



**Beelen**

# **GEMEINDE BEELEN**

## **Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 35 „Seehusen 3“**

**Dezember 2018**

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

## **Teil I: Begründung**

- 1. Einführung**
- 2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich**
- 3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen**
  - 3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
  - 3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan
  - 3.3 Naturschutz und Landschaftspflege
  - 3.4 Gewässer
  - 3.5 Boden
  - 3.6 Altlasten und Kampfmittel
  - 3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 4. Planungsziele und Plankonzept**
- 5. Inhalte und Festsetzungen**
  - 5.1 Teilaufhebung des Bebauungsplans „Seehusen“
  - 5.2 Art der baulichen Nutzung
  - 5.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
  - 5.4 Örtliche Bauvorschriften
  - 5.5 Erschließung und Verkehr
  - 5.6 Immissionsschutz
  - 5.7 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft
  - 5.8 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege
- 6. Umweltrelevante Auswirkungen**
  - 6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht
  - 6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch
  - 6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung
  - 6.4 Eingriffsregelung
  - 6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung
- 7. Bodenordnung**
- 8. Flächenbilanz**
- 9. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

## **Teil II: Umweltbericht** - Gliederung siehe dort -

## **Teil III: Anlagen (zum 1. Original)**

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

## 1. Einführung

Die Gemeinde Beelen beabsichtigt die bedarfsgerechte Ausweisung von Wohnbauland. Nach der letzten Wohngebietsentwicklung im Nordwesten der Ortslage konnten dazu i. W. nur kleinteilige Entwicklungen innerhalb des bestehenden Siedlungsbereichs umgesetzt werden. Im Zuge der Neuaufstellung des Regionalplans von 2014 wurden der Gemeinde langfristige Entwicklungsoptionen insbesondere im Nordosten, Osten und Süden der Ortslage zugestanden. Für die südlichen Flächen zwischen dem bestehenden Wohnsiedlungsbereich „Seehusen“ im Norden, der Ostenfelder Straße im Osten, dem Westring im Süden und dem Freiraum im Westen, jenseits einer gedachten Fortführung der Thiers Allee, wurden daraufhin bereits 2014 erste Strukturkonzepte erstellt. Geprüft wurden wesentliche Erschließungsoptionen, um die grundlegenden Möglichkeiten einer schrittweisen Umsetzung auszuloten und zu steuern.

Grundlegende Ausgangslage in Beelen insgesamt sowie auch im südlichen Entwicklungsbereich ist dabei der umfassende Bestand an Hofstellen in Streulage. Die im Strukturkonzept betrachteten Flächen umschließen im Südosten bestehende Hofanlagen. Darüber hinaus befinden sich weitere Hofstellen jenseits der Ostenfelder Straße und im weiteren Umfeld. Auf diesen Hofstellen wird zum Teil Viehhaltung betrieben. Bereits zu einem frühen Zeitpunkt ist daher eine Untersuchung der auf den gesamten Entwicklungsbereich einwirkenden Geruchsimmissionen eingeholt worden.

Das Gutachten zeigt auf, dass ein erster Bauabschnitt im Norden, im direkten Anschluss an die bestehende Wohnbebauung auch bei einem Fortbestand der vorhandenen Hofstellen mit Viehhaltung innerhalb der Gesamt-Entwicklungsfläche umsetzungsfähig ist. Mit der 21. FNP-Änderung soll diese moderate Wohnbauentwicklung insgesamt planungsrechtlich vorbereitet werden. Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 35, welcher im Parallelverfahren zur 21. FNP-Änderung aufgestellt wird, soll die aktuell bereits konkret zur Verfügung stehenden Flächen in diesem Bereich auch in verbindliches Planungsrecht umsetzen.

Das bestehende Baugebiet „Seehusen“ ist auf Grundlage des Bebauungsplans „Seehusen“ entwickelt worden. Dieser enthält auch bereits einen Großteil der aktuell überplanten Flächen. Er sieht hier zwei größere Quartiersplätze und gleichzeitig teils sehr schmale Erschließungsstraßen vor. Dies entspricht nicht mehr den heutigen städtebaulichen Vorstellungen für die Weiterentwicklung des Gebiets, daher wird der noch nicht umgesetzte Teil des Bebauungsplans „Seehusen“ entsprechend überplant und neu geordnet. Dabei steht die innerhalb des B-Plans „Seehusen“ gelegene Teilfläche des Flurstücks Nr. 129 derzeit noch nicht für eine weitere Siedlungsentwicklung zur Verfügung. Mit der Neuordnung im aktuellen Geltungsbereich Nr. 35 wäre diese verbleibende Fläche des B-Plans „Seehusen“ nicht mehr sinnvoll erschließ- und bebaubar. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern, wird dieser Bereich des B-Plans „Seehusen“ daher mit dem vorliegenden Planverfahren aufgehoben. Dabei ändert sich nichts an der grundlegenden Zielsetzung der Gemeinde, die Wohnsiedlungsentwicklung hier schrittweise sinnvoll fortzuführen. Auf Flächennutzungsplanenebene bleiben die Flächen daher weiterhin im Siedlungsentwicklungsbereich. Die verbindliche Ausgestaltung soll in einem späteren Bebauungsplan definiert werden, wenn die konkrete Flächenverfügbarkeit gegeben sein wird.

Der Bebauungsplan Nr. 35 „Seehusen 3“ ersetzt für den überplanten Bereich die bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans „Seehusen“ und seiner rechtskräftigen Änderungen (innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 35 nur 2. Änderung). Diese Verdrängungsfunktion soll jedoch keine Aufhebung bewirken, d. h. sofern der Bebauungsplan Nr. 35 unwirksam werden sollte, tritt das frühere Recht nicht außer Kraft, sondern „lebt wieder auf“.

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

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 35 „Seehusen 3“ liegt im Süden von Beelen. Es weist eine Größe von insgesamt rd. 1,22 ha, wobei es sich auf etwa 0,3 um die Teilaufhebung des Bebauungsplans „Seehusen“ handelt. Der Gesamtgeltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden die Wohnbebauung mit Hausgärten nördlich des Meisenwegs,
- im Osten durch den östlichen Abschnitt des Meisenwegs und Gärten der Wohnbebauung westlich des Drosselwegs,
- im Süden durch landwirtschaftliche Flächen (Acker) und
- im Westen Ackerflächen und Wohnbebauung mit Hausgärten auf der Westseite des Finkenwegs.

Genaue Lage und Abgrenzung des Plangebiets ergeben sich aus der Plankarte.

## **3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen**

### **3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation**

Das Plangebiet befindet sich derzeit i. W. in intensiver landwirtschaftlicher Nutzung. Mit dem Meisenweg im Norden sowie dem Finkenweg im Westen sind strukturell bereits zwei Erschließungsstraßen vorhanden.

Im Norden, Westen und Osten grenzt das Wohngebiet „Seehusen“ aus den 1980er Jahren an, welches insgesamt eine homogene Bebauungsstruktur aufweist. Es besteht im direkten Umfeld i. W. aus 1- bis „1 ½“-geschossigen, frei stehenden Einzel- und Doppelhäusern. Entlang der Ostfelder Straße sind darüber hinaus Mehrfamilienhäuser mit zwei Geschossen zuzüglich genutztem Dachraum vorhanden. Die prägende Dachform ist das Satteldach mit überwiegend roten und anthrazitfarbenen Dacheindeckungen und Dachneigungen zwischen 40° und 45°.

Im weiteren Umfeld südwestlich des Plangebiets befinden sich zudem landwirtschaftliche Hofstellen, die zum Teil Viehhaltung betreiben. Zum Teil wurde die landwirtschaftliche Nutzung bereits eingestellt.

Die Planflächen selbst sind ebenso wie das Umfeld weitgehend eben bei einer Geländehöhe um 61 m über NHN.

### 3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Der **Landesentwicklungsplan LEP NRW** von Februar 2017 legt den Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung auf die Innenentwicklung sowie die regionalplanerisch dargestellten Siedlungsbereiche. Im **Regionalplan Münsterland** ist das Plangebiet seit 2014 als Teil des *Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB)* festgelegt. Die Bauleitplanung zur bedarfsgerechten Umsetzung dieser Siedlungsbereichs-Ausweisung ist somit den landes- und regionalplanerischen Zielen angepasst. Die landesplanerische Zustimmung zur 21. FNP-Änderung (s. u.) ist von der Bezirksregierung Münster mit Schreiben vom 19.09.2017 erteilt worden.

Im **wirksamen Flächennutzungsplan (FNP)** der Gemeinde Beelen ist das Plangebiet im Norden bereits als *Wohnbaufläche* dargestellt. Nur ein kleiner Teil im Süden am Finkenweg ist bisher als *Fläche für die Landwirtschaft* ausgewiesen. Dementsprechend ist für die Ausweisung des Wohngebiets im südlichen Bereich eine Änderung des FNP erforderlich. Dafür soll die 21. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gemäß § 8(3) BauGB durchgeführt werden. Der FNP wird den Südteil des B-Plans Nr. 35 sowie westlich und östlich angrenzende Flächen im direkten Anschluss an den vorhandenen Siedlungsbereich künftig als *Wohnbaufläche* darstellen. Dabei werden die Belange der umgebenden landwirtschaftlichen Betriebe mit Viehhaltung auf Grundlage des eingeholten Geruchsgutachtens berücksichtigt. Der Bebauungsplan Nr. 35 „Seehusen 3“ wird künftig insgesamt aus den Darstellungen des FNPs entwickelt sein.

### 3.3 Naturschutz und Landschaftspflege

Eine besondere Wertigkeit der Planflächen im Hinblick auf den Naturschutz ist bislang nicht zu erkennen. Darüber hinaus liegen hier und im näheren Umfeld weder Naturschutzgebiete vor, noch befinden sich dort geschützte Landschaftsbestandteile. Das **Landschaftsschutzgebiet Axtbachniederung in Beelen** beginnt etwa 350 m nördlich. Im Geltungsbereich und in der Umgebung sind keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ausgewiesen. Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG oder im Biotopkataster NRW<sup>1</sup> geführte schutzwürdige Biotope mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten befinden sich nicht im Plangebiet. Etwa 100 m westlich liegt ein unter der Bezeichnung „**Gehölzbestand bei Beelen**“ geführtes Biotop (BK-4014-0063).

### 3.4 Gewässer

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Nördlich verläuft in etwa 130 m Entfernung der Beilbach. Rund 200 m westlich befindet sich zudem ein stehendes Gewässer nördlich einer Hofanlage. Die überplanten Flächen liegen weder in einem **Überschwemmungsgebiet** noch in einem **Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiet**. Die Empfindlichkeit bzgl. Grundwasserverschmutzung, -aufkommen und -neubildung wird nach gegenwärtigem Stand als durchschnittlich beurteilt.

---

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

### 3.5 Boden

Gemäß Bodenkarte NRW<sup>2</sup> stehen im Plangebiet **tiefreichend humose Sandböden** teilweise als Graubrauner Plaggenesch, z. T. Schwarzgrauer Plaggenesch, meist über podsolierten Böden an. Diese Böden sind allgemein durch eine meist hohe Wasserdurchlässigkeit, eine mittlere Sorptionsfähigkeit und eine geringe bis mittlere nutzbare Wasserkapazität geprägt. Das Grundwasser steht 8-13 dm und 13-20 dm unter Flur, stellenweise auch tiefer.

Diese Böden sind als besonders wertvoll eingestuft und mit einer **Schutzwürdigkeit der Stufe 3** (Natur- und Kulturgeschichte) belegt. In der Abwägung ist daher neben dem allgemeinen Bodenverlust durch Versiegelung auch dieser Aspekt besonders zu beachten.

### 3.6 Altlasten und Kampfmittel

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 35 „Seehusen 3“ sind **keine Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen** bekannt. Nach Landesbodenschutzgesetz besteht allgemein die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der zuständigen Behörde mitzuteilen (hier: Untere Bodenschutzbehörde), 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.

### 3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Boden- und Baudenkmale sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 35 nicht bekannt. Etwa 100 m westlich befindet sich die **Hofanlage Haus Grevinghof**, welche als Baudenkmal im Geoportal des Kreises Warendorf aufgeführt ist. Darüber hinaus sind drei bewegliche Denkmäler am Gebäude in die Denkmalliste der Gemeinde eingetragen. Im Bereich der **Hofanlage Ostfelder Straße 42**, ca. 200 m südöstlich der Planflächen, ist zudem ein Doppelbildstock als Baudenkmal verzeichnet. Weitere besonders prägende Objekte oder Situationen, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturguts der Gemeinde enthalten oder die kulturhistorisch von besonderem Wert sind, sind nicht bekannt.

Wenn bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde (z. B. Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist die Entdeckung sofort der Gemeinde oder der LWL-Archäologie für Westfalen anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werkzeuge in unverändertem Zustand zu erhalten.

---

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

#### 4. Planungsziele und Plankonzept

Grundlegendes Ziel der Planung ist die Entwicklung eines ortstypischen allgemeinen Wohngebiets mit überwiegend kleinteiliger Bebauung. In Beelen besteht u. a. ein deutlicher Bedarf an familienbezogenen Wohnformen. Diese sollen gezielt in direktem Anschluss an den gleichartig geprägten Siedlungsbereich Seehusen angeboten werden.

Als Grundlage für den Bebauungsplan sind die strukturellen Erschließungsüberlegungen für das Gesamtgebiet zwischen Ostfelder Straße, Westring und Finkenweg/gedachte Verlängerung Thiers Allee für einen nördlichen Teilbereich konkretisiert und in ein städtebauliches Konzept überführt worden.

Dieses Konzept gliedert sich an die vorhandenen Erschließungsstraßen Finkenweg und Meisenweg an. Es erlaubt damit eine zusammenhängende Umsetzung auf den der Gemeinde unmittelbar zur Verfügung stehenden Flächen entlang dieser Straßen. Die dazu rückwärtigen Flächen können später mit einer neu zu errichtenden Straßenanbindung an den Finkenweg erschlossen werden. Diese ermöglicht darüber hinaus künftig zunächst parallel zum Finkenweg den Anschluss weiterer Bauabschnitte im Süden. Zwischen dem Meisenweg und dieser Planstraße wird eine untergeordnete Stickerschließung angeordnet, die als 3 m breiter Weg langfristig eine fuß-/radläufige Ringerschließung ermöglicht.

Damit kann die teils auf Quartiersstraßen, teils ebenfalls als Fuß-/Radweg geführte Verbindung im Verlauf des Amselwegs zwischen dem Wohnsiedlungsbereich „Seehusen“ und dem Beilbach in die langfristigen Neubauf Flächen fortgeführt werden. Mit den vorhandenen Brücken über den Beilbach werden somit auch kurze Anbindungen an den Ortskern sichergestellt.

Die **zentralen städtebaulichen Ziele und Planinhalte** des Bebauungsplans Nr. 35 lauten zusammenfassend:

- Entwicklung eines v. a. familienbezogenen Wohnquartiers zur Deckung des kurzfristigen Wohnraumbedarfs in Beelen unter Beachtung des städtebaulichen Umfelds und der für den Gesamtbereich angestrebten abschnittsweisen Siedlungsentwicklung.
- In einem definierten Teilbereich sollen dabei gegenüber i. W. eingeschossig anmutenden Gebäuden mit genutztem Dachraum auch solche mit Nutzbarkeit des ersten Obergeschosses ohne Dachschrägen ermöglicht werden. Damit soll eine angemessene Flexibilität für unterschiedliche Bauformen eröffnet werden und gleichzeitig das Ziel der harmonischen Quartiersentwicklung und Einbindung in den Bestand verfolgt werden.
- Angrenzende Bebauung und Umfeld werden durch Einbindung in vorhandene Wegestrukturen und Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung berücksichtigt. Vorgesehen sind i. W. Einzelhäuser, teils ist auch eine Bebauung mit Doppelhäusern denkbar.
- Grundlegende Vorgaben der gestalterischen Rahmenbedingungen unterstützen die Einbindung in den umgebenden Siedlungscharakter weiter.
- Die verkehrs- und bedarfsgerechte Erschließung soll über eine Anbindung an die vorhandenen Straßen Finkenweg und Meisenweg erfolgen.

Ein Planungserfordernis ist gegeben, um die Fläche und ihre Erschließung gemäß den kommunalen Zielsetzungen planungsrechtlich zu ordnen.

## 5. Inhalte und Festsetzungen

Durch Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 35 „Seehusen 3“ werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und die Voraussetzungen für die Erschließung und für die zur Umsetzung der Planung notwendigen Maßnahmen geschaffen. Diese basieren auf den o. g. Zielvorstellungen und orientieren sich in wesentlichen Punkten an vergleichbaren Planungen der Gemeinde.

### 5.1 Teilaufhebung des Bebauungsplans „Seehusen“

Aufgrund der vorliegend angestrebten Neuordnung und Aktualisierung der Ausprägung des bereits rechtskräftig geplanten allgemeinen Wohngebiets auf der Südseite des Meisenwegs ist eine Teilaufhebung des Bebauungsplans „Seehusen“ auf der südöstlich anschließenden, damit nicht mehr sinnvoll umsetzbaren Teilfläche erforderlich. Damit gilt hier nach Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 35 wieder der § 35 BauGB „Bauen im Außenbereich“. Relevante Auswirkungen auf das bestehende und aktuell ergänzte Wohngebiet werden darin nicht gesehen. Es handelt sich um eine Ackerfläche, die aktuell von Wohnbebauung umgeben ist, daran ändert sich auch künftig nichts Wesentliches. Die Teilaufhebung des Bebauungsplans „Seehusen“ wird daher als sinnvoll und vertretbar angesehen.

### 5.2 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird gemäß den Planungszielen als **allgemeines Wohngebiet (WA)** ausgewiesen. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen, erlauben aber auch eine gewisse Flexibilität und Nutzungsmischung und in diesem Rahmen ein verträgliches Nebeneinander nicht störender Nutzungen. Dies entspricht ausdrücklich den heutigen Zielvorstellungen der Gemeinde.

Die Option der „wohnverträglichen Nutzungsmischung“ soll ausdrücklich angeboten werden, da die Festsetzung reiner Wohngebiete mit völlig einseitiger Nutzungsstruktur bei derartigen Ergänzungen im Gemeindegebiet nicht mehr für zeitgemäß gehalten wird. Gründe sind besonders die anzustrebenden flexibleren Nutzungen der Siedlungsbereiche, der Infrastruktur sowie die Möglichkeiten zur Minderung des Verkehrsaufkommens, wenn z. B. kleinere Büronutzungen oder Dienstleistungen wohnungsnah untergebracht werden können oder wenn andere berufliche Möglichkeiten am Wohnstandort gegeben sind. Auch wenn ergänzende Nutzungen nur in Einzelfällen zu erwarten sein werden, die Zulässigkeit im Rahmen eines allgemeinen Wohngebiets wird für die Ergänzung des Siedlungsgebiets für sinnvoll gehalten.

Die nach BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden generell ausgeschlossen, da diese dem örtlichen Rahmen und den Planungszielen nicht gerecht werden könnten. Innerhalb dieses Siedlungsbereichs



würde eine Ansiedlung solcher Nutzungen die gewünschte harmonische Fortentwicklung nicht nur aus strukturellen Gründen (Flächenbedarf/Erschließungserfordernisse), sondern auch z. B. durch Immissionen (Liefer-/Kundenverkehr etc.) stören.

Die Vorgaben zur **Zahl der Wohnungen je Wohngebäude** sichern eine in ihrem Umfang ortsübliche, bedarfsgerechte Wohnnutzung. Die Limitierung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude gewährleistet insgesamt eine dem Wohngebietscharakter, dem Erschließungssystem und dem Stell- und Parkplatzbedarf angemessene Verdichtung.

### 5.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Nutzungsmaße und weitere planungsrechtliche Festsetzungen werden bedarfsorientiert aus der ortsüblichen Siedlungsstruktur und der (temporären) Ortsrandlage abgeleitet.

Die **zentralen Festsetzungen** ergeben sich aus folgenden Überlegungen:

- Die **Grundflächenzahl GRZ** wird überwiegend mit 0,4 als Obergrenze nach BauNVO zugelassen, um ausreichende Flexibilität zu wahren - auch wenn dieser Wert ggf. nur im Einzelfall erreicht wird.
- Um eine effektive bauliche Ausnutzung zu unterstützen und gleichzeitig den umgebenden Siedlungscharakter fortzuführen, wird die **Grundflächenzahl GFZ** in den überwiegenden, an den umgebenden Siedlungsbestand direkt anschließenden Flächen bei festgesetzter **Maximalzahl von zwei Vollgeschossen** bei 0,7 festgesetzt. Die Festsetzung ermöglicht eine ausreichende Flexibilität ausdrücklich z. B. auch bei der Nutzung der Dachgeschosse. Im südwestlichen Bereich, der überwiegend keinen direkten Bezug zum Siedlungsbestand aufweist, soll im Sinne einer angemessenen Flexibilität daneben eine Bauform ermöglicht werden, die die Errichtung einer zweiten Wohnebene im ersten Obergeschoss ohne Dachschrägen sowie auch zusätzlich ggf. noch ein Staffelgeschoss ermöglicht. Hier wird daher mit der Festsetzung einer GFZ von 0,8 noch ein etwas höherer Ausnutzungsspielraum in Bezug auf die Geschossfläche eröffnet.
- Die geplante **Traufhöhe** von maximal 4,5 m erlaubt auf den nördlichen, überwiegend direkt an den Siedlungsbestand anschließenden Flächen ein Vollgeschoss zzgl. familiengerechtem Dachausbau, selbst wenn dieses rechnerisch bereits als Vollgeschoss zu bewerten wäre. Diese bauordnungsrechtliche Abgrenzung ist bei Einhaltung der Traufhöhe städtebaulich von nachrangiger Bedeutung, weshalb entsprechender Freiraum durch Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen eingeräumt wird. Die hier geplante **Firsthöhe** von 9,5 m bietet mit gleicher Zielsetzung ebenfalls ausreichenden Spielraum.

Im südwestlichen Bereich soll im Sinne einer angemessenen Flexibilität im Gesamtgebiet eine andere Bauform zugelassen werden (s. o.). Um eine gewisse Einheitlichkeit im Straßenzug zu gewährleisten, wird dabei eine Mindesttraufhöhe von 5,0 m vorgegeben. Zusammen mit der maximalen Firsthöhe von 10,5 m wird damit eine klare Entwicklung der Fassadenwirkung im Straßenraum und gleichzeitig die Möglichkeit einer Bebauung mit bis zu drei Ebenen ohne Dachschrägen eröffnet.

Mit dem Ziel, das seit vielen Jahren bestehende Wohngebiet bedarfsgerecht und städtebaulich verträglich weiterzuentwickeln, sollen sogenannte „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.

- **Eindeutige Definition der Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen:** Das Gelände ist relativ eben bei Höhen um etwa 61 m über NHN. In dieser Ausgangslage werden die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen als entsprechende Höhen über NHN definiert. Damit wird ein eindeutiger Bezug zum Gelände und zur Nachbarschaft gewährleistet. Die zulässigen Höhen baulicher Anlagen sind somit vollzugsfähig.
- Die offene Bauweise wird im Plangebiet auf **Einzel- und Doppelhäuser** beschränkt, um den ergänzenden Siedlungsbereich verträglich in das bauliche Umfeld einzufügen.
- **Baugrenzen** setzen Lage und Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen fest und regeln eine straßenbegleitende Anordnung der künftigen Gebäude. Abstände zur Planstraße sind überwiegend mit 3-4 m festgelegt. Insbesondere die Anpassung der Platzierung und Ausrichtung der künftigen Gebäude in der späteren Projektplanung an die Anforderungen für eine (aktive und passive) Nutzung von Solarenergie wird empfohlen. Die im Bebauungsplan vorgegebenen Baufenster legen dabei gegenüber der solarenergetischen Ausrichtung einen größeren Schwerpunkt auf die Orientierung der Baukörper entlang der Straßen. Daher kann es sich im Zuge der Umsetzung insbesondere anbieten, die Gebäude untereinander „auf Lücke“ zu stellen. Wo Baufelder sich entlang der Straßen direkt gegenüber liegen, ist dies im Rahmenkonzept bereits weitgehend vorgeprägt. Um dies umzusetzen ist es allerdings auch bei der Grundstücksvermarktung entsprechend zu berücksichtigen.

#### 5.4 Örtliche Bauvorschriften

Zur gestalterischen Einbindung der Baukörper in den Siedlungsrandbereich werden **örtliche Bauvorschriften nach BauO NRW** in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese ergänzen die planungsrechtlichen Festsetzungen um Vorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen und des Umfelds. Erreicht werden soll im ortsüblichen Rahmen eine in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung und Maßstäblichkeit der Baukörper und des Quartiercharakters.

Die getroffenen Regelungen sind im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben verhältnismäßig und engen die Gestaltungsfreiheit der Bauherren nicht übermäßig ein. Gewählt werden ortsübliche Rahmenbedingungen, die noch einen erheblichen Spielraum individueller Baufreiheit erlauben. Die Festsetzungen beinhalten kaum grundsätzliche Verbote und ermöglichen jeweils finanziell und gestalterisch zumutbare Alternativen. Sie berücksichtigen die vorhandene Bebauung und gewährleisten in ggf. beengter Nachbarschaft den Bauherren jeweils auch Planungssicherheit hinsichtlich der Entwicklung in ihrem Umfeld.

- a) Besondere gestalterische Bedeutung kommt in allen Baugebieten der **Dachlandschaft** zu, die im heutigen Baugeschehen und in Nachbarschaft zu Altquartieren bzw. am Ortsrand häufig mangelhaft ist:
- Regionaltypische **Dachform** für kleinere Gebäude ist das Satteldach. Diese Dachform wird im Norden mit relativ großer Bandbreite in der **Dachneigung** zugelassen. Die Beschränkung ist auch aufgrund der Größe der zu erwartenden Grundstücke und Objekte gerechtfertigt. Die Ausnutzung der zulässigen Nutzungsmaße wird nicht beeinträchtigt. Im Ansatz des neuen Straßenzugs im Südwesten, wo überwiegend kein direkter Bezug zum angrenzenden Siedlungsbestand gegeben ist, werden aus den oben dargelegten Gründen andere Dachformen ohne Vorgabe der Neigung 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. Zur Vermeidung unmaßstäblicher Aufbauten werden Beschränkungen aufgenommen, die Dachaufbauten in einer ausreichenden Bandbreite zulassen, soweit diese dem Hauptdach hinsichtlich Gesamtbreite, Ortgang-Abstand und Höhe der Nebendächer erkennbar untergeordnet sind.
  - Zur angemessenen Entwicklung der Dachlandschaft werden nur sehr grundlegende Regelungen in Bezug auf **Farben und Materialien der Dacheindeckung** getroffen. Der Ausschluss greller Farben und glänzender Materialien sichert eine grundlegend harmonische Straßenraumwirkung und vermeidet nachbarliche Probleme wie z. B. Blendwirkungen.
- b) Aus gestalterisch-architektonischen Gründen ist die **einheitliche Gestaltung** der Grundelemente von Doppelhäusern wichtig. Gestalterische Fehlleistungen mit unterschiedlichen Dachneigungen oder Gebäudehöhen sowie nicht zueinander passende Farben oder Fassadenmaterialien an einem städtebaulich einheitlichen Baukörper sollen vermieden werden. Dieses gilt besonders bei teilweise enger Bebauung auf vergleichsweise kleinen Grundstücken im Straßenverlauf. Die Festsetzung ist heute im Regelfall aufgrund der i. W. zusammenhängend erfolgenden Bebauung durchführbar. Alternativ müssten zur Sicherung der gestalterischen Ziele sehr restriktive Vorgaben z. B. als zwingende Dachneigung von 45° gewählt werden, was zugunsten der Bauherren verworfen worden ist. Es wird dagegen eine deutlich flexiblere Regelung aufgenommen.
- c) **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.

In Bezug auf baugestalterische Fragen wird generell eine frühzeitige Abstimmung mit der Gemeinde empfohlen.

## 5.5 Erschließung und Verkehr

Die **äußere Erschließung** ist über die Anbindungen an den Meisenweg im Norden und den Finkenweg im Westen gegeben. Beide Straßen haben eine Sammelfunktion für das umliegende Wohngebiet. Über den Meisenweg gelangt man zur Ostenfelder Straße im Osten, welche in den Ortskern führt. Der bereits ausgebaute, östliche Abschnitt des Meisenwegs ist Ende der 1990er Jahre - nach Auskunft des Kreises Warendorf unter Vorbehalt - verkehrsberuhigt ausgebaut worden. Mit Blick auf die angestrebte weitere Siedlungsentwicklung im Bereich „Seehusen“ wird für den Meisenweg innerhalb des aktuellen Plangebiets sowie den Finkenwegs im südlichen Bereich kein verkehrsberuhigter Ausbau angestrebt. Daher wird für den Meisenweg hier eine Straßenfläche von 6,8 m festgesetzt, die einen Ausbau mit angemessener Berücksichtigung von Begegnungsverkehr erlaubt. Für den Finkenweg wird im Norden die vorhandene Parzelle als Straße ausgewiesen, im Süden wird eine Breite von 10 m als deutlich ausreichend angesehen. Im „Verschwenk“ des Finkenwegs im Nordwesten des Plangebiets wird eine ausreichend große Straßenfläche für die Einbindung von Baumstandorten beibehalten. Damit verbleiben bestehende Versorgungsleitungen (Gas, Trinkwasser) hier auch künftig innerhalb der öffentlichen Straßenfläche.

Sowohl über die Ostenfelder Straße als auch über den Finkenweg besteht ein direkter Anschluss an den Westring (K 2), welcher im weiteren Verlauf auf die Westkirchener Straße (L 831) und die Warendorfer Straße (B 64) führt.

In der Gesamtschau ist das Plangebiet gut sowohl an das innerörtliche, als auch das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Die **Binnenerschließung** wird im neuen Wohngebiet „Seehusen 3“ als erstem Bauabschnitt der Fortentwicklung der Gesamtfläche zwischen dem Wohnsiedlungsbestand, der Ostenfelder Straße und dem Westring für den Kfz-Verkehr mittels zwei Stichstraßen gesichert. Vom Meisenweg bietet eine kurze Stichstraße die Kfz-Erschließung für zwei bis vier hinterliegende Grundstücke (je nach Umsetzung als Einzel- oder Doppelhäuser). Die wesentliche zusätzliche Kfz-Erschließung erfolgt zunächst über den Ansatz einer Stichstraße aus dem Finkenweg in Richtung Osten. Bei einer späteren Weiterentwicklung (nach weiterer Flächenverfügbarkeit) kann hier zentral ein Abzweig nach Süden vorgesehen werden, der die Fortentwicklung der Erschließung sichert. Zusätzlich wird eine **Fuß-/Radweg-Verbindung** zwischen den (künftigen) Stichstraßen eingebunden. Im Zusammenhang mit vorhandenen Straßen- und Wegräumen im nördlichen Verlauf des Amselwegs kann damit auf Dauer eine direkte Verbindung in Richtung des Grün- und Naherholungsraums am Beilbach sowie des Ortskerns im Norden gesichert werden. Die Durchlässigkeit für Fuß- und Radfahrer kann damit wie im Bestand des Amselwegs teils in den Straßenräumen, teils auf Kfz-freien Wegabschnitten gewährleistet werden.

**Private Stellplätze** sind nach den bauordnungsrechtlichen Vorgaben auf den privaten Grundstücken vorzuhalten. Ein Mindestabstand von 5,0 m vor sowie 1,0 m seitlich zu Garagen und Carports auf den nicht überbaubaren Flächen sichert hier das städtebauliche Ziel der optischen Freihaltung des Straßenzugs, entlastet den Straßenraum und schafft im Zufahrtsbereich ggf. einen zusätzlichen Stellplatz als Stauraum.

Der Bahnhof von Beelen liegt etwa 550 m nördlich, von dort können per **Bus und Regionalbahn** die nächstgrößeren Städte (z. B. Warendorf, Rheda-Wiedenbrück) erreicht werden.

## 5.6 Immissionsschutz

Standortentscheidung und Flächennutzung sind aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes geprüft worden:

### a) Gewerbliche und landwirtschaftliche Immissionen

Der nächstgelegene Gewerbebetrieb befindet sich etwa 150 m nordwestlich des Geltungsbereichs (Landmaschinentechnik), das zusammenhängende Gewerbe- und Industriegebiet der Gemeinde etwa 500 m entfernt in gleicher Richtung. Beide Bereiche sind durch den bestehenden Wohnsiedlungsbereich von den aktuell überplanten Flächen abgesetzt.

Weitere **Gewerbebetriebe mit ggf. relevanten Schallimmissionen** für die aktuelle Planung sind im näheren Umfeld des Plangebiets nicht vorhanden. **Sonstige relevante gewerbliche Immissionen** aus dem Umfeld, wie z. B. Staub, Geruch, Erschütterungen etc. sind ebenfalls nicht erkennbar. Relevante Gewerbelärmeinwirkungen sind daher nicht zu erwarten.

Das Plangebiet liegt im heutigen Übergangsbereich zwischen dem Siedlungskörper und dem intensiv landwirtschaftlich genutzten Freiraum. Im Beelener Süden besteht dabei die **Besonderheit einer starken Prägung durch Hofstellen auch mit Viehhaltung**. Vor diesem Hintergrund ist bereits frühzeitig für den Gesamtstandort ein Geruchsgutachten eingeholt worden<sup>3</sup>. Der Gutachter bewertet die örtliche Geruchssituation auf Grundlage der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL, Stand 2008). Er hat Ende 2015 festgestellt, dass auf den Gesamtentwicklungsflächen selbst noch eine Hofstelle mit relevanter Tierhaltung betrieben wird. Im Umfeld dieser Flächen, in einem Radius von 600 m (entsprechend dem „Beurteilungsgebiet“ nach GIRL) befinden sich insgesamt 17 weitere Hofstellen/landwirtschaftliche Betriebe mit relevanter Tierhaltung. Ein weiterer, größerer Viehhaltungsbetrieb (Mastschweine, Sauen) liegt südöstlich außerhalb des „600 m Radius“. Für diesen Betrieb wurde im Rahmen des letzten Erweiterungsvorhabens ein Geruchsgutachten erstellt, welches zu dem Schluss kam, dass der Betrieb auf den aktuellen Entwicklungsflächen keine relevanten Geruchsimmissionen hervorruft.

Der Geruchsgutachter hat die insgesamt 18 Viehhaltungsbetriebe auf den Entwicklungsflächen und im relevanten Umfeld auf Grundlage einer Ortsbegehung und der in den jeweiligen Bauakten angegebenen Tierzahlen untersucht. Viele der Betriebe halten Mastschweine. Daneben werden teils Sauen sowie Milchkühe, Jungvieh, Kälber und Pferde gehalten. Zwei Betriebe halten Legehennen, einer davon in größerem Umfang. Anhand der tierspezifischen Geruchsbelastungszahlen ist eine Ausbreitungsberechnung mit dem Modell LASAT (Version 3.3) durchgeführt worden. Das Berechnungsgebiet umfasst den o. g. „600 m Radius“ sowie ergänzend einzelne Betriebsstandorte

<sup>3</sup> AKUS GmbH: Ermittlung der Geruchsimmissionen durch landwirtschaftliche Betriebe im Rahmen des Bauleitplanverfahrens „Seehusen“ der Gemeinde Beelen, Bielefeld, 01.12.2015.

in dessen direktem Randbereich. Das Berechnungsgebiet ist mit einem zweifach geschichteten Rechengitter mit den Maschenweiten 12,5 m und 25 m für die Entwicklungsflächen überlagert worden. Die Berechnungen sind auf Grundlage der meteorologischen Daten der Wetterstation Rietberg für das repräsentative Jahr 2009 erfolgt. Der Gutachter bewertet diese als bestmöglich übertragbar auf die meteorologische Situation in Beelen. Zu Grunde gelegt wird danach eine Hauptwindrichtung Westsüdwest bis West. Die Gemeinde erachtet die angesetzten Rahmenbedingungen als sinnvoll und angemessen zur Erlangung einer belastbaren Beurteilungsgrundlage.

Geruchsbelastungen werden in % der Jahresstunden angegeben. Im Ergebnis stellt der Gutachter im Norden der Gesamtentwicklungsflächen eine zu erwartende Geruchsbelastung zwischen 10 % und 15 % der Jahresstunden fest. Dies entspricht etwa den Planflächen des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 35.

Als Immissionswert für Wohngebiete nennt die GIRL zunächst 10 % der Jahresstunden. Nach den Auslegungshinweisen der GIRL werden für Wohngebiete am Rand zum landwirtschaftlich genutzten Außenbereich grundsätzlich auch höhere Werte als die idealtypischen Immissionswerte als zumutbar eingestuft. Dort wird dargelegt, dass bei Wohngebieten, die direkt an den Außenbereich angrenzen, der Immissionswert nach GIRL für Dorfgebiete (15 % der Jahresstunden) eingehalten werden soll. Dieses ist vorliegend deutlich der Fall. Auch ist festzuhalten, dass Beelen im ländlichen Raum liegt, der außerhalb der Siedlungsbereiche weit überwiegend landwirtschaftlich genutzt wird.

Daher erachtet die Gemeinde die Überschreitungen des idealtypischen Immissionswerts auch im vorliegenden Fall konkret als zumutbar und eine Wohngebietsausweisung auch auf den betroffenen Teilflächen als vertretbar.

Ergänzend wurden im Gutachten verschiedene Szenarien von Veränderungen an einzelnen Viehhaltungsbetrieben gutachterlich untersucht, da die Gemeinde damit rechnet, dass siedlungsnah gelegene Betriebe mit mittlerem bis geringen Tierbesatz die Viehhaltung auf Dauer ggf. aufgeben werden. Auf Grundlage dieser Untersuchungen zeigt sich, dass die Geruchsimmissionsbelastung sich deutlich verringern wird, sofern die Tierhaltung bei einzelnen nahe gelegenen Hofstellen nicht fortgeführt wird. Insofern erwartet die Gemeinde auch für die aktuellen Planflächen in Zukunft eher eine Verbesserung, als eine Verschlechterung der Geruchsimmissionssituation. Auch vor diesem Hintergrund wird die Wohngebietsausweisung im Umfang des Plangebiets Nr. 35 bereits jetzt als sinnvoll und folgerichtig angesehen.

Generell gilt, dass landwirtschaftliche Immissionen in Randlage zu Acker- und Wiesenflächen im ortsüblichen Maß hinzunehmen sind.

## **b) Verkehrliche Immissionen**

Das Plangebiet befindet sich nördlich bzw. westlich deutlich abgesetzt von den nächstgelegenen Hauptverkehrsstraßen (Ostenfelder Straße etwa 180 m östlich, Westring etwa 180 m südlich). Relevante Verkehrslärmimmissionen sind daher nicht erkennbar. Die Planung mit etwa 25-30 zu erwartenden neuen Wohnungen schließt an eine vorhandene Sammelstraße im Siedlungsbereich an. Die Gemeinde geht daher zunächst davon aus, dass das zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen umgebungsverträglich abgewickelt werden kann.

### c) Sonstige Immissionen

Informationen über weitere relevante Immissionsbelastungen im Plangebiet, z. B. durch Staub, Geruch etc. sowie auch in Bezug auf den Störfallschutz, liegen nicht vor. Ein weiterer Untersuchungsbedarf wird nach heutigem Stand insgesamt nicht gesehen.

## 5.7 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft

### a) Ver- und Entsorgung, Brandschutz

- Die **technische Ver- und Entsorgung einschließlich Schmutzwasser und Energieversorgung** erfolgt durch Anschluss an die vorhandenen Netze im Gemeindegebiet. Technische Planungen werden parallel zum Aufstellungsverfahren und/oder im Anschluss eingeleitet. Dabei geht die Gemeinde davon aus, dass insgesamt eine Versorgung mit unterirdischen Leitungen/Medien erfolgt. Eine oberirdische Verlegung z. B. von Telekommunikationsanlagen ist städtebaulich nicht vertretbar. Die Straßenraumwirkung eventueller oberirdischer Leitungen in einem gänzlich neuen Baugebiet entspricht nicht dem Stand der Technik bzw. heutigen Anforderungen an das Wohnumfeld und den Siedlungsraum. Daher enthält der Bebauungsplan i. W. klarstellend eine Festsetzung, dass **Versorgungsleitungen zwingend unterirdisch zu verlegen** sind. Um eine wirtschaftliche Erschließung zu sichern ist bei der Umsetzung eine angemessene Koordinierung der verschiedenen Ver- und Entsorgungsträger erforderlich. Diese sind daher frühzeitig über die geplanten Erschließungsmaßnahmen zu informieren.
- Für die Schmutzwasserentsorgung ist nach Prüfung durch den **Abwasserbetrieb TEO AöR** eine differenzierte Vorgehensweise vorgesehen: Die nördlichen Teilflächen (WA1) sollen an die vorhandene Mischwasserkanalisation (Meisenweg, Finkenweg) angeschlossen werden. Der neue Straßenanschluss im Südwesten (WA2) wird mit einer Trennkanalisation ausgestattet. Mit Blick auf den geringen Umfang dieser eigentlichen Neuentwicklung zum aktuellen Zeitpunkt soll diese für eine Übergangszeit aber zunächst an die bestehende Mischwasserkanalisation im Finkenweg angeschlossen werden.
- Die **Westnetz GmbH** hat im Zuge der frühzeitigen Beteiligungsschritte ihre örtlichen Leitungsbestände mitgeteilt. Darunter ist auch eine vorhandene Stromleitung in der Parzelle des Finkenwegs auf seiner äußersten Ostseite sowie eine Gasleitung im verschwenkten Teil der Parzelle des Finkenwegs. Diese bisherige Straßenparzelle ist bisher sehr breit und wird für eine effektive Siedlungsentwicklung daher mit der vorliegenden Planung im Süden teilweise in das künftige Wohngebiet einbezogen. Zur Sicherung des Bestands und der Unterhaltung der hier vorhandenen, übergeordneten Leitungen wird im entsprechenden Randbereich der neu festgesetzten Teilfläche des allgemeinen Wohngebiets (WA2) eine Fläche für Leitungs- und Unterhaltungsrechte zugunsten der Westnetz GmbH festgesetzt. Betroffen sind nicht überbaubare Grundstücksflächen, so dass eine Beibehaltung des Leitungsverlaufs hier grundsätzlich als umsetzbar angesehen wird.
- Die Wasserversorgung erfordert ebenfalls neue Anschlüsse an die vorhandenen Anlagen. Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Gebiets mit **Trink- und Feuerlöschwasser** ist sicherzustellen.

Dabei sind die einschlägigen Technischen Regeln der DVGW-Arbeitsblätter zu beachten. Auch die **Wasserversorgung Beckum GmbH** hat im Aufstellungsverfahren auf eine bestehende Leitungstrasse im „Verschwenk“ des Finkenwegs hingewiesen. Hier erfolgt eine Festsetzung als Straßenfläche.

- Der Löschwasserbedarf ist seitens der **Brandschutzdienststelle des Kreises Warendorf** jeweils für eine Dauer von zwei Stunden für die Teilflächen des allgemeinen Wohngebiets differenziert benannt worden: Teilfläche WA1 mit Geschossflächenzahl GFZ = 0,7 bei 48 m<sup>3</sup>/h, Teilfläche WA2 mit Geschossflächenzahl GFZ > 0,7 bei 96 m<sup>3</sup>/h. Die **Wasserversorgung Beckum GmbH** hat im Aufstellungsverfahren mitgeteilt, dass 48 m<sup>3</sup>/h aus dem bestehenden Trinkwassernetz entnommen werden können.

#### **b) Wasserwirtschaft**

Nach Landeswassergesetz (LWG NRW) und Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah einem Vorfluter zu zuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Die Gemeinde geht davon aus, dass die geringe Ergänzung des Siedlungsbestands im Norden der Gesamtentwicklungsfläche sowohl in Bezug auf die Schmutz-, als auch die Niederschlagswasserentwässerung an die vorhandenen Anlagen im Bestand angeschlossen werden kann. Auf den vorangehenden Abschnitt der Begründung wird dazu verwiesen.

### **5.8 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege**

#### **a) Grünordnung**

Derzeit stellt sich das Plangebiet als Acker dar. In untergeordnetem Rahmen im Norden und Westen liegen hier Straßenflächen vor. Gehölzbestand ist nicht vorhanden. Naturschutzrechtlich bedeutende Elemente befinden sich hier insgesamt nicht.

Grünräume für die Naherholung sind im Norden in knapp 200 m Entfernung fuß-/radläufig zu erreichen. Eine Ausstattung der aktuell geplanten Wohngebietserweiterung mit zusätzlichen Grünflächen wird daher nicht als erforderlich angesehen. Auch grenzt die Erweiterung überwiegend an vorhandene Wohnsiedlungsränder an, nur im Südwesten und Süden wird sich zunächst ein Übergang in den freien Landschaftsraum ergeben. Bei der abschnittsweise vorgesehenen Weiterentwicklung nach Süden werden die Flächen aber künftig insgesamt im Siedlungszusammenhang liegen. Daher werden hier keine grünordnerischen Festsetzungen zur Eingrünung getroffen.

Die ohnehin im Rahmen von künftigen Gartengestaltungen zu erwartenden Bepflanzungen werden in der geschilderten Situation als ausreichend angesehen.



### b) Naturschutz und Landschaftspflege

Geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft gemäß BNatSchG, Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000-Gebiete) sowie sonstige schutzwürdige oder geschützte Biotop sind im Plangebiet und seinem direkten Umfeld nicht vorhanden und von der Bauleitplanung daher nicht betroffen.

Bei der Planung handelt es sich um eine Weiterentwicklung der im Süden von Beelen bereits fortgeschrittenen Wohnbebauung. Durch Festsetzungen zur Bauhöhe etc. wird der Lage des Plangebiets im Übergang zum südlich zunächst weiterhin angrenzenden freien Landschaftsraum Rechnung getragen.

## 6. Umweltrelevante Auswirkungen

### 6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Im BauGB ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Der **Umweltbericht** ist als **Teil II der Begründung** erarbeitet worden.

Nach heutigem Kenntnisstand ergeben sich durch die Planung zunächst Beeinträchtigungen der Umwelt durch erstmalige Bebauung, erhöhtes Verkehrsaufkommen etc. Gewisse Auswirkungen werden sich durch die neue Bebauung auch für das Orts- und Landschaftsbild ergeben. Das Plangebiet wird für einen gewissen Zeitraum einen Teil des Siedlungsrandes von Beelen darstellen. Durch die Lage angrenzend an die Siedlungsflächen und durch Minderungsmaßnahmen (Höhenbegrenzung etc.) werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild jedoch gemindert.

Mit Ausnahme der Flächeninanspruchnahme selbst sind nach heutigem Stand keine erheblichen Auswirkungen der vorliegenden Planung auf die zu prüfenden **Schutzgüter** sowie relevante **Wechselwirkungen** erkennbar. Insgesamt sind die Auswirkungen voraussichtlich auf das Plangebiet und das enge Umfeld begrenzt und überschaubar. Nach bisher vorliegenden Erkenntnissen ergeben sich keine Hinweise auf besondere, nur an diesem Standort zu erwartende und daher durch Wahl eines alternativen Standorts vermeidbare Beeinträchtigungen.

### 6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch

Die **Bodenschutzklausel** im Sinne des BauGB in Verbindung mit Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) ist zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen und schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden, Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen.

Der Bau von Gebäuden und Straßen bedeutet i. d. R. die Versiegelung und damit lokal den vollständigen Verlust der Bodenfunktionen als Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen, als Produktionsfläche für Lebensmittel und als Filterkörper bei der Grundwasserneubildung, sofern nicht begleitend Entsiegelungen erfolgen können. Grundsätzlich ist die Gemeinde bestrebt, die Neuversiegelung zu begrenzen und im Siedlungszusammenhang liegende (Gewerbe)Brach- oder Restflächen vorrangig zu reaktivieren. Dies verfolgt die Gemeinde auch aktuell z. B. mit Bebauungsplänen im Ortskern u. a. zur Neuordnung und angemessenen Einbindung von Nachverdichtungen (z. B. Bebauungspläne Nr. 30, Nr. 34). Derartige Flächenpotenziale reichen in Beelen derzeit aber nicht mehr für die bedarfsgerechte Entwicklung von Wohnraum aus. Auch andere ergänzende Entwicklungsflächen im Anschluss an den Siedlungsbestand würden eine Beanspruchung bislang unversiegelter Flächen im Außenbereich bedeuten. Die überplante Fläche ist bereits teilweise als Wohngebiet ausgewiesen und schließt an die Bebauung im Süden der Ortslage und die vorhandene Erschließung an und stellt in diesem Zusammenhang die Reaktivierung einer Reservefläche sowie eine städtebaulich sinnvolle Arrondierung dar.

Somit sollen die Belange des Bodenschutzes - auch im Hinblick auf die besondere Schutzwürdigkeit der Böden im Plangebiet (Archivfunktion) - im Ergebnis in der Abwägung besonders gegenüber den städtebaulichen Belangen, die für die Entwicklung sprechen, hier voraussichtlich zurückgestellt werden. Angesichts der insbesondere in Kapitel 4 genannten Rahmenbedingungen und Ziele wird die Inanspruchnahme der Böden hier, auch mit Blick auf die teilweise gegebene besondere Schutzwürdigkeit der Plaggeneschböden, für sinnvoll und daher für vertretbar gehalten.

Während der Bauarbeiten ist unnötiges Befahren, Lagerung von Fremdstoffen etc. insbesondere im Plangebiet zu vermeiden. Auffüllungen sollten möglichst mit dem vor Ort vorhandenen Material erfolgen. Es wird empfohlen, Mutterboden abzuschleppen, aufzumieten und zu verwerten. Hierbei sind die Vorgaben des LANUV zur „Lagerung von Bodenmaterial“ zu beachten (<https://www.lanuv.nrw.de>).

### 6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

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 BNatSchG). Bei der Prüfung kann die **Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung** des Landes NRW<sup>4</sup> zu Grunde gelegt werden.

Als Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes in der Bauleitplanung hat das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) eine Liste der planungsrelevanten Arten in NRW sowie großmaßstäbliche Angaben über deren Vorkommen in den einzelnen Regionen des Landes herausgegeben (Messtischblätter).

---

<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.

Für jedes „Messtischblatt“ (MTB/TK 25) kann über den Internetauftritt des LANUV das Artenvorkommen insgesamt für den jeweiligen Blattschnitt abgefragt werden. Nach der Liste des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) sind für das Messtischblatt 4014 Quadrant 4 (Sassenberg) in den Lebensraumtypen Äcker/Weinberge, Gärten/Parkanlagen/Siedlungsbrachen und Gebäude Vorkommen von drei Fledermausarten, knapp 25 Vogelarten sowie des Laubfroschs und des Kammmolchs genannt. Darunter ist bei den Vögeln für Feldlerche, Waldohreule, Rohrweihe, Wachtel, Kuckuck, Mehlschwalbe, Kleinspecht, Rauchschnalbe, Großer Brachvogel, Feldsperling und Kiebitz sowie bei den Amphibien für den Laubfrosch ein ungünstiger Erhaltungszustand registriert. Für die Vogelarten Wiesenpieper, Rebhuhn und Turteltaube ist ein schlechter Erhaltungszustand festgehalten.

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 das Vorkommen geschützter Arten im überplanten Bereich vor. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung als Acker, der vorhandenen Straßen und der Störeinflüsse durch umgebende Wohn- und Gartennutzungen ist davon auszugehen, dass planungsrelevante Arten bereits in Richtung des großräumigen Freiraums und der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ausgewichen sind und im Plangebiet nicht regelmäßig vorkommen.

Durch die Planung kann es insbesondere mit der Neuerrichtung von Gebäuden und Straßen und der damit verbundenen Versiegelung zu einer Beeinträchtigung von Belangen des Artenschutzes kommen (**Wirkfaktoren**). Die Bebauungsplanung ergänzt den vorhandenen Siedlungsbereich. Die in der Umgebung vorhandenen Wohnbaustrukturen mit Hausgärten werden weiterentwickelt. Das Plangebiet wird ein Lebensraumpotenzial analog zu den umgebenden Flächen entwickeln.

Die Vorprüfung des Artenspektrums und der Wirkfaktoren im Sinne der o. g. Handlungsempfehlung ergibt, dass die Neuaufstellung des Bebauungsplans nach derzeitigem Kenntnisstand keine artenschutzrechtlichen Konflikte verursacht und dass die **Verbotstatbestände** gemäß BNatSchG nicht ausgelöst werden. Faunistische und floristische Kartierungen liegen nicht vor. Eine vertiefende Artenschutzprüfung mit Art-für-Art-Prüfung wird in der dargelegten Ausgangssituation bisher nicht für erforderlich gehalten.

*Die Fachbehörden wurden ausdrücklich gebeten, ggf. vorliegende weitergehende oder anderweitige Informationen im Rahmen des Beteiligungsverfahrens mitzuteilen.*

Zu beachten sind die Artenschutzbelange neben der planerischen Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren aber auch im Rahmen der **Umsetzung**, insbesondere auf das im Einzelfall bei Baumaßnahmen etc. zu beachtende Tötungsverbot für geschützte Arten wird hingewiesen. Hierzu kann im vorliegenden Bebauungsplanverfahren keine abschließende Aussage getroffen werden. Auf der Ebene der Bauleitplanung können nicht alle möglichen nachteiligen Auswirkungen jeder zulässigen Nutzung ermittelt werden, so dass eine **Enthftungsmöglichkeit** für Schäden nach dem Umweltschadensgesetz gemäß § 19(1) Satz 2 BNatSchG nicht gegeben ist.

#### 6.4 Eingriffsregelung

Die Erstaufstellung eines Bebauungsplans bereitet in der Regel **Eingriffe in Natur und Landschaft** vor. Nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung ist somit zu prüfen, ob und inwieweit zusätzliche Eingriffe planungsrechtlich ermöglicht werden und ob Maßnahmen zum Ausgleich geboten sind oder erforderlich werden.

Darüber hinaus ist zu entscheiden, ob die bisherigen Planungsziele und -inhalte beibehalten werden sollen oder ob ggf. Alternativen im Rahmen der städtischen Planungsziele bestehen. Die Gemeinde hält die Neuordnung und ergänzende Baugebietsausweisung zur Sicherung einer bedarfsgerechten Entwicklung und zur Deckung des aktuellen Flächenbedarfs grundsätzlich für gerechtfertigt und räumt der Planung Vorrang vor einem Eingriffsverzicht ein. Nach der grundlegenden Entscheidung für die Überplanung sind vor diesem Hintergrund die Grundsätze der planerischen Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen. Dafür ist eine Eingriffsbewertung und -bilanzierung nach dem aktuellen „Warendorfer Modell“ erstellt worden.

Da die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 35 auf die aktuell konkret für die Gemeinde verfügbaren Flächen beschränkt wird, ergibt sich unter Berücksichtigung der Gegenrechnung des planungsrechtlichen Bestands (Bebauungsplan „Seehusen“) ein Kompensationsüberschuss im Umfang von etwa 410 ökologischen Werteinheiten (ÖWE).

Dabei wird die Teilaufhebung des B-Plans „Seehusen“ auf den südöstlichen Flächen des vorliegenden Geltungsbereichs durch die im Sinne der aktuellen, effektiven Siedlungsentwicklung erfolgende Neuordnung direkt südlich des Meisenwegs erforderlich. Diese Teilaufhebung bedeutet jedoch ausdrücklich nicht eine veränderte Zielsetzung für die betroffene Fläche. Nach wie vor strebt die Gemeinde auch hier eine ortsübliche, familiengerechte Wohnbauentwicklung an. Dies wird auch dadurch deutlich manifestiert, dass die Fläche im Flächennutzungsplan nach wie vor als Wohnbaufläche ausgewiesen bleibt. Daher erscheint es sinnvoll, den aktuellen Kompensationsüberschuss für die weitere Siedlungsentwicklung im Bereich Seehusen für den Zeitpunkt „zu reservieren“, zu dem hier weitere südliche Flächen konkret verfügbar werden.

Über die Eingriffsregelung ist letztlich im Zuge der bauleitplanerischen Abwägung zu entscheiden.

#### 6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

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

Die Gemeinde Beelen verfügt bisher über kein gesamtgemeindliches Klimaschutzkonzept, in dem z. B. auch Ziele für die Stadtplanung und -entwicklung verankert sind. Somit können im vorliegenden Planverfahren keine konkreten kommunalen Zielsetzungen berücksichtigt werden.

Im Hinblick auf den überörtlichen Klimaschutz führt die Neuausweisung von Bauflächen grundsätzlich zu einem Flächenverlust und zur Versiegelung sowie häufig zu längeren Verkehrswegen und zu stärkeren Verkehrsverflechtungen. Die äußere Erschließung des Plangebiets ist jedoch bereits durch den Meisen- und den Finkenweg mit Anschlüssen an die Ostfelder Straße und den Westring gegeben, bestehende Infrastruktur kann insoweit sinnvoll mitgenutzt werden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 35 geht grundsätzlich eine Freifläche dauerhaft für eine Bebauung mit den entsprechenden Auswirkungen auf das lokale Klima verloren. Eine besondere klimatische Bedeutung der südlich an den vorhandenen Siedlungsraum angrenzenden Fläche ist jedoch nicht bekannt. Unter anderem durch die Vorgabe der offenen Bauweise aus Einzel- und Doppelhäusern findet eine allenfalls moderate Verdichtung statt. Ein lokaler Luftaustausch ist weiterhin möglich. Lage der Baufenster und Erschließungsstraßen ermöglichen in weiten Teilen des Plangebiets eine grundsätzlich energetisch optimierte Ausrichtung der künftigen Baukörper, wobei aufgrund der Lage und Geometrie des Plangebiets Orientierungen nach Süden und Westen überwiegen. Zudem lässt der Bebauungsplan Dachbegrünungen und Solaranlagen grundsätzlich zu.

Vor dem Hintergrund der behutsamen und nachfrageorientierten Planung wird von speziellen Regelungen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung auf Bebauungsplan-ebene 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-Wärmegesetz** zu beachten. Die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung werden somit angemessen berücksichtigt.

## 7. Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nach heutigem Stand voraussichtlich nicht erforderlich.

## 8. Flächenbilanz

Teilfläche/Nutzung	Fläche in ha*	Maximal zu erwartende Versiegelung in ha*
<b>Teilaufhebung des Bebauungsplans „Seehusen“</b>	0,30	-/-
<b>Allgemeines Wohngebiet</b>	0,64	0,35
<b>Öffentliche Verkehrsflächen</b> (davon rd. 80 m <sup>2</sup> Fuß/Radweg)	0,28	0,28
<b>Gesamtfläche Plangebiet</b>	<b>1,22</b>	<b>0,63</b>

\* Ermittelt auf Basis der Plankarte B-Plan 1:1.000, Werte gerundet

## **9. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

### **a) Verfahrensablauf**

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 35 ist im November 2016 beschlossen worden, die Einleitung der frühzeitigen Beteiligungsschritte auf Grundlage der Vor-entwurfsunterlagen im März 2017. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat im Juli/August 2017 stattgefunden.

Die öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist im Dezember 2017 auf Grundlage der Entwurfsunterlagen beschlossen worden. Die Verfahrensschritte haben im Februar/März 2018 stattgefunden.

Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Die erneute öffentliche Auslegung sowie die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist im März 2018 auf Grundlage der geänderten Entwurfsunterlagen beschlossen worden. Die Verfahrensschritte haben im März/April 2018 stattgefunden.

Aufgrund eines Formfehlers in Bezug auf die Fristen der öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung vom Februar/März 2018 sind diese Verfahrensschritte zwischen Ende Oktober und Anfang Dezember 2018 im Rahmen eines „Heilungsverfahrens“ nach § 214 BauGB wiederholt worden.

### **b) Planentscheidung**

Die Planung zur Reaktivierung und Eröffnung ergänzender Baumöglichkeiten im Süden Beelens wird zur Sicherung der Fortentwicklung des Kernorts aus städtebaulicher Sicht für sinnvoll gehalten. Der Bebauungsplan Nr. 35 regelt die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der ergänzenden Wohnsiedlungsfläche. Die Gliederung der Bauflächen nimmt angemessen auf die vorhandene Bebauung und den temporär angrenzenden Landschaftsraum Rücksicht. Insbesondere die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen sichern die Einbindung der zusätzlichen Bebauung am Rand des Siedlungszusammenhangs. Auf die Beratungs- und Abwägungsunterlagen des Rats der Gemeinde Beelen und seiner Fachausschüsse wird verwiesen.

Beelen, im Dezember 2018