

GEMEINDE AUGUSTDORF

**Teilaufhebung des
Bebauungsplans Nr. 7 und des
Bebauungsplans Nr. 7.2 „Im Hässeln“**

**hier: Begründung
für die Beteiligungsschritte gemäß §§ 3(2), 4(2) BauGB**

Entwurf, September 2025

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:

Tischmann Loh & Partner
Stadtplaner PartGmbH
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Teil I: Begründung

1.	Einführung	3
2.	Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich.....	3
3.	Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen	4
3.1	Bebauungsplan Nr. 7 und Bebauungsplan Nr. 7.2 „Im Hässeln“	4
3.2	Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation	5
3.3	Landes- und Regionalplanung, Flächennutzungsplan	6
3.4	Naturschutz und Landschaftspflege	7
3.5	Gewässer	8
3.6	Boden.....	8
3.7	Altlasten und Kampfmittel.....	9
3.8	Denkmalschutz und Denkmalpflege	9
4.	Planungsziele, Planungsfolgen und abwägungsrelevante Aspekte	9
4.1	Ziel der Teilaufhebung	10
4.2	Planungsrechtliche Folgen der Teilaufhebung.....	10
4.3	Erschließung und Verkehr.....	12
4.4	Immissionsschutz.....	13
4.5	Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft	13
4.6	Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege.....	14
5.	Umweltrelevante Auswirkungen	15
5.1	Umweltprüfung und Umweltbericht	15
5.2	Bodenschutz und Flächenverbrauch	15
5.3	Artenschutzrechtliche Prüfung.....	16
5.4	Eingriffsregelung.....	17
5.5	Klimaschutz und Klimaanpassung	17
6.	Bodenordnung	18
7.	Verfahrensablauf.....	18

Teil II: Umweltbericht

Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten GmbH: Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 7 und des Bebauungsplans 7.2 „Im Hässeln“, Umweltbericht, Dezember 2024 mit Anhang / Anlagen.

Teil III: Anlagen

- A.1** Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Augustdorf.
- A.2** Bebauungsplan Nr. 7.2 „Im Hässeln“ der Gemeinde Augustdorf.
- A.3** Gemeinde Augustdorf und Tischmann Loh & Partner: Karte des baulichen Bestandes im Geltungsbereich der Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 7 und des Bebauungsplans Nr. 7.2 „Im Hässeln“, Dezember 2024.

1. Einführung

Die Gemeinde Augustdorf hat im Jahr 1967 den Bebauungsplan Nr. 7 erlassen. Im Jahr 1994 erfolgte die Änderung des östlichen Teils des Bebauungsplans Nr. 7 durch das Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 7.1 „Pollmanns/Rosenstraße“. Im Juni 2001 wurde der Bebauungsplan Nr. 7 in einem weiteren Teilbereich durch den Bebauungsplan Nr. 7.2 „Im Hässeln“ geändert.¹

Nach umfassender Prüfung ist die Gemeinde Augustdorf zu dem Ergebnis gekommen, dass dieser Bebauungsplan Nr. 7.2 in einem großen Teil seines Geltungsbereichs aufgehoben werden soll. Der Rat der Gemeinde Augustdorf hat deshalb in seiner Sitzung am 27.04.2023 die Einleitung des Verfahrens zur Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 7.2 „Im Hässeln“ beschlossen (Details siehe Beratungsvorlage DS-Nr. 0492/2023 und Niederschrift).

Der Bebauungsplan Nr. 7.2 „Im Hässeln“ überlagert einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 7 der Gemeinde Augustdorf, so dass nach Inkrafttreten der Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 7.2 die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 7 hier erneut gelten würden, wenn der Bebauungsplan Nr. 7 im Geltungsbereich dieser Teilaufhebung nicht ebenfalls aufgehoben wird. Ein „Aufleben“ der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 7 ist nicht das Ziel der vorliegenden Teilaufhebung. Vor diesem Hintergrund sollen der Bebauungsplan Nr. 7 und der Bebauungsplan Nr. 7.2 „Im Hässeln“ der Gemeinde Augustdorf im Geltungsbereich dieser Teilaufhebung aufgehoben werden.

Mit der Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 7 und des Bebauungsplans Nr. 7.2 „Im Hässeln“ werden die Festsetzungen dieser Bebauungspläne im räumlichen Geltungsbereich dieser Teilaufhebung aufgehoben. Eine Aufhebung ist als eigenes Planverfahren durchzuführen. Die Aufhebung eines Bebauungsplans erfolgt gemäß § 1(8) BauGB nach den gleichen formellen und materiellen Regelungen wie die Aufstellung von Bebauungsplänen. Die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB oder des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB finden keine Anwendung. Die Teilaufhebung wird somit in einem sog. regulären Verfahren durchgeführt.

2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Teilaufhebung mit einer Gesamtgröße von ca. 9,2 Hektar umfasst den gemäß Plankarte gekennzeichneten Bereich südlich der Waldstraße (L 758), westlich des Mergelwegs, nördlich der bebauten Wohngrundstücke an der Sandstraße und östlich der bebauten Wohngrundstücke an den Straßen Tonweg, Kieselweg und Untere Reihe, die genaue Lage und Abgrenzung ergeben sich aus der Plankarte.

¹ Hinweis: Im Sinne der Praktikabilität wird für den Bebauungsplan mit der Bezeichnung *Änderung des Bebauungsplans Nr. 7, Änderungsbereich Nr. 7.2 „Im Hässeln“* im Rahmen dieser Begründung die verkürzte Bezeichnung Bebauungsplan Nr. 7.2 „Im Hässeln“ verwendet.

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

3.1 Bebauungsplan Nr. 7 und Bebauungsplan Nr. 7.2 „Im Hässeln“

Die vorliegende Teilaufhebung betrifft nur einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 7 (Rechtskraft am 31.01.1967) und des Bebauungsplans Nr. 7.2 „Im Hässeln“ (Rechtskraft am 25.06.2001) der Gemeinde Augustdorf.

Der Bebauungsplan Nr. 7.2 „Im Hässeln“ wurde auf Grundlage einer im Jahr 1991 erstellten Rahmenplanung „Ortsmitte“ entwickelt. Das Rahmenplangebiet wurde in drei Änderungsbereiche unterteilt. Einer dieser Änderungsbereiche entsprach dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 7.2 „Im Hässeln“. Gemäß der Planbegründung wurde dieser Bebauungsplan nach der damaligen Planung somit als Teil einer umfassenden planerischen Entwicklung der Augustdorfer Ortsmitte aufgestellt, die räumlich, funktional und gestalterisch prägnant ausgebildet werden sollte. In dem Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 7.2 sollte nach der damaligen Planung im Wesentlichen eine zeitgemäße Wohnbebauung und eine Bestandssicherung der damals vorhandenen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe planungsrechtlich ermöglicht bzw. gesichert werden.



Abb. 1: Auszug Bebauungsplan Nr. 7.2 „Im Hässeln“ der Gemeinde Augustdorf (verkleinert, Maßstab im Original 1:1000) – Der Originalplan ist bei der Gemeinde Augustdorf, Fachbereich IV Bauen, Planen und Umwelt, einsehbar.

Die Bebauungspläne Nr. 7 und Nr. 7.2 „Im Hässeln“ setzen die Grundstücke im räumlichen Geltungsbereich dieser Teilaufhebung als allgemeine Wohngebiete (WA-Flächen) fest, um die planungsrechtliche Grundlage für die damals angedachte Wohnnutzung zu schaffen. Außerdem werden öffentliche Verkehrsflächen (teilweise mit besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ oder „Fuß- und Radweg“) festgesetzt, um die damals geplanten Verkehrsflächen planungsrechtlich

zu sichern. Des Weiteren werden im durch den Bebauungsplans Nr. 7.2 westlich des Mergelwegs und teilweise entlang geplanter Verkehrsflächen mehrere öffentliche Grünflächen mit unterschiedlicher Zweckbestimmung (Siekbereich, Kinderspielplatz und Ufersaum) festgesetzt.

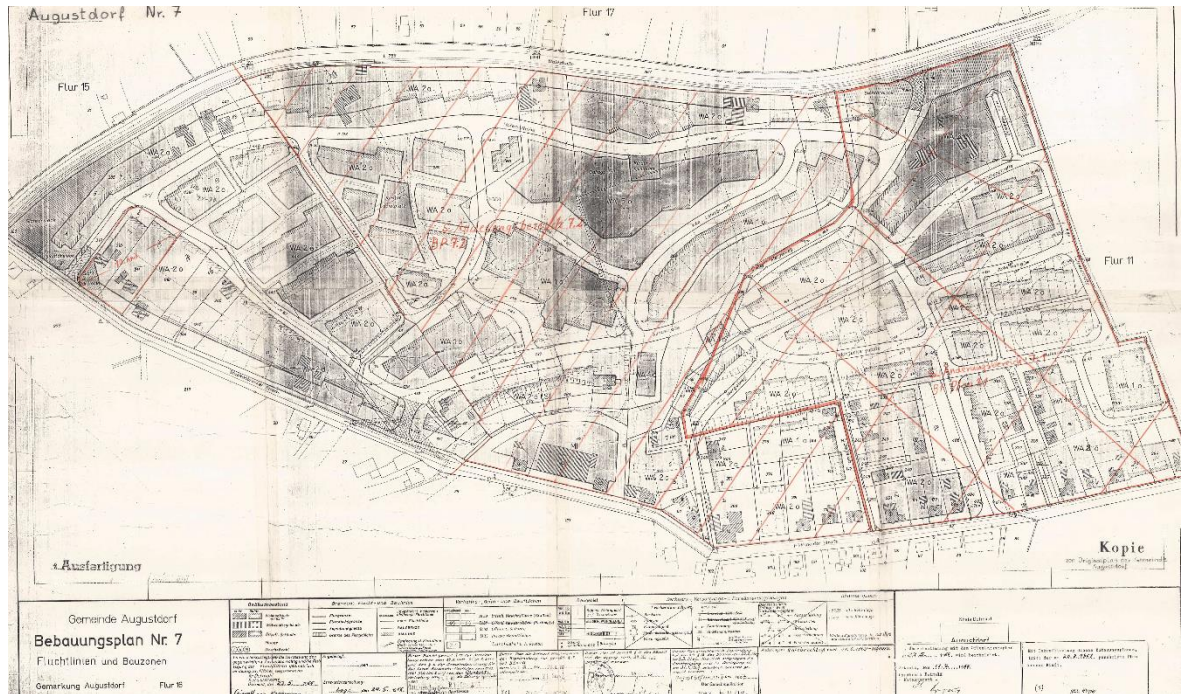


Abb. 2: Auszug Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Augustdorf (verkleinert, Maßstab im Original 1:1000) – Der Originalplan ist bei der Gemeinde Augustdorf, Fachbereich IV Bauen, Planen und Umwelt, einsehbar.

Städtebauliche Ziele und Planinhalte ergeben sich im Einzelnen aus den Original-Bebauungsplänen mit der jeweils zugehörigen Begründung. Hierauf wird ausdrücklich Bezug genommen.

3.2 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Der **räumliche Geltungsbereich dieser Teilaufhebung** wird gegenwärtig – mit Ausnahme von vier einzelnen bebauten Grundstücken an der Waldstraße 137, 141, 147 und 155 – durch unbebautes Grünland und Weideflächen geprägt (Details siehe nachfolgende Abbildung). Die als Weideflächen genutzten Flächen sind vereinzelt mit Nebenanlagen, wie z. B. offenen Weideunterständen, bebaut. Der südöstliche Bereich der Teilaufhebung westlich des Mergelwegs ist derzeit durch Grünflächen geprägt, die z. T. einen waldähnlichen Charakter aufweisen und mit markanten Baum-/Gehölzstrukturen bepflanzt sind. Im südlichen Bereich der Teilaufhebung befindet sich außerdem ein öffentlicher Spielplatz, der nördlich an einen öffentlichen Fuß-/Radweg zwischen der Sandstraße und dem Mergelweg anknüpft. Südlich dieses Fuß-/Radwegs fließt mit dem Furtbach ein kleines Fließgewässer durch die hier bestehende Grünfläche, welches u. a. mit einem Graben im Bereich des nördlich anknüpfenden Grünlands verbunden ist.

Im **städttebaulichen Umfeld** dieser Teilaufhebung befinden sich unterschiedliche Nutzungen. Die Bereiche östlich, südlich und westlich des räumlichen Geltungsbereichs dieser Teilaufhebung sind vorwiegend durch Wohngrundstücke und zugehörige private Gartenflächen geprägt. Die Wohngrundstücke sind mehrheitlich mit 1½- bis 2½-geschossigen Einzelhäusern in einer offenen Bauweise bebaut. Ein Bereich des Kieselwegs, westlich der Teilaufhebung, ist zudem durch Reihenhäu-

ser mit einer geschlossenen Bauweise geprägt. Südöstlich der Teilaufhebung ist obendrein eine Kindertageseinrichtung am Mergelweg 18 vorhanden. Im Bereich der Stukenbrocker Straße (L 942) und der Pivitsheider Straße sind vereinzelt auch gewerbliche Nutzungen vorhanden (Getränkehandel, Friseur, Gastronomiebetrieb, Bank etc.). Unmittelbar nördlich der Teilaufhebung verläuft ein Teilabschnitt der Waldstraße bzw. der L 758, die als Landesstraße eine übergeordnete Verbindungsfunktion hat. Der Bereich nördlich der Waldstraße ist vorwiegend durch landwirtschaftliche Flächen und Grünflächen sowie durch vereinzelte Bebauung an der Waldstraße 146, 148, 152 und 156 geprägt.

Die folgende Abbildung gibt eine Übersicht über den Nutzungs- und Gebäudebestand:

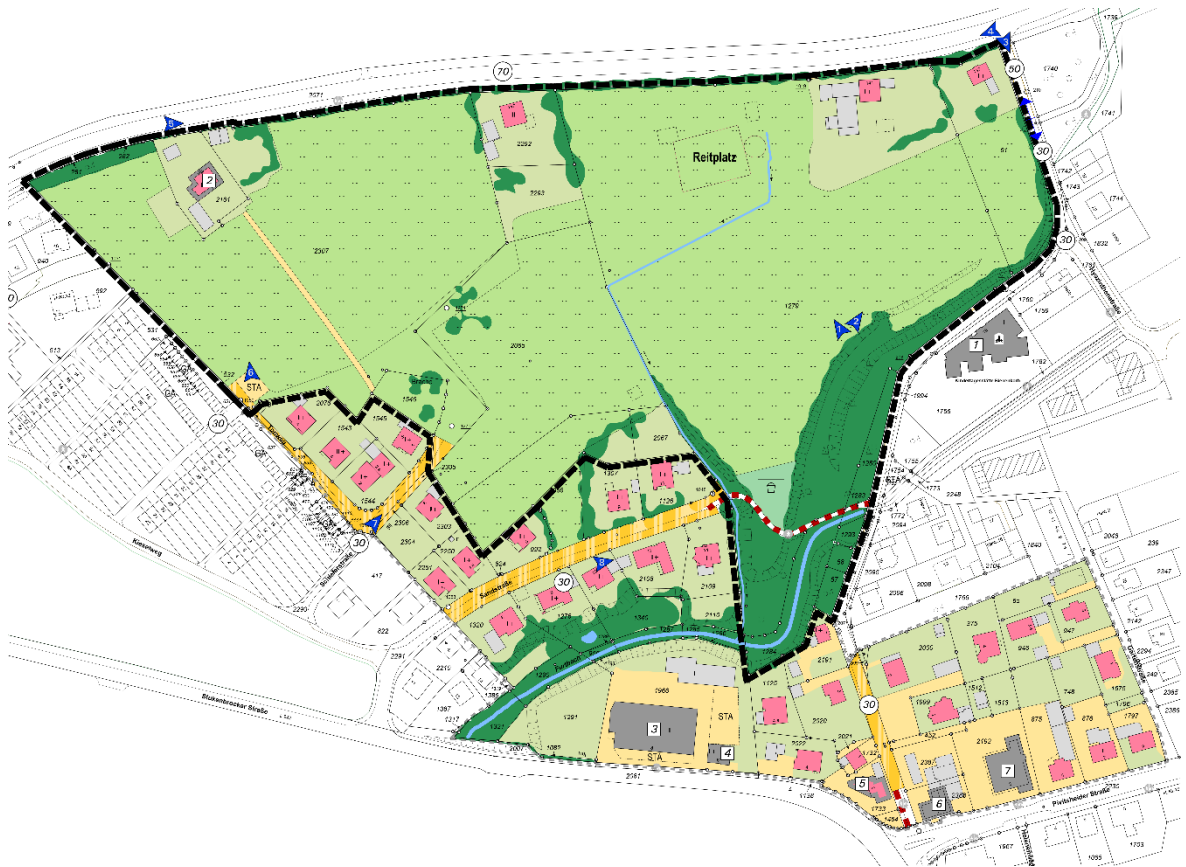


Abb. 3: Auszug Karte des baulichen Bestandes im Geltungsbereich der Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 7 und des Bebauungsplans Nr. 7.2 „Im Hässeln“ (Stand Dezember 2024, verkleinert) – Der Originalplan ist bei der Gemeinde Augustdorf, Fachbereich IV Bauen, Planen und Umwelt, einsehbar.

3.3 Landes- und Regionalplanung, Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Augustdorf ist im **Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW)** als Grundzentrum eingestuft. Die überplanten Flächen liegen innerhalb des im LEP NRW nachrichtlich dargestellten Siedlungsraums. Zu den Details wird ergänzend auf den LEP NRW verwiesen.

Der **Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH)** vom 01.09.2021 nimmt inhaltlich Bezug auf die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) mit dem Ziel, länderübergreifend die von Starkregen und Hochwasser ausgehenden Gefahren zu verringern. Die darin aufgeführten Ziele sind in sämtlichen Bauleitplanverfahren zu beachten. Im südlichen Bereich dieser Teilaufhebung fließt mit dem Furtbach ein kleines Fließgewässer durch die hier bestehende Grünfläche, welches u. a. mit einem Graben im Bereich des nördlich anknüpfenden Grünlands verbunden ist. Festgesetzte

bzw. sonstige ermittelte Überschwemmungsgebiete erfassen den Geltungsbereich dieser Teilaufhebung jedoch nicht. Es wird davon ausgegangen, dass die vorliegende Teilaufhebung mit den Zielen des BRPH vereinbar ist (weitere Ausführungen siehe auch Kapitel 3.5 und 4.4).

Der räumliche Geltungsbereich dieser Teilaufhebung ist im aktuell gültigen **Regionalplan OWL** als Teil des Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB) festgelegt. Weiterhin ist der Bereich dieser Teilaufhebung Teil eines größeren Bereichs, welcher im Regionalplan mit der Freiraumfunktion „Grundwasser- und Gewässerschutz“ dargestellt ist.

Im **wirksamen Flächennutzungsplan (FNP)** der Gemeinde Augustdorf ist der räumliche Geltungsbereich dieser Teilaufhebung als Wohnbaufläche dargestellt. Im Sinne der hier langfristig beabsichtigten Bodennutzung werden diese Flächen gemäß aktuellem Planungsstand auf Ebene des FNP weiterhin als Wohnbauflächen dargestellt, um sie zukünftig weiterhin als Wohnbauflächen entwickeln zu können. Aufgabe des FNP ist die vorbereitende Bauleitplanung. Er soll gemäß § 5(1) BauGB die Art der Bodennutzung in ihren Grundzügen darstellen. Im Außenbereich gemäß § 35 BauGB können die Darstellungen des FNP als öffentlicher Belang der Zulässigkeit von Vorhaben entgegengehalten werden. Direkte Auswirkungen auf künftige Vorhaben, die gemäß § 34 BauGB innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig sind, gehen von den FNP-Darstellungen demgegenüber grundsätzlich nicht aus. Da Vorhaben bzw. künftige Festsetzungen in einem Bebauungsplan gemäß § 8(2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, besteht ggf. ein Planerfordernis. Bei geänderten Zielsetzungen der Gemeinde hinsichtlich der Art der Bodennutzung wird künftig ggf. eine Änderung des FNP erforderlich, um dem Entwicklungsgebot zu entsprechen. Hinsichtlich der planungsrechtlichen Folgen der Teilaufhebung wird auf die Diskussion in Kapitel 4 verwiesen. Die grundsätzlichen gemeindlichen Ziele für den hier im FNP als Wohnbaufläche dargestellten Bereich sind ggf. im Zuge künftiger Planungen zu überprüfen.

3.4 Naturschutz und Landschaftspflege

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Auswirkungen auf die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die biologische Vielfalt gemäß § 1(6) Nr. 7 BauGB zu prüfen und in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Flächen im räumlichen Geltungsbereich dieser Teilaufhebung sind – mit Ausnahme von vier einzelnen bebauten Grundstücken an der Waldstraße 137, 141, 147 und 155 – unbebaut. Sie werden landwirtschaftlich als Grünland und teilweise als Weidefläche genutzt. Die Grünflächen im südöstlichen Bereich der Teilaufhebung westlich des Mergelwegs weisen zudem einen waldähnlichen Charakter mit z. T. markanten Baum-/Gehölzstrukturen auf. Weitere Ausführungen u. a. zu den Belangen Naturschutz und Landschaftspflegen können dem Umweltbericht² (s. Teil II) entnommen werden, auf den an dieser Stelle verwiesen wird.

Für den räumlichen Geltungsbereich dieser Teilaufhebung und das nähere Umfeld sind zu den einschlägigen naturschutzfachlichen Schutzgebietskategorien folgende Aussagen zu treffen:

- Im räumlichen Geltungsbereich dieser Teilaufhebung befinden sich keine **Landschaftsschutzgebiete (LSG)**, **Naturschutzgebiete (NSG)** oder **Naturdenkmale**. Auch sonstige naturschutzrechtliche Schutzfestsetzungen und **schutzwürdige Biotope** gemäß Biotopkataster NRW bestehen in

² Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten GmbH: Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 7 und des Bebauungsplans 7.2 „Im Hässeln“, Umweltbericht, Dezember 2024 mit Anhang / Anlagen.

diesem Bereich nicht. **Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete)** im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind in dem Bereich oder im näheren Umfeld ebenfalls nicht vorhanden.

- Unmittelbar nördlich des Geltungsbereichs dieser Teilaufhebung grenzt ein Teilbereich des „**Landschaftsschutzgebiets-Teutoburger Wald mit Brackweder Osning und Obere Senne mit Wistinghauser-, Haustenbecker- und Augustdorfer Senne und Ausläufern der Stukenbrocker Lehmplatten**“ (LSG-4017-0012) und des Biotopsverbunds „**Stapelberger Senne nördlich Augustdorf**“ (VB-DT-LIP-4018-0010) an. Nördlich des Geltungsbereichs dieser Teilaufhebung bzw. nördlich der Waldstraße liegt innerhalb des Grundstücks Gemarkung Augustdorf, Flur 17, Flurstück 157 eine Teilfläche die gemäß § 30 BNatSchG als **gesetzlich geschütztes Biotop „Seggen- und binsenreiche Nasswiesen“** (BT-4018-236-9) ausgewiesen ist. Der Bereich dieser Teilaufhebung liegt wie auch der übrige Siedlungsbereich von Augustdorf innerhalb des „**Naturpark Teutoburger Wald / Eggegebirge**“.

Eine Beeinträchtigung der genannten geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft sowie sonstiger Schutzgebiete entsteht schon aufgrund des Abstands vom Aufhebungsbereich und der Ziele der Teilaufhebung nicht.

3.5 Gewässer

Im südlichen Bereich dieser Teilaufhebung fließt mit dem **Furtbach** ein kleines Fließgewässer durch die hier bestehende Grünfläche, welches u. a. mit einem **Graben** im Bereich des nördlich anknüpfenden Grünlands verbunden ist. Der Bereich dieser Teilaufhebung liegt nicht in einem **Überschwemmungsgebiet** oder einem **Heilquellenschutzgebiet**. Die Flächen dieser Teilaufhebung liegen nach derzeitigem Kenntnisstand innerhalb des geplanten Trinkwasserschutzgebiets „Stukenbrock-Furlbach“ (Schutzzone 3A). Eine Beeinträchtigung des im Bereich dieser Teilaufhebung bestehenden Furtbachs/Grabens und des geplanten Trinkwasserschutzgebiets ist aufgrund dieser Teilaufhebung nicht zu erwarten.

3.6 Boden

Gemäß **Bodenkarte NRW** stehen im Bereich dieser Teilaufhebung überwiegend Böden als Plaggene-sch (E8) an. Dieser tiefreichend humose Sandboden, durch künstlichen Bodenauftrag entstanden, weist eine geringe bis mittlere Sorptionsfähigkeit und eine geringe bis mittlere nutzbare Wasserkapazität auf.³ Er zeichnet sich zudem durch eine hohe bis sehr hohe Wasserdurchlässigkeit aus. Der Grundwasserstand liegt gemäß Bodenkarte NRW z. T. 8–13 dm oder 13–20 dm unter Flur.

Nach den Kriterien der landesweit rechtlich zu schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen⁴ wird die Schutzwürdigkeit der Plaggene-sch-Böden wie folgt bewertet: „Plaggene-sche mit sehr hoher Funktionserfüllung als Archiv der Kulturgeschichte.“

Eine Beeinträchtigung der bestehenden Böden im Bereich dieser Teilaufhebung wird vor dem Hintergrund der Planungsziele dieser Teilaufhebung nicht gesehen.

³ Geologisches Landesamt NRW: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 4118 Detmold; Krefeld 1983.

⁴ Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, 3. Auflage, Krefeld 2017.

3.7 Altlasten und Kampfmittel

Im Geltungsbereich dieser Teilaufhebung liegen nach bisherigem Kenntnisstand **keine Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen** vor. Unabhängig davon besteht nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz vom 09.05.2000 die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der Gemeinde und der zuständigen Behörde mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden oder in der Untergrund getroffen werden.

Bisher besteht kein Verdacht auf **Kampfmittel** bzw. **Bombenblindgänger**. Tiefbauarbeiten sollten jedoch mit Vorsicht ausgeführt werden, da Kampfmittel nie völlig ausgeschlossen werden können. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen, der Kampfmittelbeseitigungsdienst ist durch Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen. Entsprechende Hinweise auf das Vorgehen beim Fund möglicher Kampfmittel werden auf der Plankarte des Bebauungsplans aufgeführt.

3.8 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Bau- oder Bodendenkmale liegen nach derzeitigem Kenntnisstand bisher weder im Plangebiet noch in seinem unmittelbaren Umfeld vor. Denkmalpflegerische Belange werden durch diese Teilaufhebung, soweit erkennbar, nicht berührt. Vorsorglich wird jedoch auf die einschlägigen denkmalrechtlich Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden.

4. Planungsziele, Planungsfolgen und abwägungsrelevante Aspekte

Die Gemeinde Augustdorf ist grundsätzlich bestrebt die städtebauliche Entwicklung im Gemeindegebiet im Sinne des Baugesetzbuches sinnvoll zu steuern. Um die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde im Sinne ihrer heutigen Zielvorstellungen sicherzustellen, wird auch immer wieder die Aufhebung von planungsrechtlich gesicherten, aber bisher nicht entwickelten Wohnbauflächen geprüft.

Dabei ist die Gemeinde Augustdorf zu dem Ergebnis gekommen, den Bebauungsplan Nr. 7.2 „Im Hässeln“ in einem großen Teil seines Geltungsbereichs aufzuheben.

Der Bebauungsplan Nr. 7.2 „Im Hässeln“ überlagert einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 7 der Gemeinde Augustdorf, so dass nach Inkrafttreten der Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 7.2 die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 7 hier erneut gelten würden, wenn der Bebauungsplan Nr. 7 im Geltungsbereich dieser Teilaufhebung nicht ebenfalls aufgehoben wird. Ein „Aufleben“ der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 7 ist nicht das Ziel der vorliegenden Teilaufhebung. Vor diesem Hintergrund sollen der Bebauungsplan Nr. 7 und der Bebauungsplan Nr. 7.2 „Im Hässeln“ der Gemeinde Augustdorf im Geltungsbereich dieser Teilaufhebung aufgehoben werden.

Der Rat der Gemeinde Augustdorf hat deshalb in seiner Sitzung am 27.04.2023 die Einleitung des Verfahrens zur Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 7.2 „Im Hässeln“ beschlossen (Details siehe Beratungsvorlage DS-Nr. 0492/2023 und Niederschrift).

4.1 Ziel der Teilaufhebung

Die Gegebenheiten und Zielvorstellungen der Gemeinde Augustdorf haben sich, im Vergleich zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 7 im Jahr 1967 und des Bebauungsplans Nr. 7.2 im Jahr 2001, wesentlich geändert. Der räumliche Geltungsbereich dieser Teilaufhebung ist, mit Ausnahme von vier einzelnen bebauten Grundstücken an der Waldstraße 137, 141, 147 und 155, trotz des seit Jahren bestehenden Baurechts nicht bebaut. Die Angebotsplanung (ohne Realisierungszwang) des Bebauungsplans Nr. 7 und des Bebauungsplans 7.2 „Im Hässeln“ im Geltungsbereich dieser Teilaufhebung entspricht nicht mehr der städtebaulichen Zielsetzung der Gemeinde Augustdorf. Dies gilt z. B. für die Führung der Erschließungsstraßen und die Sicherung der erforderlichen Straßenbreiten sowie Wendebereiche u. a. für die aktuellen verkehrstechnischen, wasserwirtschaftlichen und grünordnerischen Anforderungen. Es fehlen den aktuellen Anforderungen entsprechende qualifizierte Aussagen und Regelungen zum Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser (Stichworte dazu sind: Verdunstung, Versickerung, Zurückhaltung und Einleitung) bis hin zur Starkregenvorsorge. Diese Themen erhalten ein umso größeres Gewicht, weil ein größerer Teil des Plangebiets im Regionalplan OWL mit der Freiraumfunktion „Grundwasser- und Gewässerschutz“ dargestellt ist. Städtbaulich überholt ist auch die durchgängige Beschränkung der Bebaubarkeit mit lediglich einem Vollgeschoss. Die Nutzbarkeit von beispielsweise Dachräumen zu Wohnzwecken wird so unverhältnismäßig stark eingeschränkt. Darüber hinaus fehlen den heutigen Standards entsprechende Durchgrünungsvorgaben im Plangebiet im Sinne der Klimaanpassung und Regelungen für die Nutzung erneuerbarer Energien im Sinne des Klimaschutzes.

Aus Sicht der Gemeinde lässt sich die Anpassung der Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 7 und 7.2 an die heutigen städtebaulichen Anforderungen sowie die aktuellen gesetzlichen Rahmenbedingungen (u. a. aktuelle Baunutzungsverordnung, Erschließung, Wasserwirtschaft, Klimaanpassung und Klimaschutz, sparsamer Umgang mit Grund und Boden), durch punktuelle Korrekturen des bestehenden Planungsrechts unter Beibehaltung seiner Grundzüge nicht zielführend und sachgerecht vornehmen. Mit der Teilaufhebung soll deshalb in einem ersten Schritt das bestehende Planungsrecht aufgehoben und das vorliegende Plangebiet wieder dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zugeordnet werden. In einem separaten und zweiten Schritt, kann in Abhängigkeit der städtebaulichen Erfordernisse und entsprechender Kooperationsbereitschaft der Grundstückseigentümer das Plangebiet städtebaulich neu geordnet und je nach Bedarf bauleitplanerisch entwickelt werden.

Vor diesem Hintergrund wird mit der vorliegenden Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 7 und des Bebauungsplans Nr. 7.2 „Im Hässeln“ zunächst das Ziel verfolgt, die bestehenden Nutzungs-, Freiraum- und Grünstrukturen zu erhalten.

4.2 Planungsrechtliche Folgen der Teilaufhebung

Mit Rechtskraft der Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 7 und des Bebauungsplans Nr. 7.2 „Im Hässeln“ werden deren die planungsrechtlichen Festsetzungen aufgehoben. Deshalb stellt sich die Frage nach der zukünftigen planungsrechtlichen Einordnung der Flächen.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit künftiger Vorhaben ist nach Rechtskraft dieser Teilaufhebung durch die zuständige Bauaufsichtsbehörde anhand der konkreten Vorhabenplanung zu prüfen und kann daher im Rahmen des vorliegenden Aufhebungsverfahrens nicht abschließend beurteilt werden. Der Bereich der vorliegenden Teilaufhebung ist aus Sicht der Gemeinde **künftig als Außenbereich nach § 35 BauGB** zu beurteilen. Zukünftige Vorhaben und ihre Zulässigkeit im Außenbereich richten sich dann nach den Regelungen des § 35 BauGB. *Die Fachbehörden (hier: insbesondere die zuständige Bauaufsichtsbehörde des Kreises Lippe) werden ausdrücklich gebeten, der Gemeinde*

diesbezüglich eventuelle weitere oder andere Informationen im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 BauGB zur Verfügung zu stellen.

4.3 Abwägungsrelevante Aspekte

Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Das so normierte Abwägungsgebot ist verletzt, wenn eine sachgerechte Abwägung überhaupt nicht stattfindet, in die Abwägung an Belangen nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss, die Bedeutung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange verkannt oder der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, der zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht. Innerhalb des so gezogenen Rahmens ist dem Abwägungserfordernis allerdings schon dann genügt, wenn sich die zur Planung berufene Gemeinde im Widerstreit verschiedener Belange für die Bevorzugung des einen und damit notwendigerweise für die Zurückstellung des anderen Belangs entscheidet.

Die Gemeinde darf durch ihre Bauleitplanung auch die (bauliche) Nutzbarkeit von Grundstücken verändern und dabei auch die privaten Nutzungsmöglichkeiten einschränken oder gar aufheben. Einen Planungsgrundsatz, nach dem die vorhandene Bebauung eines Gebiets nach Art und Maß bei einer Überplanung weiterhin zugelassen werden muss, gibt es nicht. Allerdings setzt eine wirksame städtebauliche Planung voraus, dass hinreichend gewichtige städtebaulich beachtliche Allgemeinbelange für sie bestehen. Diese Allgemeinbelange müssen umso gewichtiger sein, je stärker die Festsetzungen eines Bebauungsplans die Befugnisse des Eigentümers einschränken oder Grundstücke von einer Bebauung ganz ausschließen, denn das durch Art. 14 GG gewährleistete Eigentumsrecht gehört in hervor-gehobener Weise zu den von der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belangen. Es umfasst neben der Substanz des Eigentums auch die Beachtung des verfassungsrechtlichen Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit und des allgemeinen Gleichheitssatzes. Die Beschränkung der Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstücks muss daher von der Gemeinde als ein wichtiger Belang privater Eigentümerinteressen in der nach § 1 Abs. 7 BauGB gebotenen Abwägung der öffentlichen und privaten Belange beachtet werden. Im Rahmen der Abwägungsentscheidung nach § 1 Abs. 7 BauGB hat die Gemeinde folglich die Nachteile einer Planung für Planunterworfenen zu berücksichtigen. Besteht ein Recht zur Bebauung, kommt der normativen Entziehung desselben erhebliches Gewicht zu, das sich im Rahmen der Abwägung auswirken muss. Dabei ist in die Abwägung einzustellen, dass sich der Entzug der baulichen Nutzungsmöglichkeiten für den Betroffenen wie eine (Teil-) Enteignung auswirken kann. Darüber hinaus hat die Gemeinde bei der Einschränkung bestehender Baurechte auch die Tatsache und den möglichen Umfang hierfür zu leistender Entschädigungen nach den §§ 39 ff. BauGB in die Abwägung einzustellen.

Die Gemeinde ist sich dieser Anforderungen an die Abwägung bewusst.

Der Bebauungsplan Nr. 7 und der Bebauungsplan Nr. 7.2 weisen gemäß jeweiliger Plankarte in Teilflächen u. a. allgemeine Wohngebiete mit festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen aus, welche den jeweiligen Grundstückseigentümern/innen die Möglichkeit bieten, die jeweiligen Flächen im Rahmen der Vorgaben des jeweiligen Bebauungsplans zu bebauen, wodurch die jeweiligen Flächen entsprechende Verkehrswerte aufweisen. Allerdings zeigt der Umstand, dass seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 7 (im Jahr 1967) und des Bebauungsplans Nr. 7.2 (im Jahr 2001) nahezu keine bauliche Entwicklung auf den Grundstücksflächen im Geltungsbereich der Teilaufhebung erfolgte, dass die betroffenen Grundstückseigentümer/innen bisher kein konkretes Interesse an einer Bebauung der Grundstücke hatten. Dies auch, obwohl in den Jahren 2016, 2018 und 2022 seitens der Gemeinde immer wieder Kontakt mit den Grundstückseigentümern aufgenommen wurde mit dem Ziel, dieser dazu zu bewegen, ihre Flächen dem Grundstücksmarkt – in welcher

Form auch immer – zur Verfügung zu stellen. Konkrete Bauanträge zur Bebauung der Flächen innerhalb des Aufhebungsbereichs sind der Gemeinde Augustdorf nicht bekannt. Vor diesem Hintergrund kann deshalb das hier hypothetische Interesse der betroffenen Grundstückseigentümer/-innen an der Bebaubarkeit ihrer Grundstücke hinter den planungsrechtlichen Zielen der Gemeinde Augustdorf, die mit der Aufhebung des Bebauungsplanes verbunden sind (vergleiche Kapitel 4.1), zurückstehen.

Den Interessen der Grundstückseigentümer an einer Erhaltung der Bebauungsmöglichkeit Ihrer Grundstücke gegenüber steht das öffentliche Interesse der Gemeinde, Wohnbauflächen auszuweisen, die auch tatsächlich und kurzfristig bebaut werden können, um die hohe Nachfrage nach Wohnraum auch im Gemeindegebiet befriedigen zu können. Das ist bei den Flächen im Geltungsbereich der Teilaufhebung wie dargelegt nicht der Fall. Diese Wohnbauflächen werden der Gemeinde aber bei ihren Bemühungen um die Ausweisung neuer Wohnbauflächen an anderer Stelle von der Raumplanung als bestehende und theoretisch realisierbare Flächen entgegengehalten. Die Gemeinde kann deshalb neue Wohnbauflächen mit zeitgemäßen Baukonzepten nur ausweisen, wenn sie bereits ausgewiesene Flächen, die tatsächlich nicht umsetzbar sind, zurücknimmt. Die Aufhebung des Baurechts im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ist deshalb zwingende Voraussetzung für eine zukunftsorientierte Wohnbauentwicklung der Gemeinde Augustdorf. Dieses öffentliche Interesse überwiegt dem Interesse der Eigentümer, Ihre Flächen weiterhin als Wohnbauflächen auf unabsehbare Zeit vorzuhalten.

Dieses Abwägungsergebnis wird gestützt durch § 42 BauGB. Nach dieser Vorschrift kann ein Grundstückseigentümer von der Gemeinde eine Entschädigung verlangen, wenn durch eine Änderung des Planungsrecht der Wert seines Grundstückes vermindert wird. Diesen Entschädigungsanspruch hat der Grundstückseigentümer aber nur, wenn zwischen dem Entstehen des Baurechts und seiner späteren Aufhebung ein Zeitraum von weniger als sieben Jahren liegt. Wird das Baurecht von der Gemeinde nach Ablauf der sieben Jahre aufgehoben, besteht ein solcher Entschädigungsanspruch gemäß § 42(3) BauGB nicht mehr. Dieser Regelung liegt der Rechtsgedanke zugrunde, dass das „Eigentum von Bauland“ als Rechtsposition nicht mehr schützenswert ist, wenn der Eigentümer und damit Inhaber der Rechtsposition diese länger als sieben Jahre nicht ausgenutzt hat. Die 7-Jahres-Frist ist vorliegend seit langem abgelaufen.

Vorliegend überwiegen deshalb das öffentliche Interesse an einer Aufhebung des Baurechts gegenüber den privaten Belangen der Grundstückseigentümer an seiner Beibehaltung.

4.4 Erschließung und Verkehr

Der Bereich dieser Teilaufhebung ist über das bestehende Straßensystem verkehrlich erschlossen. Über die nördlich angrenzende Waldstraße (L 758) ist ein Anschluss an das übergeordnete Verkehrsnetz sichergestellt. Die bestehende Erschließungssituation wird durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 7 und des Bebauungsplans Nr. 7.2 nicht geändert. Die im Aufhebungsbereich bisher festgesetzten Verkehrsflächen werden durch die Teilaufhebung nicht mehr als Verkehrsflächen planungsrechtlich gesichert, so dass eine Weiterentwicklung des Verkehrsnetzes im Sinne des Bebauungsplans Nr. 7 und des Bebauungsplans Nr. 7.2 nicht mehr vorgesehen ist und somit planinduzierte (Mehr-)Verkehre hier nicht mehr zu erwarten sind. Nach Rechtskraft der Teilaufhebung ist die Erschließung der jeweiligen Grundstücke im Rahmen einer Einzelfallbetrachtung durch die zuständige Fachbehörde anhand der konkreten Vorhabenplanung im Baugenehmigungsverfahren zu klären.

4.5 Immissionsschutz

Aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes sind mögliche Immissionskonflikte frühzeitig zu prüfen.

a) Mögliche Einwirkungen auf den Bereich dieser Teilaufhebung

Gewerbliche Immissionen: Potenzielle Konflikte mit bestehenden Gewerbebetrieben im Bereich dieser Teilaufhebung und im direkten Umfeld liegen gemäß aktuellem Kenntnisstand nicht vor.

Verkehrliche Immissionen: Konflikträchtige Vorbelastungen für den Bereich dieser Teilaufhebung werden vorwiegend durch die Verkehrsbelastung der nördlich angrenzenden Waldstraße hervorgerufen. Die verkehrlichen Immissionen durch die Waldstraße sind allerdings bereits seit Jahren gegeben und werden nicht durch die vorliegende Teilaufhebung hervorgerufen. Die bestehende Verkehrsbelastung führt daher bereits im Bestand zu beeinträchtigenden Emissionen durch Lärm, Abgas, Gerüche etc. für die Bewohner und sonstigen Nutzer im Bereich dieser Teilaufhebung. Durch die Teilaufhebung erfolgt keine Änderung der bestehenden Situation.

Landwirtschaftliche Immissionen: Im Bereich dieser Teilaufhebung und im näheren Umfeld sind u. a. landwirtschaftliche Flächen vorhanden. Grundsätzliche Konflikte aufgrund typischer Emissionen landwirtschaftlicher Betriebe bzw. größerer Tierhaltungsbetriebe (Geruchseinwirkungen, Lärm) sind jedoch nicht bekannt. Durch die Teilaufhebung erfolgt keine Änderung der bestehenden Situation.

Sonstige Immissionen: Erkenntnisse über sonstige ggf. relevante Immissionen (z. B. Gerüche, Staub, Erschütterungen), die eine durchgreifende Relevanz für die Teilaufhebung besitzen könnten, liegen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor. Betriebsbereiche nach Störfallverordnung sind innerhalb relevanter Achtungsabstände zum Bereich der Teilaufhebung nicht bekannt. Derzeit wird ein näherer Untersuchungsbedarf hinsichtlich sonstiger Immissionen sowie auch mit Blick auf den vorbeugenden Störfallschutz nicht gesehen.

b) Mögliche Auswirkungen der geplanten Teilaufhebung auf die Umgebung

Die planungsrechtliche Zulässigkeit künftiger Vorhaben ist nach Rechtskraft dieser Teilaufhebung durch die zuständige Fachbehörde anhand der konkreten Vorhabenplanung zu prüfen und kann daher im Rahmen des vorliegenden Aufhebungsverfahrens nicht abschließend beurteilt werden. Auch die Vereinbarkeit künftiger Vorhaben mit den immissionsschutzrechtlichen Belangen ist durch die zuständige Fachbehörde im Rahmen der jeweiligen Genehmigung anhand des konkreten Bauantrags zu prüfen.

Der Bereich der vorliegenden Teilaufhebung wird aus Sicht der Gemeinde gemäß bisherigem Kenntnisstand künftig als Außenbereich nach § 35 BauGB beurteilt werden. Zukünftige Vorhaben und ihre Zulässigkeit im Außenbereich richten sich dann nach den Regelungen des § 35 BauGB. Durch die Teilaufhebung erfolgt darüber hinaus somit keine Änderung der bestehenden Situation.

4.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft

Der räumliche Geltungsbereich dieser Teilaufhebung wird gegenwärtig, mit Ausnahme von vier einzelnen bebauten Grundstücken an der Waldstraße 137, 141, 147 und 155, durch unbebaute Flächen geprägt (Details s. Kap. 3.2). Die **Ver- und Entsorgungsnetze** liegen gemäß derzeitigem Kenntnisstand in den angrenzenden Straßen. Eine Veränderung des Status quo ist diesbezüglich durch die Teilaufhebung nicht zu erwarten. Sollte sich bei künftigen Vorhaben ggf. Ergänzungs- oder Änderungsbedarf in Bezug auf die Ver- und Entsorgung (einschließlich der Versorgung des Gebiets mit

Trink- und Löschwasser) ergeben, ist dies im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens zu regeln. Klarstellend wird darauf hingewiesen, dass eine nach dem Bebauungsplan Nr. 7 und dem Bebauungsplan Nr. 7.2 mögliche Entwicklung der Fläche neue Anschlüsse an die bestehenden Anlagen/Netze erfordern würde, die entsprechenden Auswirkungen auf die bestehenden Ver- und Entsorgungsanlagen und -netze hätten (siehe auch Erläuterungen in Kap. 4).

Im südlichen Bereich dieser Teilaufhebung fließt mit dem **Furtbach** ein kleines Fließgewässer durch die hier bestehende Grünfläche, welches u. a. mit einem **Graben** im Bereich des nördlich anknüpfenden Grünlands verbunden ist.

Der Bereich dieser Teilaufhebung liegt nicht in einem **Überschwemmungsgebiet** oder einem **Heilquellenschutzgebiet**. Die Flächen dieser Teilaufhebung liegen nach derzeitigem Kenntnisstand innerhalb des geplanten Trinkwasserschutzbereichs „Stukenbrock-Furtbach“ (Schutzzone 3A).

Eine Beeinträchtigung des im Bereich dieser Teilaufhebung bestehenden Furtbachs/Grabens und des geplanten Trinkwasserschutzbereichs ist aufgrund dieser Teilaufhebung nicht zu erwarten.

Nach **Landeswassergesetz (LWG NRW)** i. V. m. **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die Kanalisation angeschlossen werden, zu versickern, zu verrieseln bzw. ortsnahe direkt oder ohne Vermischung von Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Die konkrete Ausgestaltung und Umsetzung der Niederschlagsentwässerung ist bei künftigen Vorhaben mit der zuständigen Fachbehörde abzustimmen und auf der nachgelagerten Genehmigungsebene verbindlich zu regeln.

4.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

Der Bereich der Teilaufhebung ist aktuell i. W. durch landwirtschaftliche, als Grünland und teilweise als Weidefläche genutzte Flächen geprägt. Der südöstliche Bereich der Teilaufhebung westlich des Mergelwegs ist derzeit zudem i. W. durch Grünflächen geprägt, die z. T. einen waldähnlichen Charakter aufweisen und mit z. T. markanten Baum-/Gehölzstrukturen bepflanzt sind. Eine umweltfachliche Bestandsaufnahme und Bewertung wird im weiteren Planverfahren im Rahmen des Umweltberichts zu dieser Teilaufhebung erstellt.

Die Flächen im Geltungsbereich dieser Teilaufhebung können derzeit auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 7.2 in wesentlichen Teilen (im Bereich der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete und der festgesetzten Verkehrsflächen) versiegelt werden. Zudem werden im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 7.2 gemäß Plankarte vorwiegend im Teilbereich westlich des Mergelwegs und teilweise entlang geplanter Verkehrsflächen mehrere öffentliche Grünflächen mit unterschiedlicher Zweckbestimmung (Siekbereich, Kinderspielfeld und Ufersaum) festgesetzt. Außerdem enthält der Bebauungsplan Nr. 7.2 mehrere grünordnerische Festsetzungen, wie Pflanzvorgaben zur Anpflanzung von Laubbäumen auf den Baugrundstücken und auf den Stellplätzen, Vorgaben zur Umsetzung einer Fassadenbegrünung an Hauptgebäuden, Garagen und Carports sowie Pflanzvorgaben zur Anpflanzung von Gehölzen und Sträuchern in den gemäß Plankarte jeweils festgesetzten Teilflächen entlang der Waldstraße.

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 7.2 und des Bebauungsplans Nr. 7 und dem damit einhergehenden Verzicht auf die bauliche Überplanung der im Aufhebungsbereich bestehenden Frei- und Grünflächen soll u. a. ein Beitrag zum Umweltschutz und zum Klimaschutz geleistet werden.

Eine Beeinträchtigung von geschützten Bestandteilen von Natur und Landschaft sowie sonstiger Schutzgebiete wird allein aufgrund des Abstands vom Geltungsbereich dieser Teilaufhebung und der Ziele der Teilaufhebung nicht gesehen. Aufgrund der Teilaufhebung sind gemäß bisherigem Kenntnisstand keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu erwarten (Details s. Kap. 3.4).

5. Umweltrelevante Auswirkungen

5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Gemäß BauGB ist die Umweltprüfung im Regelverfahren für Bauleitpläne durchzuführen. Die Umweltprüfung mit Umweltbericht wird als Teil II beigefügt. Der Umweltbericht⁵ mit integrierter Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB dient im Rahmen der Planungen einer frühzeitigen Berücksichtigung der umweltrelevanten Gesichtspunkte im Planungsprozess und der sachgerechten Aufbereitung der Umweltaspekte für die Abwägung. Aus umweltfachlicher Sicht sind bisher keine besonderen Fragestellungen und Konflikte erkennbar, die grundsätzlich gegen das Planvorhaben sprechen könnten (Details siehe Umweltbericht).

Öffentlichkeit und Fachbehörden werden gebeten, ggf. vorliegende weitere umweltrelevante Informationen und Einschätzungen der Stadt zur Verfügung zu stellen.

5.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch

In der Bauleitplanung ist die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit § 1 ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und § 1 ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) zu beachten. Bodenversiegelungen sind 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.

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.

Gemäß **Bodenkarte NRW** stehen im Bereich dieser Teilaufhebung überwiegend Böden als Plaggengesche (E8) an. Nach den Kriterien der landesweit rechtlich zu schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen wird die Schutzwürdigkeit der Plaggengesche-Böden wie folgt bewertet: „Plaggengesche mit sehr hoher Funktionserfüllung als Archiv der Kulturgeschichte.“ Weitere Ausführungen u. a. zu den Schutzgütern „Boden“ und „Fläche“ können dem Umweltbericht (s. Teil II) entnommen werden, auf den an dieser Stelle verwiesen wird.

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 7 und des Bebauungsplans Nr. 7.2 und dem damit einhergehenden Verzicht auf die bauliche Überplanung der im Aufhebungsbereich bestehenden Böden sind keine negativen Beeinträchtigungen auf die im Aufhebungsbereich bestehenden Böden zu erwarten. Durch die Teilaufhebung erfolgt darüber hinaus keine Änderung der bestehenden Situation.

⁵ Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten GmbH: Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 7 und des Bebauungsplans 7.2 „Im Hässeln“, Umweltbericht, Dezember 2024 mit Anhang / Anlagen.

5.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Hierbei ist u. a. zu prüfen, ob die Planung Vorhaben ermöglicht, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (sog. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß BNatSchG).

Diese artenschutzrechtliche Prüfung erfolgt im Rahmen des Umweltberichts (s. Teil II), auf den an dieser Stelle verwiesen wird. Die Ergebnisse dieser artenschutzrechtlichen Prüfung lassen sich wie folgt zusammenfassen (Details s. Umweltbericht, Kap. 5.9):

„[...] Wie bereits im Kap. 5.2.1 „Tiere“ ausgeführt gibt das FIS ‚Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen‘ (LANUV NRW 2024a) für den zutreffenden Quadranten 3 des MTB Nr. 4018 ‚Lage‘ Hinweise auf ein Vorkommen von insgesamt 52 Arten. Diese verteilen sich auf die Gruppen Säugetiere (drei Fledermausarten), Vögel (45 Arten), Amphibien (zwei Arten) und Reptilien (zwei Arten).

*Das diese Daten ergänzende Fundortkataster @LINFOS enthält allerdings für keine dieser oder auch anderer Arten Hinweise auf Fundpunkte von im Geltungsbereich oder seiner Umgebung vorkommenden Arten (LANUV NRW 2024b). Der nächstgelegene Fundpunkt befindet sich erst ca. 210 m nordwestlich des Geltungsbereichs und nördlich der Waldstraße. Es handelt sich um den Fund von Berg-Sandknöpfchen (*Jasione montana*), einer nicht planungsrelevanten Pflanzenart der Magerflächen und Brachen (Kartierjahr 2003).*

Dennoch können innerhalb des Geltungsbereichs Vorkommen planungsrelevanter Arten wie z. B. von Fledermäusen, Vogelarten der Siedlungsbereiche, Vogelarten der Gebüsche und Gehölze und Vogelarten des Halboffenlands nicht ausgeschlossen werden. Vorkommen planungsrelevanter Amphibien oder Reptilien sind aufgrund der Lage des Geltungsbereichs im Siedlungszusammenhang und der örtlichen Biotopstrukturen eher unwahrscheinlich.

Eine konkrete einzelartbezogene Vorprüfung des Artenspektrums sowie der Wirkfaktoren des Vorhabens, wie es in Stufe I eines Artenschutzbeitrags üblich ist, ist für die vorliegend geplante Teilaufhebung nicht erforderlich. Im vorliegenden Fall reicht die übergeordnete Betrachtung der möglicherweise vorkommenden Artengruppen aus. Denn die Teilaufhebung führt dazu, dass die im Geltungsbereich vorliegenden Habitatstrukturen als potenzielle Lebensräume für die örtliche Fauna sowie auch sämtliche Flora erhalten bleiben. Auf eine bauliche Entwicklung des Geltungsbereichs als Allgemeines Wohngebiet, wie sie im Zuge des bisher geltenden Planungsrechts möglich wäre, wird verzichtet. Dies führt insgesamt zu durchweg positiven Auswirkungen auf den Artenschutz. Eine Rodung von Gehölzen, Versiegelungen, Entwässerung, Lärm, Licht etc., wie sie im Zuge von Baumaßnahmen und anlage-/betrieblichen Nutzungen üblich sind, wird vermieden. Die geplante Teilaufhebung führt somit nicht zu einer Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG. Es kommt weder zu einer Tötung von Individuen noch zu einer erheblichen Störung, der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten oder der Entnahme wildlebender Pflanzen und der Zerstörung ihrer Standorte. Da auf Basis des bisher zugrundeliegenden Planungsrechts bereits vorbereitete Eingriffe zurückgenommen werden und die aktuellen Lebensräume gesichert werden, sind planungsbedingt auch keine erheblichen Beeinträchtigungen sogenannter „Allerweltsarten“ zu erwarten.

Durch die geplante Teilaufhebung der Bebauungspläne Nr. 7 und Nr. 7.2 wird kein Eintritt von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG ausgelöst. Artenschutzrechtliche Belange werden nicht berührt. Die Planungen sind mit Blick auf den Artenschutz gegenüber einer baulichen Entwicklung des Geltungsbereichs vorzuziehen.“

Die Gemeinde teilt die Einschätzung des Fachbüros und hält diese für nachvollziehbar sowie sachgerecht. Im Rahmen der Bauleitplanung wird bezüglich des Artenschutzes somit kein weiterer Handlungsbedarf gesehen.

Zu beachten sind die Artenschutzbelange neben der planerischen Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren jedoch 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 **Enthaftungsmöglichkeit** für Schäden nach dem Umweltschadensgesetz gemäß § 19(1) Satz 2 BNatSchG nicht gegeben ist.

5.4 Eingriffsregelung

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Die Änderung oder Neufassung eines Bebauungsplans kann grundsätzlich Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereiten. Es ist zu prüfen, ob die Maßnahme erforderlich und vertretbar im Rahmen der städtebaulichen Planungsziele ist. Hierzu wird auf die Darstellung der Planungsziele dieser Teilaufhebung verwiesen (s. Kap. 4). Gemäß dem Umweltbericht kann diesbezüglich folgendes festgehalten werden (s. Umweltbericht, Kap. 9):

„Im Umweltbericht sind gem. Nr. 2c der Anlage 1 des BauGB geplante Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen, zu beschreiben. Gleiches gilt für gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen.

Erhebliche negative Veränderungen im Sinne umweltfachlicher Zielsetzungen sind im Rahmen der Teilaufhebung der Bebauungspläne Nr. 7 und Nr. 7.1 vor Ort auszuschließen, sodass keine vorhaben-spezifischen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vorzusehen sind.

Insgesamt führt die geplante Teilaufhebung zu einer deutlichen Reduzierung der Eingriffsintensität innerhalb des Geltungsbereichs. Die ursprünglich geplante bauliche Entwicklung des Geltungsbereichs als Allgemeines Wohngebiet mit Straßenverkehrsflächen, öffentlichen und privaten Grünflächen entfällt. In der Summe führt ein Verzicht der additiven Versiegelungen dazu, dass kein Kompensationsbedarf im Rahmen der geplanten Teiländerung entsteht. Kompensationsmaßnahmen im Sinne der Eingriffsregelung sind aus diesem Grund nicht erforderlich.“

Die Gemeinde teilt die Einschätzung des Fachbüros und hält diese für nachvollziehbar sowie sachgerecht. Im Rahmen der Bauleitplanung sind aufgrund der geplanten Teilaufhebung somit keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

5.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

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

Mit Blick auf den überörtlichen Klimaschutz gehen durch die auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. 7 und des Bebauungsplans 7.2 vorbereitete Wohngebietsentwicklung insbesondere landwirtschaftliche Freiflächen dauerhaft durch Versiegelungen für Wohnbebauung, Erschließungsflächen etc.

mit den entsprechenden Auswirkungen auf das lokale Klima verloren. Diese Freiflächen weisen aufgrund ihrer Lage und Nutzung grundsätzlich eine gewisse klimatische Ausgleichsfunktion durch Frisch-/Kaltluftproduktion auf.

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 7 und des Bebauungsplans Nr. 7.2 und dem damit einhergehenden Verzicht auf die bauliche Überplanung der im Aufhebungsbereich bestehenden Frei- und Grünflächen soll u. a. ein Beitrag zum Klimaschutz / zur Klimaanpassung geleistet werden. Durch die Teilaufhebung erfolgt darüber hinaus keine Änderung der bestehenden Situation, so dass u. a. die im Aufhebungsbereich bestehenden Frei-/Grünflächen im Sinne des Status quo erhalten werden. Weitere Ausführungen u. a. zum Schutzgut Klima können dem Umweltbericht entnommen werden, auf den an dieser Stelle verwiesen wird.

Die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung sind zudem im Rahmen der Umsetzung entsprechend weiter zu berücksichtigen. Unbenommen von der vorliegenden Bauleitplanung sind in den Projektplanungen jeweils die maßgebenden gesetzlichen Vorgaben zum Baustandard, zur Energieversorgung etc. wie das **Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden – GEG** zu beachten.

6. Bodenordnung

Im Geltungsbereich bestehen weitestgehend geordnete Grundstückssituationen. Zurzeit wird kein weiterer Handlungsbedarf für bodenordnende Maßnahmen gesehen.

7. Verfahrensablauf

Nach umfassender Prüfung ist die Gemeinde Augustdorf zu dem Ergebnis gekommen, dass der Bebauungsplan Nr. 7.2 in einem großen Teil seines Geltungsbereichs aufgehoben werden soll. Der Bebauungsplan Nr. 7.2 „Im Hässeln“ überlagert einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 7 der Gemeinde Augustdorf, so dass nach Inkrafttreten der Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 7.2 die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 7 hier erneut gelten würden, wenn der Bebauungsplan Nr. 7 im Geltungsbereich dieser Teilaufhebung nicht ebenfalls aufgehoben wird. Ein „Aufleben“ der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 7 ist nicht das Ziel der vorliegenden Teilaufhebung. Vor diesem Hintergrund sollen der Bebauungsplan Nr. 7 und der Bebauungsplan Nr. 7.2 „Im Hässeln“ der Gemeinde Augustdorf im Geltungsbereich dieser Teilaufhebung aufgehoben werden.

Der Rat der Gemeinde Augustdorf hat deshalb in seiner Sitzung am 27.04.2023 die Einleitung des Verfahrens zur Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 7.2 „Im Hässeln“ beschlossen (Details siehe Beratungsvorlage DS-Nr. 0492/2023 und Niederschrift). Der Vorentwurf hat vom 27.01.2025 bis zum 10.03.2025 die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbarkommunen gemäß §§ 3(1), 4(1), 2(2) BauGB durchlaufen.

Die Auswertung und Beratung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Zusammenhang mit der Teilaufhebung des Bebauungsplan Nr. 7 und des Bebauungsplans Nr. 7.2 „Im Hässeln“ erfolgte in der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung und Umwelt am 08.07.2025 (Details siehe Beratungsvorlage DS-Nr. 0721/2024/1). Gleichzeitig erfolgte der Beschluss zur Veröffentlichung nach §§ 3(2), 4(2) BauGB.

Auf die Beratungs- und Abwägungsunterlagen des Rats der Gemeinde Augustdorf und seines Fachausschusses sowie auf die jeweiligen Sitzungsniederschriften wird ausdrücklich Bezug genommen.

Augustdorf, im September 2025