



**Beelen**

# **GEMEINDE BEELEN**

## **Begründung zum Bebauungsplan „Vennort 1“, 6. Änderung**

**Vorentwurf, Januar 2018**

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:  
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung  
Tischmann Schrooten  
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 „Vennort 1“ (Ursprungsplan)
  - 2.2 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
  - 2.3 Landesplanung 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**

## 1. Einführung

Das vorliegende Plangebiet liegt im gewachsenen Siedlungsbereich im Südosten von Beelen. Im Zuge der Aufstellung des Ursprungsplans „Vennort 1“ hat sich die Gemeinde im Sinne einer **großflächigen Durchgrünung des Gebiets** für den Erhalt einer größeren privaten Grünfläche im zentralen Bereich entschieden. Zudem war die Flächenverfügbarkeit nicht gegeben. Diese privaten Flächen werden derzeit weitgehend als Garten-, Weide und Grünflächen genutzt. Im Südosten stocken einige ehemalige Hofeichen der ursprünglich überplanten Hofstelle.

**Anlass** für die vorliegende 6. Änderung des Bebauungsplans „Vennort 1“ stellt der konkrete Antrag des Flächeneigentümers zur Errichtung eines Einfamilienhauses im Nordosten der privaten Grünfläche dar. Dieses Vorhaben widerspricht den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Vennort 1“, der hier ebenfalls eine private Grünfläche festsetzt. Im Zuge der vorliegenden 6. 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. Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB ist zur Sicherung der aufgeführten gemeindlichen Planungsziele an dem Standort somit gegeben.

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 m<sup>2</sup> 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 (Allgemeine Wohngebiete und Dorfgebiete) 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. Die 6. Änderung des Bebauungsplans „Vennort 1“ wird somit im sog. **beschleunigten Verfahren** gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

Mit Inkrafttreten der 6. Planänderung werden die für das Plangebiet bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans „Vennort 1“ und seiner rechtskräftigen Änderungen durch den neuen Plan überlagert. Diese Verdrängungsfunktion soll jedoch keine Aufhebung bewirken, d. h. sofern die 6. Planänderung unwirksam werden sollte, tritt das frühere Recht nicht außer Kraft, sondern „lebt wieder auf“. Die Festsetzungen des Bebauungsplans „Vennort 1“ in der gültigen Änderungsfassung für die angrenzenden Bereiche bleiben ansonsten unberührt.

## 2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet der 6. Änderung des Bebauungsplans „Vennort 1“ mit einer Größe von etwa **700 m<sup>2</sup>** liegt im Südosten des zusammenhängenden Siedlungsraums von Beelen und befindet sich südwestlich der Straße Zum Hexenbusch. Im weiteren Straßenver-

lauf umschließt ein öffentlicher Fuß- und Radweg den Änderungsbereich im Norden und Westen. Im Süden und Südosten schließen weitere Grünflächen an. Das direkte Umfeld ist i. W. von Wohnbebauung geprägt. Genaue Lage und Abgrenzung des Plangebiets ergeben sich aus der Plankarte.

## 2. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

### 2.1 Bebauungsplan „Vennort 1“ (Ursprungsplan)

Der Bebauungsplan „Vennort 1“ liegt am östlichen Ortsrand der Gemeinde Beelen und umfasst weite Teile des Orts südlich der Warendorfer Straße (B 64) und östlich der Straße Bauenrott. Er ist seit dem 26.06.1998 rechtskräftig und wurde bisher in mehreren Änderungen überarbeitet. Auf die entsprechenden Planunterlagen des Ursprungsplans und seiner bisherigen Änderungsverfahren wird ausdrücklich Bezug genommen.

Die **zentralen Planinhalte** des Bebauungsplans „Vennort 1“ (Ursprungsplan) können wie folgt zusammengefasst werden:

- Südlich der Bahntrasse wurde eine dörfliche Struktur sowie ein neues Wohnquartier auf Basis von Allgemeinen Wohngebieten und Dorfgebieten gemäß §§ 4, 5 BauNVO 1990 i. W. zur Deckung des mittelfristigen örtlichen Wohnraumbedarfs entwickelt.
- Die Grundstücke entlang der B 64 wurden entsprechend der bereits bestehenden Nutzungen als Gewerbe- und Dorfgebiete festgesetzt.
- Der Ursprungsplan setzt im Allgemeinen Wohngebiet überwiegend eine maximale Zweigeschossigkeit mit einer offenen Bauweise und einer maximalen Traufhöhe von 3,80 m bis 6,50 m fest. Im Dorfgebiet gibt der Plan eine maximale Zweigeschossigkeit mit einer höchst zulässigen Traufhöhe von 6,50 m vor.
- Im Sinne der Durchgrünung des Gebiets enthält der Altplan mehrere private Grünflächen und öffentliche Gehölzstreifen.

### 2.2 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Die überplanten Flächen des Ursprungsplans sind inzwischen fast vollständig bebaut, das vorliegende Plangebiet der 6. Änderung stellt sich gemäß geltendem Planungsrecht hingegen derzeit als **Grünfläche** bzw. privater Reitplatz mit Sandboden dar. Während im Süden und Südosten weitere Grünflächen als Garten und Weiden anschließen, grenzt westlich und nördlich der das Plangebiet umfassenden Verkehrsflächen Wohnbebauung an. Diese ist Anfang der 2000er Jahre entstanden und entsprechend der Festsetzungen des Ursprungsplans von 1 1/2-geschossigen, freistehenden Wohngebäuden mit meist roten Klinkerfassaden und roten oder anthrazitfarbenen Satteldächern mit einer Neigung um 45° geprägt. Westlich des Plangebiets liegt ein bisher unbebautes Grundstück, an das sich im Norden eine ehemalige Hofstelle anschließt.

Im Anschluss an die südöstlich angrenzenden Grünflächen befindet sich das zweigeschossige Wohnhaus einer ehemaligen Hofstelle mit umliegendem älterem Laubbaumbestand. Das gesamte Anwesen inklusive des vorliegenden Plangebiets ist mit einer dichten, ca. **2,50 m hohen Schnitthecke** umgrenzt, nur die Einfahrt im Eckbereich und ein Teilareal auf Höhe des Gartens ist von der Straße einsehbar.



Übersicht: Nutzungen, Baustruktur (ohne Maßstab)

### 2.3 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Im **Regionalplan Münsterland** ist das Plangebiet als Teil des Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB) festgelegt worden. Die angestrebte Mobilisierung einer innerörtlichen Fläche zu Wohnzwecken 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 den überplanten Bereich als Wohnbaufläche dar. Durch die im Zuge der 6. Änderung vorgesehene Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 BauNVO wird dem Entwicklungsgebot gemäß § 8(2) BauGB weiterhin Rechnung getragen.

## 2.4 Naturschutz und Landschaftspflege

Die überplante Fläche stellt sich derzeit als privater **Reitplatz mit Sandboden** dar. Sie wird im Norden und Westen von einer etwa 2,5 m hohen **Schnitthecke** aus überwiegend nicht standortgerechten, heimischen Laubgehölzen umgeben. Im Änderungsbereich und im näheren Umfeld liegen weder Natur- oder Landschaftsschutzgebiete, noch befinden sich dort geschützte Landschaftsbestandteile. Zudem sind im Geltungsbereich und in der Umgebung keine Natura 2000-Gebiete ausgewiesen. Gesetzlich geschützte Biotop gemäß § 30 BNatSchG oder im Biotopkataster NRW<sup>1</sup> geführte schutzwürdige Biotop mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet und im unmittelbaren Umfeld nicht bekannt.

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 und näheren Umfeld nicht vorhanden. Das Gebiet liegt weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einem Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiet. Negative Auswirkungen der geplanten kleinteiligen Innenentwicklung auf den Hochwasserschutz sowie auf den Trinkwasserschutz können somit nach bisheriger Kenntnis ausgeschlossen werden.

## 2.6 Boden

Gemäß Bodenkarte NRW<sup>2</sup> stehen **tiefreichend humose Sandböden** als graubrauner Plaggenesch, z. T. schwarzgrauer Plaggenesch meist über podsolierten Böden im Änderungsbereich an. Die Böden sind insgesamt durch eine meist hohe Wasserdurchlässigkeit, eine mittlere Sorptionsfähigkeit und eine geringe bis mittlere nutzbare Wasserkapazität geprägt. Die Grundwasserverhältnisse liegen im mittleren Schwankungsbereich bei 8-13 dm unter Flur. Jedoch ist im Plangebiet davon auszugehen, dass aufgrund der ursprünglich intensiven landwirtschaftlichen Nutzung diese Böden überprägt worden sind.

Die Plaggenesch-Böden sind aufgrund ihrer Archivfunktion in der landesweiten Kartierung als **schutzwürdige Böden** (Stufe 3) in Nordrhein-Westfalen ausgewiesen worden<sup>3</sup>. In der Abwägung ist daher neben dem allgemeinen Bodenverlust durch Versiegelung auch dieser Aspekt besonders zu beachten.

---

<sup>1</sup> Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) (2008): „Schutzwürdige Biotop“ in NRW (BK).

<sup>2</sup> Geologisches Landesamt: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 4114 Rheda-Wiedenbrück, Krefeld 1991.

<sup>3</sup> Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004.

## 2.7 Altlasten und Kampfmittel

Im Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplans „Vennort 1“ sind keine Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen bekannt. Nordwestlich des Geltungsbereichs ist im Bereich des Grundstücks Vennort 8 eine ca. 5.879 m<sup>2</sup> Fläche als **Altlastenstandort** (AS 13327) im Altlastenkataster des Kreises Warendorf registriert. Hierbei handelt es sich um das ehemals gewerblich genutzte Areal, auf dem in der Vergangenheit ein Säge-, Hobel- und Holzimprägnierwerk, später ein Handel mit festen Brennstoffen und Mineralölerzeugnissen und eine Mühle angesiedelt waren. Die Altlastenverdachtsfläche grenzt nicht unmittelbar an das Plangebiet. Im direkten Umfeld der Fläche bestehen bereits Wohngebäude, Probleme hinsichtlich der Altlast sind nicht bekannt. Somit ist eine eventuelle Beeinträchtigung des Plangebiets nach heutigem Kenntnisstand nicht zu erkennen.

Darüber hinaus besteht nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz vom 09.05.2000 grundsätzlich die Verpflichtung, 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. Ein allgemeiner Hinweis auf die Vorgehensweise bei eventuellen Anhaltspunkten für Altlasten ist in der Plankarte eingetragen.

**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 einen entsprechenden Hinweis.

## 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).

## 3. Planungsziele und Plankonzept

Mit der vorliegenden 6. Änderung des Bebauungsplans „Vennort 1“ verfolgt die Gemeinde das Ziel, einen Teilbereich der innerörtlichen privaten **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. Der nordwestliche Teil der ursprünglich festge-

setzten privaten Grünfläche wird daher in ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO umgewandelt.

In Anlehnung an die geltenden Festsetzungen im Umfeld setzt der Bebauungsplan eine maximale Zweigeschossigkeit sowie eine maximale Traufhöhe von 3,8 m fest und lässt somit eine sog. 1<sup>1/2</sup>-geschossige Bebauung mit einem freistehenden Wohngebäude zu. Das großzügige Baufeld ermöglicht im Bedarfsfall verträgliche Anbauten oder bauliche Anlagen in den Außenwohnbereichen am Haus. 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 des kleinteilig strukturierten Charakters des Gebiets werden analog zu den im Umfeld geltenden Vorgaben des Ursprungsplans sämtliche nach § 4(3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

Die **Zahl der Wohnungen je Wohngebäude** wird zur Sicherung der typischen ortsüblichen Wohnnutzung in den Bebauungsplan aufgenommen und auf zwei Wohnungen je Wohngebäude 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 weitgehend aus dem Ursprungsplan übernommen. Damit soll erreicht werden, dass sich das geplante Bauvorhaben gut in das städtebauliche, homogen geprägte Umfeld einfügt.

- Die **Grundflächenzahl** (GRZ) und die **Geschossflächenzahl** (GFZ) werden analog zum Ursprungsplan übernommen.
- Im Sinne einer einheitlichen Bauform wird die **Zahl der Vollgeschosse** analog zum Ursprungsplan auf eine maximal zweigeschossige Bebauung begrenzt.
- Die **Traufhöhe** wird ebenfalls wie im Ursprungsplan auf maximal 3,8 m begrenzt. In Kombination mit der maximalen Zweigeschossigkeit wird die im Altplan vorbereitete und in der Örtlichkeit ablesbare, homogen geprägte Struktur aus 1<sup>1/2</sup>-geschossigen, freistehenden Wohngebäuden 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 offene Bauweise weiterhin auf **Einzelhäuser** beschränkt.
- Lage und Tiefe der **überbaubaren Grundstücksflächen** werden durch Baugrenzen bestimmt. Das festgesetzte Baufeld nimmt angemessen Rücksicht auf das konkret geplante Vorhaben, lässt aber bei einer Tiefe von 14,0 m im Sinne der angebotsorientierten Planung die Errichtung anderer Baukörper zu. Die Ausrichtung des geplanten Baufelds lässt zudem eine optimale Nutzung der Solarenergie zu.
- **Garagen und Carports** 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 wird für das Baufeld entsprechend der entlang des Erschließungsstichs 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 gemäß § 86 BauO NRW werden zur Gestaltung baulicher Anlagen und des Wohnumfelds zwecks Sicherung der Planungsziele analog zu den Festsetzungen des Ursprungsplans für das Umfeld in der Änderung aufgenommen. Erreicht werden soll im ortsüblichen Rahmen und mit Blick auf den Quartierscharakter eine in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung und Maßstäblichkeit der Baukörper. Insgesamt werden die gestalterischen Festsetzungen zur inhaltlichen Verdeutlichung redaktionell überarbeitet.

#### 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.

- Analog zur umgebenden Bebauung und den dort geltenden Festsetzungen lässt die vorliegende 6. Änderung im Plangebiet weiterhin **Satteldächer** mit einer Neigung von 42°-48° zu. Damit wird die künftige Bebauung die städtebaulich prägenden Strukturen des Quartiers aufnehmen.

Bei Nebendächern, untergeordneten Bauteilen und Nebengebäuden werden aufgrund der bestehenden Situation in der Umgebung **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 aufgebraachte 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.

#### a) Weitere gestalterische Regelungen

**Einfriedungen** können im Straßenraum große Wirkung entfalten. Sind sie gestalterisch unbefriedigend oder unmaßstäblich an den Verkehrsflächen angeordnet, hat dies negative Auswirkungen auf Gesamtbild und Freiraumqualität. Um einen einheitlichen und harmonischen Quartierscharakter ausbilden zu können, wird daher die maximale Höhe von Einfriedungen im Vorgartenbereich vorgegeben. Mit der darin vorgesehenen Unterscheidung zwischen Einfriedungen im Vorgarten und im Wohngarten eröffnet die Gemeinde im Vergleich zum Ursprungsplan einen größeren Gestaltungsspielraum zur Einfriedung von Außenwohnbereichen. Dies wird aufgrund der bereits bestehenden Strukturen im Umfeld und in Anlehnung an Bebauungspläne in vergleichbaren gewachsenen Siedlungslagen für vertretbar gehalten.

Die **Sockelhöhe** wird für den Änderungsbereich aus dem Altplan übernommen. Damit werden zu starke Höhensprünge gegenüber den Nachbarn vermieden und die Gebäudegliederung im Straßenzug gesichert.

Im Sinne der planerischen Zurückhaltung werden im Zuge der vorliegenden 6. Änderung keine weiteren gestalterischen Regelungen getroffen. Eine unverhältnismäßige Einschränkung für künftige Vorhaben soll vermieden werden. Eine städtebaulich unverträgliche Gestaltungsfreiheit wird hingegen nicht gesehen.

#### 4.4 Erschließung und Verkehr

Die Erschließung des Plangebiets wird im Zuge der vorliegenden 6. Änderung nicht geändert, sie ist weiterhin über die **Straße Zum Hexenbusch** gewährleistet. Die Straße stellt eine Sackgasse dar und ist als Anliegerstraße als Tempo 7-Zone ausgewiesen. Diese Rahmenbedingungen ermöglichen eine angemessene Wohnruhe. 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.

Die Straße Zum Hexenbusch führt im Norden auf den Hermann-Löns-Weg, der im weiteren westlichen Verlauf Vennort genannt wird. Diese Straße stellt im Westen die Verbindung zum Bauenrott her, worüber der direkte Anschluss an die B 64 und damit

an die überörtlichen Verkehrswege gewährleistet ist. Über diese Hauptstraße verkehren zudem **Buslinien**, auch der **Beelener Bahnhof** ist fußläufig 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 Plangebiet liegt in ca. 150 m Entfernung zur **Warendorfer Straße (B 64)** und zur **Bahntrasse Münster - Bielefeld**. Im direkten Umfeld besteht bereits Wohnbebauung, Probleme hinsichtlich Lärmimmissionen sind nicht bekannt. Die im Ursprungsplan festgesetzte Art der baulichen Nutzung des Allgemeinen Wohngebiets wird für das vorliegende Plangebiet erweitert und grundsätzlich nicht verändert. Ein näheres Heranrücken von Bebauung an die Verkehrswege wird durch die Planung nicht ermöglicht. Eine relevante Immissionsproblematik aus Straßen- oder Bahnverkehr wird daher bislang nicht gesehen.

Die Planung löst 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.

Ggf. relevante **gewerbliche Nutzungen** existieren im direkten Umfeld nicht. **Landwirtschaftliche Immissionskonflikte** mit der bestehenden Wohnbebauung sind bisher nicht bekannt. Vor diesem Hintergrund wird ein weiterer Untersuchungsbedarf derzeit nicht gesehen.

Die Fachbehörden werden gebeten, der Gemeinde andere oder weitergehende Erkenntnisse im Planverfahren mitzuteilen.

#### 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. Die Entwässerungsplanung zum konkreten Vorhaben wird in Abstimmung mit den Fachbehörden im Zuge des Planverfahrens ausgearbeitet und abschließend auf der nachgelagerten Baugenehmigungsebene geklärt. Besondere Anforderungen oder Probleme sind bisher nicht bekannt.

Die **Müllabfuhr** erfolgt weiterhin über die Abholung der Tonnen am Hermann-Löns-Weg. Aufgrund der geringfügigen Nachverdichtung im Siedlungsgefüge werden ins-

gesamt keine eventuellen zusätzlichen Konflikte erwartet. Zusätzliche Festsetzungen sind nicht erforderlich.

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.

#### **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, die **Kapazität der angrenzenden Leitungen** ist jedoch auch für diese Fläche ausreichend dimensioniert.

Im Plangebiet stehen gemäß Bodenkarte NRW tiefreichend humose Sandböden an. Zudem liegt das Änderungsgebiet in einem Bereich mit unterschiedlichen Wasserverhältnissen bei gleicher Bodeneinheit. Es besteht eine hohe Wasserdurchlässigkeit. 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. Zudem ist in der Straße Zum Hexenbusch eine **Trennkanalisation** vorhanden. Für das neu zu bebauende Plangebiet besteht hinsichtlich der Beseitigung des Niederschlagswassers somit eine Anschlussmöglichkeit an die Kanalisation. Probleme werden nicht gesehen.

Die Fachbehörden werden gebeten, der Gemeinde andere oder weitergehende Erkenntnisse im Planverfahren mitzuteilen.

### **4.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege**

#### **a) Grünordnung**

Der im Ursprungsplan bisher als private Grünfläche festgesetzte Änderungsbereich stellt sich derzeit als Sandfläche dar, die für private Zwecke als Reitplatz genutzt wird. Eine dichte, hohe Schnitthecke stockt entlang der Verkehrswege. Das umliegende Wohngebiet ist seit einigen Jahren vollständig bebaut und durch die Gartengestaltung auf den einzelnen Grundstücken weitgehend durchgrünt. Der Ursprungsplan beinhaltet für die Wohngrundstücke **keine grünordnerischen Festsetzungen**. Diese werden aufgrund der geplanten kleinteiligen Nachverdichtung innerhalb des Wohngebiets und im Sinne der planerischen Zurückhaltung auch für das vorliegende Plangebiet weiterhin nicht für notwendig gehalten.

Die durch die 6. Planänderung vorgenommene kleinflächige Verkleinerung der innerörtlichen privaten Grünfläche wird im Sinne einer verträglichen Nachverdichtung im Siedlungsgefüge und aufgrund des weitgehenden Erhalts der bestehenden Grünverbindungen im Umfeld als angemessen und vertretbar erachtet.

#### **b) Naturschutz und Landschaftspflege**

Der Änderungsbereich stellt eine Teilfläche einer seit Jahren vorhandenen Wohnsiedlung im Südosten von Beelen dar. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb oder in der unmittelbaren Nähe eines Landschaftsschutzgebiets oder anderer geschützter Bestandteile von Natur und Landschaft. Wertvolle standortgerechte, heimische Gehölze bestehen auf der Fläche nicht, eine besondere Wertigkeit liegt aus Naturschutzsicht nicht vor. Eine Beeinträchtigung der Belange Naturschutz und Landschaftspflege wird vor dem Hintergrund der kleinflächigen Nachverdichtung innerhalb des Siedlungsgefüges nicht gesehen.

## **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 landwirtschaftlich 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 lokalen 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 6. Planänderung wird eine **angemessene Nachverdichtung im bestehenden Siedlungsgefüge** ermöglicht. Im Bereich der in der gegebenen Größenordnung nicht mehr benötigten privaten Grünfläche, die in einem seit einigen Jahren bebauten Wohngebiet liegt, 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 NRW<sup>4</sup> 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), 22 Vogelarten (davon 12 streng geschützt) und mit dem Laubfrosch und dem Kammolch zwei streng geschützte Amphibienarten vorkommen. Von den aufgeführten Arten befinden sich unter den Vögeln der Baumpieper, die Waldohreule, die Rohrweih, der Kuckuck, die Mehlschwalbe, der Kleinspecht, der Baumfalke, die Rauchschwalbe, der Neuntöter und der Feldsperling in einem ungünstigem 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 einigen Jahren im Umfeld vorhandenen Bebauung und intensiven Freizeitnutzungen im Plangebiet sowie der Störeinflüsse in der Umgebung durch Wohn- und Gartennutzungen und die angrenzenden Verkehrswege ist davon auszugehen, dass ggf. planungsrelevante Arten nicht regelmäßig im Plangebiet vorkommen. Die randlich verlaufende Schnitthecke im Plangebiet wird allenfalls von sog. „Allerweltsarten“ als Nahrungs- und Jagdrevier genutzt. Hier stehen im Umfeld ausreichend Ausweichmöglichkeiten zur Verfügung.

---

<sup>4</sup> 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 6. 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 weiterhin im vorliegenden Planungsfall nicht für erforderlich gehalten.

Die Fachbehörden werden gebeten, der Gemeinde andere oder weitergehende Erkenntnisse im Planverfahren mitzuteilen.

#### 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 in der gegebenen Größenordnung nicht mehr benötigten privaten Grünfläche innerhalb eines ortskernnahen Wohngebiets ist grundsätzlich **verträglich mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege**. Sie ist unter dem Aspekt der Nachverdichtung im Siedlungszusammenhang sinnvoll. Zusätzliche Eingriffe in den Naturhaushalt finden untergeordnet auf dem bislang als Reitplatz genutzten und sich heute i. W. als Sandfläche darstellenden Areal statt. Die Erschließung ist über die Straße Zum Hexenbusch gewährleistet. 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 freigestellt. 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 werden gebeten, der Gemeinde andere oder weitergehende Erkenntnisse im Planverfahren mitzuteilen.

### 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 6. Planänderung überplant einen bisher als privater Reitplatz genutzten Teilbereich innerhalb eines seit einigen Jahren bebauten Wohngebiets. Südlich und südöstlich schließen großzügige Garten- und Weideflächen an. Die innerhalb des gewachsenen Siedlungsgefüges teils 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. 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 der **Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes** 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

Teilfläche/Nutzung	Größe in m <sup>2</sup> *
Allgemeines Wohngebiet (WA)	700
<b>Gesamtfläche Plangebiet</b>	<b><u>700</u></b>

\*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 19.09.2017 den Beschluss gefasst, ein Bauleitplanverfahren zur Schaffung von Planungsrecht zur Errichtung eines Einfamilienhauses durchzuführen (SV-86/2017). Der Aufstellungsbeschluss für die 6. Änderung des Bebauungsplans „Vennort 1“ ist nach vorangegangener Beratung im Bau- und Planungsausschuss am 25.01.2018 durch den Rat der Gemeinde Beelen am 15.02.2018 gefasst worden (SV-01/2018). Zudem wurde die Verwaltung damit beauftragt, die Öffentlichkeit und Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a i. V. m. §§ 3(1), 4(1) BauGB zu beteiligen.

*(Die Daten werden im Zuge des Planverfahrens ergänzt.)*

### b) Planentscheidung

Die Gemeinde verfolgt mit der 6. Änderung des Bebauungsplans „Vennort 1“ das Ziel, eine angemessene und verträgliche Nachverdichtung im gewachsenen Siedlungsgefüge zuzulassen. Auf der in der gegebenen Größenordnung nicht mehr benötigten privaten Grünfläche soll der Bau eines Wohngebäudes mit maximal zwei Wohneinheiten planungsrechtlich abgesichert werden. Mit der 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.

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

Beelen, im Januar 2018