerfassaden. Das Gelände ist aufgrund der Gartengestaltung weitgehend vollständig durchgrünt; entlang der Nordseite der im Plangebiet liegenden Grundstücke besteht hingegen keine durchgängige Eingrünung durch Heckenstrukturen.

Die **städtebauliche Situation im direkten Umfeld** im Bereich des Nelkenwegs im Westen und des Seerosenwegs im Osten ist ähnlich geprägt wie die Wohngebiete im Siedlungsbereich „Großer Garten“. Es überwiegen 1½-geschossige Wohngebäude als Einzel- oder Doppelhäuser mit eher kleinen Dachausbauten. Grünzüge mit Fuß- und Radwegeverbindungen gliedern diesen nördlichen Siedlungsraum insgesamt und verbinden den gewachsenen Siedlungsraum mit der nördlich angrenzenden freien Landschaft. Im Norden begrenzt die Straße Am Axtbach das vorliegende Plangebiet. Diese liegt deutlich tiefer als die aufgefüllten Wohngrundstücke. Parallel dazu verläuft der Axtbach, der von einer durchgängigen Gehölzstruktur begleitet wird. Nördlich schließen sich Acker- und Grünlandflächen sowie ein begrünter Teich an.



Übersicht: Nutzungen, Baustruktur (ohne Maßstab, Stand April 2022)

Die **verkehrliche Erschließung** des Plangebiets erfolgt ausgehend von einem Anschluss an die B 64 im Süden über den Tulpenweg, der das Plangebiet über zwei Stichwege von Süden anbindet. Zu-

dem verlaufen westlich und östlich des Plangebiets Fuß- und Radwege, die einen Anschluss an den freien Landschaftsraum sowie Richtung Westen zu den Schul- und Sporteinrichtungen sicherstellen. Ein Anschluss für Pkw an die nördlich gelegene Straße Am Axtbach ist nicht gegeben.

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 sie analog als Teil des Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB) festgelegt. Die vorliegend angestrebte Innenentwicklung und 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 des Vorrangs von Innen- vor Außenentwicklung). Die vorliegende Bauleitplanung entspricht somit auch künftig den landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben.

Zum 01.09.2021 ist darüber hinaus der **Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz** (BRPH) in Kraft getreten. Dieser nimmt inhaltlich Bezug auf die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG). Ziel ist insgesamt, länderübergreifend die von Starkregen und Hochwasser ausgehenden Gefahren zu verringern. Die darin aufgeführten Ziele sind ebenfalls in sämtlichen Bauleitplanverfahren zu beachten.

Unmittelbar nördlich fließt der Axtbach in Ost-West-Richtung. Das vor einigen Jahren neu festgesetzte **Überschwemmungsgebiet des Axtbachs** ist in weiten Teilen parallel zum Bachlauf ausgerichtet und ragt auch hier randlich in das Plangebiet hinein. Darüber hinaus liegt gemäß EU-Hochwassergefahrenkarte (Stand 08/2019)¹ das gesamte Plangebiet im Bereich des Extremhochwassers. Sowohl das festgesetzte Überschwemmungsgebiet als auch das sog. Risikogebiet wurden zur weiteren Berücksichtigung im Zuge der Planumsetzung in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Das Überschwemmungsgebiet liegt innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünfläche, ein Baugebietsausweisung erfolgt hingegen nicht. 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 Zuge der vorliegenden Änderung erweiterte Baufeld liegt künftig weiterhin außerhalb des Überschwemmungsgebiets. Das Risikogebiet erfasst den gesamten Geltungsbereich. Eine maßgebliche Reduzierung des Retentionsraums des Axtbachs wird im Ergebnis durch die Planung nicht verursacht. Die 5. Planänderung nimmt somit angemessen Rücksicht auf die teilweise Lage im Überschwemmungsgebiet. Die Erteilung von Ausnahmen nach WHG durch die zuständige Untere Wasserbehörde ist nicht erforderlich. Die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes sind im Zuge der Planumsetzung vollständig zu beachten. Der Bebauungsplan enthält daher einen entsprechenden Hinweis. Bei Bedarf können auf Genehmigungsebene weitere Regelungen getroffen werden.

Das vorliegende Plangebiet ist seit vielen Jahren vollständig bebaut und im Trennsystem erschlossen. Dieses Entwässerungssystem ist nach Angaben der Unteren Wasserbehörde und der Abwasserbetrieb TEO AÖR ausreichend leistungsfähig, um das durch die planerisch zugelassene Nachverdichtung potenziell zusätzlich anfallende Niederschlagswasser aufzunehmen. Eine abschließende Klärung zum Umgang mit dem im Plangebiet anfallenden Niederschlagswasser erfolgt bei

¹ Bezirksregierung Münster: Hochwassergefahrenkarte Ems-System, Abschnitt A02, Kartenblatt 17/22, August 2019.

Neu- oder maßgeblichen Umbauten im Einzelfall bedarfsgerecht auf Genehmigungsebene. Nach Auffassung der Gemeinde ist die vorliegende Planung im Ergebnis mit den Zielen des Bundesraumordnungsplans Hochwasserschutz vereinbar. Weiterer Handlungsbedarf wird nicht gesehen. Ergänzend wird auf die Kapitel 2.5 und 4.6 der Begründung verwiesen.

Der wirksame **Flächennutzungsplan** (FNP) der Gemeinde Beelen stellt das vorliegende Plangebiet i. W. als Wohnbauflächen dar. Ein schmaler Streifen parallel zur Straße Am Axtbach wird durchgängig als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt. Der nördlich des Geltungsbereichs verlaufende Axtbach ist im FNP als Wasserfläche ausgewiesen; das parallel verlaufende Landschaftsschutzgebiet sowie das festgesetzte Überschwemmungsgebiet sind nachrichtlich in den FNP übernommen worden. Durch die im Zuge der vorliegenden 5. Änderung weiterhin vorgesehene Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 BauNVO sowie einer im Norden verlaufenden privaten Grünfläche wird dem Entwicklungsgebot gemäß § 8(2) BauGB weiterhin Rechnung getragen.

2.4 Naturschutz und Landschaftspflege

Die Änderung oder Neufassung eines Bauleitplans kann Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereiten. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Auswirkungen auf die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die biologische Vielfalt gemäß § 1(6) Nr. 7 BauGB zu prüfen und in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die vorliegend überplante Fläche ist vollständig bebaut und durch Hausgärten durchgrünt. Die Gärten sind nach Norden zum Axtbach orientiert und stellen sich i. W. als Rasenflächen dar. Randlich sind meist Strauch- und Heckenstrukturen angelegt. Östlich des Plangebiets beginnt ein durchgängiger öffentlicher Grünzug mit dichtem Laubbaumbestand.

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 NRW² geführte schutzwürdige Biotope mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht bekannt. Der nördlich des Plangebiets 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 der **Axtbach** und weiter nördlich angrenzende Flächen innerhalb des landesweiten **Biotopverbundsystems** zu den bedeutendsten Vernetzungsachsen im östlichen Kreis Warendorf. Die Fließgewässer sollen erhalten und ihre Bachauen optimiert werden.

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 nördlich fließt der **Axtbach** in Ost-West-Richtung, der von einer durchgehenden Gehölzstruktur begleitet wird. Nordöstlich des Geltungsbereichs und des Bachs liegt ein Stillgewässer, das ebenso von Bäumen und Sträu-

² Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) (2008): „Schutzwürdige Biotope“ in NRW (BK).

chern umgeben ist. Das vor einigen Jahren neu **festgesetzte Überschwemmungsgebiet des Axtbachs** 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 worden.

Darüber hinaus liegen gemäß EU-Hochwassergefahrenkarte (Stand 08/2019)³ die weiteren Teilflächen 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 „Großer Garten“, 5. 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 das Plangebiet insgesamt vom Hochwasser betroffen ist. Gemäß Information in der EU-Hochwassergefahrenkarte kann eine Überflutung bis zu ca. 0,5 m auf den helleren Teilflächen und bis zu 1,0 m auf den dunkleren Flächen eintreten. Dieses sog. Risikogebiet wurde ebenfalls zur weiteren Berücksichtigung im Zuge der Planumsetzung in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Weitere Regelungen können im Einzelfall auf Baugenehmigungsebene getroffen werden (z. B. Einbau druckwasserdichter Kellerfenster).

Gemäß § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Ausweisung neuer Baugebiete in Bauleitplänen oder in sonstigen Satzungen untersagt. Zudem ist die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34, 35 BauGB unzulässig. Die zuständige Fachbehörde kann hiervon jeweils Ausnahmen erteilen, wenn die im WHG aufge-

³ Bezirksregierung Münster: Hochwassergefahrenkarte Ems-System, Abschnitt A02, Kartenblatt 17/22, August 2019.

fürten Belange des Hochwasserschutzes weiterhin gewährleistet sind. Zu den weiteren Vorgaben wird auf das WHG verwiesen.

Das Überschwemmungsgebiet liegt innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünfläche, ein Baugebietsausweisung erfolgt hingegen nicht. 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 Zuge der vorliegenden Änderung erweiterte Baufeld liegt künftig weiterhin außerhalb des Überschwemmungsgebiets. Das Risikogebiet erfasst den gesamten Geltungsbereich. Eine maßgebliche Reduzierung des Retentionsraums des Axtbachs wird im Ergebnis durch die Planung nicht verursacht. Die 5. Planänderung nimmt somit angemessen Rücksicht auf die teilweise Lage im Überschwemmungsgebiet. Die Erteilung von Ausnahmen nach WHG durch die zuständige Untere Wasserbehörde ist nicht erforderlich. Die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes sind im Zuge der Planumsetzung vollständig zu beachten. Der Bebauungsplan enthält daher einen entsprechenden Hinweis. Bei Bedarf können auf Genehmigungsebene weitere Regelungen getroffen werden.

Die Gemeinde geht im Ergebnis davon aus, dass die vorliegende Planung auch unter dem Aspekt des Hochwasserschutzes möglich ist und die 5. Änderung des Bebauungsplans „Großer Garten“ vollzugsfähig und somit gemäß § 1(3) BauGB städtebaulich erforderlich ist. Weiterer Handlungsbedarf wird auf Bebauungsplanebene nach derzeitigem Kenntnisstand 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.

2.6 Altlasten und Kampfmittel

Der Gemeinde und der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf sind weder im Plangebiet noch im nahen Umfeld **Altlasten** oder entsprechende Verdachtsflächen bekannt. Grundsätzlich gilt, 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. Der Bebauungsplan enthält entsprechende Hinweise.

Die Fachbehörden haben der Gemeinde im Planverfahren darüber hinaus keine weiteren Informationen mitgeteilt.

Zu den **weiteren planerischen Rahmenbedingungen** der Fläche wird auf die Unterlagen des Ursprungsplans und seiner rechtskräftigen Änderungen verwiesen. Neue Erkenntnisse haben sich diesbezüglich zwischenzeitlich nicht ergeben. Die Fachbehörden und Träger öffentlicher Belange haben der Gemeinde im Planverfahren darüber hinaus keine weiteren Erkenntnisse mitgeteilt.

3. Planungsziele und Plankonzept

Mit der vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplans „Großer Garten“ verfolgt die Gemeinde das Ziel, **Nachverdichtungsmöglichkeiten im baulichen Bestand** des bereits älteren Wohngebiets zu eröffnen. Grundsätzlich wird eine Nachverdichtung im Innenbereich als städtebaulich sinnvoll erachtet, Voraussetzung ist dabei eine weiterhin angemessene Einbindung in das Umfeld und die Berücksichtigung nachbarschaftlicher Belange. Ziel ist es, maßvolle Ausbauten der Wohngebäude zuzulassen, die sich in das städtebauliche Umfeld einfügen und den Charakter des Quartiers nicht wesentlich verändern. Gleichzeitig sollen die Anwohner mehr Flexibilität in der Ausnutzung ihrer Grundstücke erhalten.

Es wird im gesamten Geltungsbereich eine maximale Zweigeschossigkeit festgesetzt, zudem werden die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl erhöht. Die Trauf- und Firsthöhen der vorhandenen Gebäude wurden im Vorfeld des Planverfahrens eingemessen und werden im Bebauungsplan bedarfsgerecht mit einem angemessenen Spielraum festgesetzt. Zudem werden im Sinne der Nachverdichtung neben Einzel- auch Doppelhäuser ermöglicht. Das zusammenhängende Baufeld wird unter Berücksichtigung des neu festgesetzten Überschwemmungsgebiets maßvoll erweitert. Des Weiteren wird die zulässige Dachneigung in Anlehnung an die konkrete Vorhabenplanung sowie das bauliche Umfeld angepasst. Mit dem Ziel, die nachbarschaftlichen Belange zu berücksichtigen, steuern die Festsetzungen eine maßvolle Erweiterung der Wohngebäude. Die Einsehbarkeit der Grundstücke ist durch bestehende Gauben bereits teilweise gegeben. Mit dem Ziel der verträglichen Einbindung in das städtebauliche Umfeld und die Dachlandschaft werden analog zum Ursprungsplan Regelungen zu Dachaufbauten in den Bebauungsplan aufgenommen. Der Spielraum wird auch dabei angemessen erhöht. 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

Der Ende der 1980er Jahre aufgestellte Bebauungsplan „Großer Garten“ steuerte die Entwicklung des damals noch unbebauten Bereichs im Anschluss an den vorhandenen Siedlungsraum. Bisher ist der Ursprungsplan viermal geändert worden. Im Zuge der vorliegenden 5. Änderung werden die Regelungen für ein „Kleinquartier“ am Tulpenweg nach den heutigen Planungszielen überarbeitet, die städtebauliche Ordnung wird grundsätzlich verträglich für die Nachbarschaft abgesichert. Die Planinhalte und Festsetzungen orientieren sich im Grundsatz am Ursprungsplan, streben eine angemessene Abstimmung mit dem umgebenden Bestand an und eröffnen gleichzeitig ein Nachverdichtungspotenzial im Bestand.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird weiterhin als **Allgemeines Wohngebiet** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Der Änderungsbereich wird auch künftig vorwiegend dem Wohnen dienen, erlaubt aber eine gewisse Nutzungsmischung und ggf. ein verträgliches Nebeneinander nicht störender Nutzungen. Aufgrund des kleinteilig strukturierten Charakters des Gebiets werden analog zu den Vorgaben des Ursprungsplans sämtliche nach § 4(3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

Mit der vorliegenden 5. Planänderung wird das Plangebiet von der BauNVO 1977 auf die aktuell geltende BauNVO 1990 umgestellt. Nach den Festsetzungen des Altplans sind Anlagen für sportliche Zwecke unzulässig, da sie nach der BauNVO 1977 unter den Katalog der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen fallen. Nach der BauNVO 1990 sind Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 4(2) Nr. 3 BauNVO aber allgemein zulässig. Mit dem Ziel, die im Ursprungsplan vorgesehene Art der baulichen Nutzung inhaltlich nicht zu ändern, schließt die 5. Planänderung somit Anlagen für sportliche Zwecke aus. Im Ergebnis wird mit diesen Regelungen der Gebietscharakter des Allgemeinen Wohngebiets gewahrt.

Die **Zahl der Wohnungen je Wohngebäude** wird zur Sicherung der typischen ortsüblichen Wohnnutzung analog zu den Vorgaben des Ursprungsplans auf zwei Wohnungen je Wohngebäude bzw. eine je Doppelhaushälfte begrenzt. Die Limitierung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude verhindert weiterhin eine dem geplanten Wohngebietscharakter sowie dem Erschließungssystem und dem Parkplatzbedarf widersprechende Verdichtung.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen nach § 9(1) Nr. 2 BauGB werden z. T. analog zu den Festsetzungen des Ursprungsplans für die im Umfeld bestehenden Bereiche mit einer zweigeschossigen Wohnbebauung getroffen. Damit soll erreicht werden, dass sich das geplante Bauvorhaben und künftige Nachverdichtungsmaßnahmen gut in das städtebauliche, homogen geprägte Umfeld einfügen.

Hinzuweisen ist erneut darauf, dass das Plangebiet mit der vorliegenden 5. Änderung auf die aktuelle Fassung der BauNVO umgestellt wird. 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 im Sinne der angestrebten Nachverdichtung um 0,1 erhöht und entspricht somit dem Orientierungswert gemäß § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete.
- Die gemäß Ursprungsplan mit 0,4 eher niedrige **Geschossflächenzahl** (GFZ) wird auf 0,7 erhöht, um eine angemessene Nachverdichtung in den bestehenden Gebäuden zu ermöglichen. Diese Obergrenze erreicht noch nicht den Orientierungswert des § 17 BauNVO und fügt sich weiterhin gut in das städtebauliche Umfeld ein.
- Die vorliegende Planänderung beinhaltet die Erhöhung der **Zahl der Vollgeschosse**. Die maximale Zweigeschossigkeit soll in Kombination mit der Vorgabe einer höheren Trauf- und Firsthöhe und der GFZ von 0,7 eine angemessene und verträgliche Nachverdichtung innerhalb des Siedlungsgefüges ermöglichen. Die im Altplan vorbereitete und in der Örtlichkeit ablesbare, homogen geprägte Struktur aus 1 1/2-geschossigen, freistehenden Wohngebäuden wird damit planerisch fortgeführt.

- Der Ursprungsbebauungsplan setzt bei einer vorgegebenen Eingeschossigkeit eine maximale Traufhöhe von 3,50 m fest, die Firsthöhe wird bisher nicht begrenzt. Bezugspunkt für die Traufhöhe ist im Altplan die Oberkante der zugehörigen Erschließungsanlage. Da die im Plangebiet vorhandenen Wohngebäude vor Fertigstellung der Erschließungsstraße errichtet wurden und somit die Einhaltung der Festsetzung nicht eindeutig gewährleistet ist, hat die Gemeinde im Sinne der Rechtssicherheit im Zuge der vorliegenden 5. Bebauungsplanänderung eine konkrete Gelände-, Trauf und Firsthöhenmessung vornehmen lassen. Diese hat ergeben, dass die eingemessenen Gebäude die geltende Traufhöhenfestsetzung nicht durchgängig einhalten. Auf Basis dieser Einmessung setzt der Bebauungsplan nun **Trauf- und ergänzend Firsthöhen** fest, welche die bestehende Höhenentwicklung im Umfeld berücksichtigen. Die bisher im Altplan vorgesehene Festsetzung der Drempelhöhe wird aufgrund der nun getroffenen Höhenvorgaben nicht mehr für erforderlich gehalten und somit herausgenommen.

Als **Bezugshöhe für die baulichen Anlagen** wird auf die Oberkante der Fahrbahn bzw. des Gehwegs der fertigen Erschließungsanlage abgehoben. Hier ist der Mittelwert der zwei höchsten Punkte, gemessen jeweils auf der Senkrechten zu den zwei Grundstückseckpunkten, zu bilden. Je nach Straßenausbau ist der höchste Punkt der Oberkante der fertigen Fahrbahn oder der höchste Punkt der Oberkante Gehweg heranzuziehen. Da die nördlich verlaufende Straße Am Axtbach nicht der Erschließung der vorliegend überplanten Grundstücke dient, ist insgesamt auf den Tulpenweg Bezug zu nehmen. Die erschließende Straße ist in der Örtlichkeit seit vielen Jahren vorhanden und wurde mit ihrer Höhenlage aktuell eingemessen. Die Vorgaben sind somit eindeutig und vollzugsfähig.

Mit dem Ziel, das seit vielen Jahren bestehende Wohngebiet bedarfsgerecht und städtebaulich verträglich weiterzuentwickeln und nachzuverdichten, sollen sog. „unechte Dachgauben“, also solche, die nicht gegenüber der Außenwand zurückgesetzt sind, oder auch Zwerchhäuser nicht generell ausgeschlossen werden. Somit wird eine entsprechende **Überschreitungsoption für die Traufhöhe** in den Plan aufgenommen. Zur Offenlage wurde diese in Anlehnung an die konkrete Vorhabenplanung geringfügig erhöht. Diese ausnahmsweise Abweichung von der sonst im Gemeindegebiet üblichen Größenordnung in derartig geprägten Wohnsiedlungen wird nach intensiver Prüfung des Vorhabens für angemessen gehalten.

Eine Beeinträchtigung der westlich und östlich 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 angemessenen Nachverdichtung wird die **Bauweise** analog zu den südlich angrenzenden Kleinquartieren um mögliche Doppelhäuser ergänzt.
- Lage und Tiefe der **überbaubaren Grundstücksflächen** werden durch Baugrenzen bestimmt und werden vorliegend weitgehend aus dem Ursprungsplan übernommen. Im Altplan war das durchgängige Baufenster im Norden bisher durch das damals festgesetzte Überschwemmungsgebiet begrenzt. Vor dem Hintergrund des konkreten Vorhabens sowie des neu festgesetzten Überschwemmungsgebiets wird das Baufeld im Sinne des Planungsziels der Nachverdichtung nach Norden angemessen erweitert. Im Osten erfolgt ebenfalls eine Anpassung an das ausgewiesene Überschwemmungsgebiet.
- **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 **Hauptfirstrichtung und Gebäudelängsachse** der Hauptbaukörper werden analog zum Ursprungsplan festgesetzt. Damit soll die gegebene städtebauliche Struktur, die sich im Gesamtbild als traufständige Ausrichtung darstellt, aufgegriffen werden.

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. 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. Gleichwohl sollen größere und weiterhin verträgliche Dachausbauten im Sinne der Nachverdichtung eröffnet werden.

a) Dachgestaltung

Die gestalterischen Vorgaben zur Dachgestaltung werden für das vorliegende Plangebiet weitgehend aus dem Ursprungsplan übernommen bzw. mit den Zielen der behutsamen Nachverdichtung und der rechtlichen Klarstellung angepasst.

- Der Ursprungsplan sieht für das vorliegende Plangebiet keine konkrete **Dachform** vor, sondern lässt geneigte Dächer mit einer Neigung von 28°-35° zu. In der Örtlichkeit bestehen i. W. Satteldächer, nur zwei Krüppelwalmdächer sind entstanden. Im Anschluss überwiegen ebenfalls Satteldächer. Im Sinne des Gebots der planerischen Zurückhaltung wird die Dachform weiterhin nicht konkret geregelt, die **Dachneigung** wird mit dem Ziel der verträglichen Nachverdichtung auf bis zu 45° erhöht. Diese Dachneigung ist im Umfeld ebenso vorhanden, so dass diese Anpassung für vertretbar gehalten wird. Bei Nebendächern werden aufgrund der bestehenden Situation weiterhin abweichende Dachneigungen zugelassen.
- Großformatige **Dachaufbauten** etc. lösen die geschlossene Wirkung der Dachflächen auf. Dach und Traufe werden als prägende Gestaltungselemente kaum noch wirksam, optisch entsteht der Eindruck eines Vollgeschosses. Der Bebauungsplan sieht daher weiterhin rahmensetzende Vorgaben vor. Die bisher im Ursprungsplan sehr restriktiven Festsetzungen zu Dachaufbauten werden dabei im Sinne einer behutsamen Nachverdichtung in dieser homogen geprägten Dachlandschaft und mit dem Ziel einer angemessenen Nutzung des Dachraums verträglich erweitert. Die Regelungen stellen ein ortsübliches und von der Gemeinde in ähnlichen Planungssituationen festgesetztes Maß dar und sichern die baulich-visuelle Unterordnung der Dachaufbauten etc. ab.

b) Weitere gestalterische Regelungen

Die Vorgabe zu **Einfriedungen** wird in einer aktuellen Formulierung weitgehend aus dem Ursprungsplan übernommen. Einfriedungen können im Straßenraum und gegenüber der Nachbarschaft große Wirkung entfalten: sind sie unmaßstäblich, gestalterisch unbefriedigend oder zu nah an Verkehrsflächen angeordnet, hat dieses negative Auswirkungen auf das gestalterische Gesamtbild und auf die Qualität des Straßenzugs, sie werden aus diesen Gründen eingeschränkt. Wichtig ist insbesondere, dass Zaunkonstruktionen nicht massiv im Straßenraum wirksam werden,

was bereits durch schmale Vorpflanzungen gemildert werden kann. In den Vorgärten sind Einfriedungen entlang der Straßenverkehrsfläche lediglich bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig. Diese Festsetzung sichert den Vorgartenbereich als Übergang zwischen dem privaten und öffentlichen Bereich.

Die baugestalterische Festsetzung zu Werbeanlagen entspricht nicht der geltenden Rechtsprechung und ist in den vorliegend geplanten Allgemeinen Wohngebieten aufgrund der geltenden Vorgaben des BauGB und der BauO NRW obsolet; sie wird daher nicht in den Bebauungsplan aufgenommen.

Vor dem Hintergrund der künftig zulässigen Doppelhäuser wird im Zuge der vorliegenden Änderung eine **einheitliche Gestaltung der Grundelemente von Doppelhäusern und aneinandergebauten Garagen** vorgegeben. Gestalterische Fehlleistungen mit unterschiedlichen Dachgestaltungen oder Höhen sowie nicht zueinander passende Farben oder Fassadenmaterialien an einem städtebaulich einheitlichen Baukörper sollen weiterhin vermieden werden.

Des Weiteren werden im Sinne eines harmonischen Einfügens Vorgaben zur einheitlichen Gestaltung von **Solaranlagen** auf Dachflächen getroffen. Bei geneigten Dächern ab 22° Neigung sind auf dem Dach montierte Solaranlagen mit gleicher Neigung parallel zur Dachhaut anzuordnen. Bei Flachdächern dürfen auf dem Dach angebrachte Solaranlagen die Oberkante Dachhaut nur bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m überschreiten. Der erforderliche Abstand von aufgeständerten Anlagen von den Gebäudeaußenkanten steht in Relation zur Anlagenhöhe, so dass der Abstand mit der Anlagenhöhe im Sinne eines harmonischen Einfügens in das Umfeld steigt. Die bereits auf den Dachflächen vorhandenen Solaranlagen entsprechen den künftigen Festsetzungen.

Bei der vorliegenden Überplanung eines bereits bebauten Gebiets können sich im Einzelfall Diskrepanzen zwischen den baugestalterischen Festsetzungen und der Gestalt der vorhandenen Gebäude ergeben. Die gestalterischen Festsetzungen können ggf. bei Änderungen und Ergänzungen im Altbestand teilweise nicht oder nur mit unverhältnismäßigem Aufwand umgesetzt werden. Vor diesem Hintergrund sollen im Einzelfall **Abweichungen für den überplanten Altbestand** zugelassen werden können.

4.4 Erschließung und Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets wird im Zuge der vorliegenden 5. Änderung nicht geändert, sie ist weiterhin über die als Sackgassen ausgebauten **Stichwege des Tulpenwegs** gewährleistet. Der Tulpenweg bindet die Grundstücke über den westlichen und östlichen Stichweg von Süden an, Anschlüsse an die unmittelbar nördlich verlaufende Straße Am Axtbach sind weiterhin nicht vorgesehen. Der Bebauungsplan setzt hier durchgehend ein Verbot von Ein- und Ausfahrten fest. Der Tulpenweg und die umliegenden Straßen sind als Tempo 7-Zone ausgewiesen, es handelt sich um reine Wohnwege. Durch die vorliegende Planänderung ist nicht mit einer maßgeblichen Steigerung des Verkehrsaufkommens zu rechnen, eine unangemessene Mehrbelastung für die Anwohner ist nicht zu erwarten.

Der Tulpenweg schließt an den Rosenweg an, der Richtung Süden weiter auf die B 64 führt. Darüber ist die Anbindung an die überörtlichen Verkehrswege gewährleistet. Über die Bundesstraße 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. **Fuß- und Radwege** rahmen das Plangebiet von Westen und Osten ein, worüber auch der Anschluss an den angrenzenden freien Landschaftsraum sowie die Schul- und Sporteinrichtungen im Norden von Beelen gewährleistet ist. Öffentliche Parkplätze sind in den breiteren Abschnitten des Tulpenwegs und an der östlichen Wendeanlage 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 ca. 200 m nördlich der durch den Ortskern führenden B 64. Die **von der Straße ausgehenden Lärmemissionen** betreffen i. W. die im Süden des Ursprungsplans ausgewiesenen Mischgebiete direkt an der Straße; auch die nördlich daran anschließenden Allgemeinen Wohngebiete sind teilweise davon tangiert. Für diese Teilbereiche enthält der Ursprungsplan entsprechende Regelungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen. Nach Ermittlungen der Gemeinde im Rahmen der Erstellung des Altplans herrschen im vorliegenden Plangebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, so hier kein passiver Schallschutz erforderlich ist. Aufgrund des bestehenden Abstands zur Bundesstraße und der dazwischen liegenden gegebenen Bebauung geht die Gemeinde weiterhin davon aus. Zudem ist das vorliegende Plangebiet bereits seit vielen Jahren vollständig bebaut, Probleme hinsichtlich verkehrlicher Lärmimmissionen sind nicht bekannt. Auf die Planunterlagen des Ursprungsplans wird ergänzend verwiesen.

Darüber hinaus löst die vorliegende 5. Planänderung aufgrund der künftig zulässigen Nachverdichtung im baulichen Bestand im Vergleich zum geltenden Planungsrecht keine maßgebliche Steigerung des bestehenden Verkehrsaufkommens aus, so dass **keine zusätzliche Belastung durch Verkehrslärm** für die Anwohner zu erwarten ist.

Ggf. relevante gewerbliche Nutzungen existieren im Umfeld nicht. Hierzu wird daher kein weiterer Untersuchungsbedarf gesehen.

Nordwestlich des Plangebiets liegt ein **landwirtschaftlicher Betrieb** in einem Abstand von etwa 100 m, weitere im Norden gelegene Hofstellen liegen weiter entfernt vom Plangebiet. Landwirtschaftliche Immissionskonflikte mit der bestehenden Wohnbebauung sind bisher nicht bekannt. Die vorliegende bestandsorientierte Planung lässt keine maßgebliche Ausdehnung der vorhandenen Bebauung nach Norden zu, so dass im Ergebnis davon ausgegangen wird, dass weiterhin gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet sind. Zudem löst die Planung keine Einschränkung der landwirtschaftlichen Betriebe aus, da diese bereits heute auf die rechtskräftig festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete im Plangebiet sowie westlich und östlich angrenzend Rücksicht nehmen müssen.

Der Ursprungsplan enthält einen Hinweis auf störende Geruchsmissionen aus der Landwirtschaft. Dieser wird vorliegend nicht übernommen, da er sich nach den ursprünglichen Planunterlagen auf einen damaligen Vollerwerbsbetrieb weiter abgesetzt südöstlich des Plangebiets bezieht, der inzwischen seine aktive Landwirtschaft aufgegeben hat und rechtskräftig als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO überplant ist.

Vor diesem Hintergrund wird nach derzeitigem Kenntnisstand im Ergebnis kein weiterer Untersuchungsbedarf gesehen. Die Fachbehörden haben der Gemeinde im Planverfahren darüber hinaus keine weiteren Informationen mitgeteilt.

4.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft

a) Ver- und Entsorgung, Brandschutz

Das Plangebiet ist bereits an die örtlichen Ver- und Entsorgungsnetze angeschlossen. Besondere Anforderungen oder Probleme sind bisher nicht bekannt. Ergänzende Maßnahmen für mögliche künftige Um- und Neubauten sind durchzuführen. Die Abwasserbetrieb TEO AÖR hat im Planverfahren mitgeteilt, dass das vorliegende Plangebiet hinreichend im Trennsystem erschlossen ist. Das Entwässerungssystem ist ausreichend leistungsfähig, die durch die planerisch zugelassene Nachverdichtung potenziell geringfügig erhöhte Abwassermenge aufzunehmen.

Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Gebiets mit Trink- und Feuerlöschwasser ist sicherzustellen. Unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatts W 405 ist für das Baugebiet eine **Mindestlöschwassermenge** von 48 m³/h für eine Einsatzdauer von zwei Stunden zur Verfügung zu stellen. Die Wasserversorgung Beckum GmbH hat im Zuge des Planverfahrens mitgeteilt, dass Trinkwasser zu Löschzwecken über die bestehenden Hydranten im Umkreis von 300 m entnommen werden kann. Die hydraulische Prüfung hinsichtlich der Anforderungen des Brandschutzes ist grundsätzlich auf der Genehmigungsebene abschließend zu klären. Die DGVW-Regelwerke sind insgesamt zu beachten.

Die Organisation der **Müllabfuhr** ist seit langer Zeit im Bestand geregelt. Änderungen ergeben sich durch die vorliegende Planung nicht.

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 10 kV-, 1 kV-, Straßenbeleuchtungskabel sowie eine Trafostation und Gasleitungen der Westnetz GmbH. Maßnahmen, die den ordnungsgemäßen Bestand und Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden, dürfen nicht vorgenommen werden.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH hat im Planverfahren auf ihren Bestand an **Telekommunikationslinien** innerhalb und im direkten Umfeld des Plangebiets hingewiesen. Im Rahmen der Umsetzung sind daher folgende Hinweise zu beachten:

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweiggästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse so frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Die jeweiligen Leitungspläne können bei der Gemeinde eingesehen und bei den Versorgungsträgern aktuell angefordert werden. Dies wird bei Baumaßnahmen grundsätzlich empfohlen.

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 einem Vorfluter zuzuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Das vorliegende Plangebiet ist seit vielen Jahren vollständig bebaut und im Trennsystem erschlossen. Eine abschließende Klärung zum Umgang mit dem im Plangebiet anfallenden Niederschlagswasser erfolgt bei Neu- oder maßgeblichen Umbauten im Einzelfall bedarfsgerecht auf Genehmigungsebene.

Die Untere Wasserbehörde hat im Zuge des Planverfahrens auf eine **gewässerunverträgliche Einleitung von Niederschlagswasser in den nördlich verlaufenden Axtbach** gemäß § 57 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) hingewiesen. Die Hinweise der Unteren Wasserbehörde wurden zur Kenntnis genommen. Hierzu haben ergänzende Abstimmungen mit der Fachbehörde und der Abwasserbetrieb TEO AöR stattgefunden.

Der Abwasserbetrieb hat bereits 2018 eine Gesamtbetrachtung des Axtbachs hinsichtlich der Einleitung von Niederschlagswasser aus dem Beelener Siedlungsgebiet durchgeführt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Einleitungsmengen von Niederschlagswasser in das Fließgewässer insgesamt zu hoch sind und daher in einigen Bereichen des Axtbachs eine gewässerunverträgliche Einleitung von Niederschlagswasser gemäß § 57 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) besteht. Die Thematik ist dem Abwasserbetrieb und der Gemeinde somit bekannt.

Im Kontext dieser Gesamtbetrachtung wurden diverse Maßnahmen zur Verringerung des Volumens und damit zur hydraulischen Entlastung des Axtbachs geprüft und diskutiert. Diese dienen insgesamt der Vorsorge im Bereich Hochwasserschutz. Zu den Minderungsmaßnahmen gehört u. a. die Vergrößerung des bestehenden Regenrückhaltebeckens östlich des vorliegenden Plangebiets im Zuge der Aufstellung des weiter östlich gelegenen Bebauungsplans Nr. 40 „Schürenkamp/Hövener-Ost“. Hierauf und die in dem Planverfahren erstellte Entwässerungsplanung wird ergänzend verwiesen. Eine Umsetzung dieser Maßnahme erfolgt voraussichtlich 2023.

Als weitere Maßnahme wird im Bereich des Bebauungsplans Nr. 26 „Westlich Gaffelstadt“ die Erweiterung des bestehenden Regenrückhaltebeckens angestrebt. Eine entsprechende Planänderung soll zeitnah eingeleitet werden. Sofern eine Rückhaltung von Niederschlagswasser nicht möglich ist, sind zum Ausgleich der Wasserführung sog. strukturverbessernde Maßnahmen am Gewässer umzusetzen. Eine ursprünglich angestrebte Maßnahme dieser Art im Bereich der Neumühlenstraße konnte aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht umgesetzt werden. Zudem plant der Wasser- und Bodenverband derzeit eine konkrete Optimierungsmaßnahme am Axtbach im Nahbereich der gemeindlichen Kläranlage im Westen des großflächigen Gewerbe- und Industriestandorts „Pohlstadt/Tich“.

Das vorliegend teilweise überplante Baugebiet „Großer Garten“ entwässert über die Einleitungsstelle E005 in den Axtbach, die unmittelbar nördlich des vorliegenden Plangebiets liegt. Für diese ebenso zu hoch belastete Einleitungsstelle enthält die bestehende wasserrechtliche Erlaubnis eine Auflage zur Prüfung von strukturverbessernden Maßnahmen entlang des Axtbachs zwischen der Einleitungsstelle und der Greffener Straße. Da der Unteren Wasserbehörde noch kein Prüfergebnis vorliegt, hat sie im Zuge der vorliegenden 5. Planänderung erneut auf die bestehende gewäs-

serunverträgliche Einleitung von Niederschlagswasser gemäß § 57 WHG hingewiesen, um auf den allgemeinen Handlungsbedarf in diesem Bereich des Gewässers erneut aufmerksam zu machen.

Gleichwohl hat die Fachbehörde bestätigt, dass dieser Aspekt der Niederschlagswasserbeseitigung der Vollzugsfähigkeit der vorliegenden 5. Bebauungsplanänderung nicht entgegensteht. Auch die planerisch zugelassene Erweiterung der bisher festgesetzten überbaubaren Fläche und die Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,3 auf 0,4 ist aus entwässerungstechnischer Sicht möglich. Die vorhandene Regenwasserkanalisation ist ausreichend leistungsfähig, um das potenziell zusätzlich anfallende Regenwasser aufzunehmen. Dies hat der Abwasserbetrieb ebenso bestätigt. Eine Anpassung des Bebauungsplans ist daher nicht erforderlich.

Somit wurden die Hinweise der Unteren Wasserbehörde im vorliegenden Planverfahren zur Kenntnis genommen. Der Abwasserbetrieb TEO wurde entsprechend informiert. Darüber hinaus besteht auf Bebauungsplanebene kein weiterer Handlungsbedarf.

Darüber hinaus haben die Fachbehörden der Gemeinde im Planverfahren keine weiteren Informationen mitgeteilt.

4.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

Im vorliegenden Plangebiet setzt der Ursprungsplan die innerhalb des damals festgesetzten Überschwemmungsgebiets liegenden Flächen parallel zum Axtbach als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Grünanlage/Rasen fest. Dieser durchgehende Streifen auf den privaten Grundstücken stellt sich in der Örtlichkeit als begrünte Privatgärten dar. Rasen, Pflanzbeete sowie Sträucher und kleinere Bäume sind hier vorhanden. Analog zum Ursprungsplan setzt die vorliegende Änderung einen Streifen entlang der nördlichen Grundstücksgrenze weiterhin als **private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hausgarten** fest. Diese Festsetzung ist zudem aus dem FNP entwickelt, der entlang des Axtbachs eine durchgehende Grünfläche darstellt. Aufgrund der bestehenden Gartennutzung wird diese Festsetzung im Ergebnis weiterhin für angemessen gehalten. Der 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 weiterhin für angemessen und vertretbar gehalten.

Zu den gegebenen Schutzausweisungen wird auf Kapitel 2.4 der Begründung verwiesen. Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird eine Nachverdichtung im bestehenden Siedlungsgefüge ermöglicht. Sie führt jedoch nicht zu einem deutlichen Heranrücken der Bebauung an das Landschaftsschutzgebiet und Biotop „Axtbachniederung“. Eine Beeinträchtigung wird daher nicht erwartet. Der zum Biotopverbundsystem gehörende Axtbach wird durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt. Vor diesem Hintergrund werden im Ergebnis **keine erheblichen Auswirkungen auf die gegebenen Schutzausweisungen** erwartet.

Die Fachbehörden haben der Gemeinde im Planverfahren darüber hinaus keine weiteren Informationen mitgeteilt.

5. Umweltrelevante Auswirkungen

Bei **Maßnahmen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB** wird von der Vorgabe der Umweltprüfung nach § 2(4) BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Gleichwohl sind die umweltrelevanten Belange im Planverfahren zu berücksichtigen. Vor dem Hintergrund des untergeordneten Umfangs der Planung sowie der Planungsziele und Planinhalte wird davon ausgegangen, dass die Auswirkungen nur geringfügig, auf das nahe Umfeld begrenzt und aus Umweltsicht insgesamt vertretbar sind.

Die Entscheidung über die Inanspruchnahme des örtlichen Bodens für die weitere Siedlungsentwicklung ist bereits bei der Aufstellung des Ursprungsplans getroffen worden. Durch die vorliegende 5. Planänderung wird **kein neues Baurecht** geschaffen, es wird lediglich das Baufenster geringfügig erweitert. Zudem werden die Festsetzungen bezüglich der zulässigen Trauf- und Firsthöhe, der Geschossigkeit, der Grund- und Geschossflächenzahl, der Bauweise sowie der Dachneigung geändert. Diese im Ergebnis eher untergeordneten Anpassungen werden im Sinne einer angemessenen Innenentwicklung und vor dem Hintergrund der bestandsorientierten Planung für vertretbar gehalten. Die Planung dient insgesamt dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, Flächen im Außenbereich werden vorliegend nicht in Anspruch genommen. Der **Bodenschutzklausel** gemäß § 1a (2) BauGB wird somit angemessen Rechnung getragen.

Mit Blick auf die zu beachtenden **Belange des Artenschutzes** ist festzuhalten, dass die Strukturen im Plangebiet sowie der westlich, südlich und östlich angrenzenden Nachbarschaft besonders als Lebensraum für häufig vorkommende, anspruchslose Arten der Siedlungsräume geeignet sind. Lebensraumbedingungen für planungsrelevante gefährdete Arten bestehen in diesem untergeordneten Bereich angesichts vorhandener Störpotenziale innerhalb der bebauten Ortslage nicht. Infolge der Anpassung bestehender Baurechte im erläuterten Umfang werden die vorhandenen Wohn- und Hausgartenstrukturen nicht erheblich verändert. Auch die nördlich gelegenen aus naturschutzfachlicher Sicht wertvollen Strukturen entlang des Axtbachs werden durch die vorliegende 5. Planänderung nicht beeinträchtigt. Daher geht die Gemeinde insgesamt davon aus, dass aufgrund der konkreten Planungssituation nach heutigem Stand keine artenschutzrechtlichen Konflikte und Verbotstatbestände gemäß BNatSchG ausgelöst werden. Eine vertiefende Artenschutzprüfung wird vor diesem Hintergrund insgesamt nicht für erforderlich gehalten. Dieser Einschätzung hat die Untere Naturschutzbehörde im Planverfahren zugestimmt. Zur allgemeinen Information und Berücksichtigung im Rahmen der Umsetzung wird ein Hinweis zur nach BNatSchG geltenden **zeitlichen Begrenzung von Gehölzfällungen** in die Plankarte aufgenommen. Baumfällungen dürfen nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit durchgeführt werden.

Die Untere Naturschutzbehörde hat im Zuge des Planverfahrens angeregt, einen weiteren allgemeinen Hinweis zur Beachtung von Artenschutzbelangen im Zuge der Umsetzung konkreter Bau- und Abrissmaßnahmen in den Bebauungsplan aufzunehmen, um dabei die Verbotstatbestände gemäß BNatSchG nicht auszulösen. Diesem Vorschlag ist die Gemeinde nicht gefolgt, da es zum einen keine rechtliche oder gutachterlich ermittelte Grundlage für die seitens der Fachbehörde konkret vorgeschlagene Herangehensweise gibt und zum anderen die Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde im Zuge von Bau- und Abrissgenehmigungsverfahren der Fachbehörde die Möglichkeit bietet, weitere Anregungen vorzutragen. Diese können verbindlich als Auflagen in die Genehmigungen aufgenommen werden, so dass die Beachtung im Rahmen der Umsetzung jeweils gewährleistet ist. Weiterer Handlungsbedarf auf Bebauungsplanebene wird nicht gesehen.

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der **Eingriffsregelung** in die Abwägung einzustellen. Ein Bedarf an naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen wird angesichts des dargelegten Planinhalts i. V. m. den örtlichen Rahmenbe-

dingungen vorliegend aber nicht gesehen. Die im Zuge der 5. Planänderung erfolgten Anpassungen bestehender Baurechte betreffen weder ökologisch wertvolle Flächen/Strukturen, noch haben sie zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft zur Folge. Zudem werden im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB u. a. Maßnahmen der Innenentwicklung ausdrücklich gefördert und von der Eingriffsregelung grundsätzlich freigestellt. Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten gemäß § 1a (3) Satz 6 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig. Ein Bedarf an naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen besteht daher nicht. Darüber hinaus dient die im Bereich des damals festgesetzten Überschwemmungsgebiets festgesetzte private Grünfläche nicht der Kompensation des Ursprungsplans. Somit ist auch unter diesem Aspekt **kein Ausgleichsbedarf** gegeben, obwohl die Grünfläche vorliegend geringfügig verkleinert wird.

Die vorliegende eher bestandsorientierte 5. Änderung hat, soweit erkennbar, **keine Auswirkungen auf Klimaschutzziele und -anforderungen**. Ein gesamtgemeindliches Klimaschutzkonzept, in dem z. B. auch Ziele für die Stadtplanung und -entwicklung verankert sind, liegt bisher nicht vor. Somit können im vorliegenden Planverfahren keine konkreten kommunalen Zielsetzungen berücksichtigt werden. Die umliegenden Gehölzstrukturen außerhalb des Plangebiets bleiben großflächig erhalten und können somit weiterhin sowohl als innerörtliche Grünfläche als auch im Übergang zum freien Landschaftsraum der Klimaanpassung dienen. Darüber hinaus sind bei der Errichtung von neuen Gebäuden und bei wesentlichen Änderungen an bestehenden Häusern die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes zu beachten. Auf der Ebene der Bebauungsplanung sind insgesamt keine entgegenstehenden Belange oder Inhalte zu erkennen.

Es wird ergänzend auf die Planunterlagen zum Ursprungsplan und seiner rechtskräftigen Änderungen verwiesen. Die Fachbehörden haben der Gemeinde im Planverfahren darüber hinaus keine weiteren Informationen mitgeteilt.

6. Bodenordnung

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

7. Verfahrensablauf und Planentscheidung

a) Verfahrensablauf

Der Aufstellungsbeschluss für die 5. Änderung des Bebauungsplans „Großer Garten“ ist nach vorangegangener Beratung im Bau- und Planungsausschuss am 09.06.2022 durch den Gemeinderat am 23.06.2022 (SV-247/2022) gefasst worden. 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.

Die 5. Änderung des Bebauungsplans „Großer Garten“ ist gemäß § 13a i. V. m. § 3(1) BauGB vom 29.07.2022 bis einschließlich 16.08.2022 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 29.07.2022

gemäß § 13a i. V. m. §§ 2(2), 4(1) BauGB um Stellungnahme innerhalb des Auslegungszeitraums gebeten.

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 10.11.2022 (SV-327/2022) über die Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung beraten und die öffentliche Auslegung der Bebauungsplanänderung gemäß § 13a i. V. m. § 3(2) BauGB beschlossen. Zudem wurde die Verwaltung damit beauftragt, die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbarkommunen gemäß § 13a i. V. m. §§ 2(2), 4(2) BauGB durchzuführen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a i. V. m. § 3(2) BauGB fand durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen vom 16.12.2022 bis einschließlich 20.01.2023 statt. Darüber hinaus konnten die Planunterlagen während dieser gesamten Frist auf der Internetseite der Gemeinde eingesehen werden. Stellungnahmen konnten auch hierüber abgegeben 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.

b) Planentscheidung

Die vorliegende Planung hat das Ziel, eine angemessene Nachverdichtung im gewachsenen Siedlungsbereich planungsrechtlich zu ermöglichen. Die Anwohner erhalten mehr Flexibilität in der Ausnutzung ihrer Grundstücke. Es sollen maßvolle Ausbauten der Wohngebäude in zweigeschossiger Bauweise zugelassen werden, die sich in das städtebauliche Umfeld einfügen und den homogen geprägten Charakter des Gebiets künftig nicht wesentlich verändern. So sollen u. a. energetische Gebäudesanierungen und Mehrgenerationenwohnen ermöglicht werden. Im Ergebnis der Abwägung geht die Gemeinde davon aus, dass alle relevanten öffentlichen und privaten Belange im Rahmen der Bauleitplanung zu einem angemessenen Ausgleich gebracht werden können.

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

Beelen, im März 2023