

# Bauleitplanung der Gemeinde Augustdorf,

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

### Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a(1) BauGB

#### 1. Ziele der Planung und planungsrechtliche Folgen

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 insbesondere hinsichtlich Erschließung, Straßenquerschnitten, wasserwirtschaftlicher Anforderungen sowie Regelungen zum Umgang mit Niederschlagswasser inkl. Starkregenvorsorge. Zudem fehlen zeitgemäße Vorgaben zur Klimaanpassung, zur Durchgrünung sowie zur Nutzung erneuerbarer Energien. Darüber hinaus wird die im Bebauungsplan flächendeckende Zulässigkeit lediglich eines Vollgeschosses angesichts heutiger Anforderungen an einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden als nicht mehr zeitgemäß bewertet.

Aus Sicht der Gemeinde lässt sich die Anpassung der aktuellen planungsrechtlichen Grundlage an die heutigen städtebaulichen Anforderungen sowie die aktuellen gesetzlichen Rahmenbedingungen 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 zweiten Schritt kann in Abhängigkeit von den städtebaulichen Erfordernissen und bei 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“ im Sinne des o. g. ersten Schritts das Ziel verfolgt, die Flächen zunächst nicht mehr für eine Wohnbebauung vorzuhalten. Stattdessen sollen die bestehenden Nutzungs-, Freiraum- und Grünstrukturen aktuell erhalten bleiben.

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.

Ungeachtet dessen ist das Interesse der von dieser Teilaufhebung betroffenen Grundstückseigentümer/innen an einer Beibehaltung der im Bereich dieser Teilaufhebung bestehenden Baurechte in die Abwägung einzustellen und zu berücksichtigen. Der Bebauungsplan Nr. 7 und der Bebauungsplan Nr. 7.2 weisen gemäß den jeweiligen Plankarten in Teilflächen u. a. allgemeine Wohngebiete mit festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen aus. Diese bieten den jeweiligen Grundstückseigentümern/innen die Möglichkeit, die Flächen im Rahmen der Vorgaben des jeweiligen Bebauungsplans zu bebauen, wodurch die betreffenden Flächen entsprechende Verkehrswerte aufweisen. Der Umstand, dass seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 7 (im Jahr 1967) und des Bebauungsplans Nr. 7.2 (im Jahr 1972) keine neuen Wohngebiete in der Gemeinde Augustdorf geschaffen wurden, ist bei der Abwägung zu berücksichtigen.

ungsplans Nr. 7.2 (im Jahr 2001) nahezu keine bauliche Entwicklung auf den Grundstücksflächen im Geltungsbereich der Teilaufhebung erfolgte, zeigt, dass die betroffenen Grundstückseigentümer/innen bisher kein konkretes Interesse an einer Bebauung der Grundstücke hatten. Dies auch, obwohl in den vergangenen Jahren mehrere Abstimmungen zwischen der Gemeinde und Privaten hinsichtlich möglicher Entwicklungsschritte stattgefunden haben (siehe ausführliche Auflistung in der DS-Nr. 0721/2024/1). Der Gemeinde wurde trotz unterschiedlicher Ankündigungen zu keinem Zeitpunkt und unabhängig von konkret diskutierten Varianten ein Entwurf eines Erschließungsvertrags seitens der privaten Eigentümer vorgelegt. 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.

Dieses Abwägungsergebnis wird in besonderer Weise 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.

Die Gemeinde unterstreicht nochmals, dass eine Kommune grundsätzlich jederzeit berechtigt ist, einen Bebauungsplan aufzuheben, wenn die hierfür sprechenden öffentlichen Belange die privaten Belange überwiegen. Dies trifft vorliegend, wie ausgeführt, zu. Das Gewicht der öffentlichen Belange, die eine Änderung des bestehenden Planungsrechts rechtfertigen, nimmt zu, je älter der Bebauungsplan ist und je länger das auf dem Grundstück bestehende Baurecht ungenutzt bleibt. Dieser Umstand manifestiert sich auch darin, dass gemäß § 42 BauGB keine Entschädigung für eine Bodenwertminderung mehr zu zahlen ist, wenn das bestehende und nunmehr geänderte oder aufgehobene Baurecht, wie oben bereits dargelegt, mehr als sieben Jahre vom jeweiligen Grundstückseigentümer nicht ausgenutzt wurde.

## **2. Durchführung der Umweltprüfung und Berücksichtigung in der Bauleitplanung**

Gemäß § 2(4) BauGB wurde im Rahmen der Teilaufhebung des Bebauungsplan Nr. 7 und des Bebauungsplans Nr. 7.2 „Im Hässeln“ eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt. Der Umweltbericht dient der frühzeitigen Berücksichtigung umweltrelevanter Belange im Planungsprozess sowie der sachgerechten Aufbereitung der Umweltaspekte für die Abwägung. Im Ergebnis wurden keine grundlegenden umweltfachlichen Konflikte festgestellt, die der Planung entgegenstehen.

Eine artenschutzrechtliche Prüfung erfolgte auf Grundlage der Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), insbesondere unter Berücksichtigung der Verbotsbestände des § 44 BNatSchG. Untersucht wurden mögliche Auswirkungen der Planung auf europäisch geschützte Tier- und Pflanzenarten. Für den Geltungsbereich liegen Hinweise auf verschiedene planungsrelevante Arten vor, insbesondere auf Vogelarten sowie Fledermausarten. Konkrete Nachweise geschützter Arten innerhalb des Plangebiets konnten jedoch nicht festgestellt werden. Aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen konnten Vorkommen einzelner Arten zwar nicht vollständig ausgeschlossen werden, erhebliche Beeinträchtigungen werden jedoch nicht erwartet. Durch die Teilaufhebung entfällt die

bislang planungsrechtlich zulässige bauliche Entwicklung als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO. Die bestehenden Freiflächen und Habitatstrukturen bleiben somit erhalten. Zusätzliche Versiegelungen, Gehölzverluste sowie betriebs- und anlagebedingte Auswirkungen werden vermieden. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass durch die Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotsbestände gemäß § 44 BNatSchG ausgelöst werden. Die Gemeinde schließt sich der Einschätzung des Umweltberichts an und sieht hinsichtlich des Artenschutzes keinen weiteren planungsrechtlichen Handlungsbedarf.

Gemäß § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen. Im Rahmen der Eingriffsregelungen wurde geprüft, ob durch die Teilaufhebung erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet werden. Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Teilaufhebung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Vielmehr reduziert sich die bislang zulässige Eingriffsintensität, da die ursprünglich mögliche wohnbauliche Entwicklung einschließlich zusätzlicher Verkehrs- und Erschließungsflächen nicht weiterverfolgt wird. Durch den Verzicht auf zusätzliche Versiegelungen entsteht kein zusätzlicher Kompensationsbedarf. Vermeidungs-, Minderungs- oder Ausgleichmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass die Teilaufhebung aus umweltfachlicher Sicht vertretbar ist und keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu erwarten sind.

### **3. Planverfahren und Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt hat sich in seiner Sitzung am 25.04.2023 mit der geplanten Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 7 sowie des Bebauungsplans Nr. 7.2 „Im Hässeln“ befasst und die Einleitung des Verfahrens empfohlen. Der Rat der Gemeinde Augustdorf hat daraufhin in seiner Sitzung am 27.04.2023 den Aufstellungsbeschluss zur Einleitung des Verfahrens gefasst (vgl. DS-Nr. 0492/2023).

Im Rahmen des Verfahrens wurde der Vorentwurf gemäß §§ 2(2), 3(1) und 4(1) BauGB in der Zeit vom 27.01.2025 bis einschließlich den 10.03.2025 öffentlich ausgelegt sowie den Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und den Nachbarkommunen zur Stellungnahme vorgelegt.

Die Auswertung und Beratung der im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen erfolgte in der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung und Umwelt am 08.07.2025 (vgl. DS-Nr. 0721/2024/1). Gleichzeitig wurde die Durchführung der Veröffentlichung gemäß §§ 3(2) und 4(2) BauGB beschlossen.

Die Veröffentlichung gemäß § 3(2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(2) BauGB erfolgten in der Zeit vom 06.10.2025 bis einschließlich 07.11.2025. Während dieses Verfahrensschrittes gingen erneut Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit sowie von Trägern öffentlicher Belange ein.

Die vorgebrachten Hinweise und Anregungen wurden geprüft und in die Abwägung eingestellt.

Auf die Beratungs- und Abwägungsunterlagen des Rates der Gemeinde Augustdorf und seiner Fachausschüsse sowie auf die jeweiligen Sitzungsniederschriften wird ergänzend Bezug genommen.

#### **a) Frühzeitige Beteiligungen gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbarkommunen wurden mit Schreiben vom 27.01.2025 gemäß § 2(2), 4(1) BauGB um Stellungnahme bis einschließlich den 10.03.2025 gebeten. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sind seitens der Träger öffentlicher Belange keine Bedenken geäußert worden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB fand durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen vom 27.01.2025 bis einschließlich 10.03.2025 statt. Darüber hinaus konnten die Planunterlagen während dieser gesamten Frist auf der Internetseite der Stadt eingesehen werden. Es bestand auch hierüber die Option, Stellungnahmen abzugeben. In diesem Verfahrensschritt ist eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit eingegangen.

In dieser wurde durch die Einwender vorgetragen, dass die geplante Teilaufhebung der Bebauungspläne Nr. 7 und Nr. 7.2 einer zukünftigen Bebauung entgegenstehe und die Gemeinde in der Vergangenheit Möglichkeiten zur Umsetzung einer Bebauung nicht ausreichend unterstützt hätte.

Im Rahmen der Abwägung wurde darauf hingewiesen, dass die Gemeinde über einen längeren Zeitraum Gespräche mit den Eigentümern geführt und verschiedene Ansätze zur Entwicklung des Gebiets erörtert hat. Hier zählten u. a. Gespräche zur potenziellen Erschließung, zu möglichen Flächentauschen sowie zu angepassten Baukonzepten. Eine Umsetzung bzw. Einigung konnte jedoch nicht erzielt werden. Zudem wurde deutlich gemacht, dass die bestehenden Bebauungspläne aufgrund veralteter Festsetzungen insbesondere hinsichtlich Erschließung, Wasserwirtschaft, Klimaanpassung und heutiger städtebaulicher Anforderungen nicht mehr den aktuellen Rahmenbedingungen und städtebaulichen Zielsetzung der Gemeinde entsprechen.

Ungeachtet dessen wurden die privaten Interessen der betroffenen Grundstückseigentümer/-innen an einer Beibehaltung der bestehenden Baurechte in die Abwägung eingestellt. Dabei wurde berücksichtigt, dass seit Inkrafttreten der Bebauungspläne Nr. 7 und Nr. 7.2 über einen sehr langen Zeitraum keine bauliche Entwicklung erfolgt ist und trotz verschiedener Gespräche und Abstimmungen weder konkrete Bauanträge noch umsetzungsreife Erschließungskonzepte vorgelegt wurden. Im Ergebnis wurde an der Zielsetzung der Teilaufhebung zu diesem Zeitpunkt festgehalten

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt hat in seiner Sitzung am 08.07.2025 (s. Beratungsvorlage DS-Nr. 0721/2024/1) die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Zusammenhang mit der vorliegenden Teilaufhebung ausgewertet und die Veröffentlichung der Unterlagen gemäß § 3(2) BauGB beschlossen. Zudem wurde die Verwaltung damit beauftragt, die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbarkommunen gemäß §§ 2(2), 4(2) BauGB durchzuführen.

#### **b) Beteiligungsschritte gemäß §§ 2(2), 3(2), 4(2) BauGB**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(2) BauGB fand durch Veröffentlichung der Planunterlagen auf der Website der Gemeinde vom 06.10.2025 bis einschließlich 07.11.2025 statt. Zusätzlich wurden die Unterlagen öffentlich ausgelegt. In diesem Verfahrensschritt sind zwei Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

Die vorgetragenen Hinweise knüpften inhaltlich überwiegend an die bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung geäußerten Anregungen an. Dabei wurde insbesondere weiterhin vorgetragen, dass die Teilaufhebung der Bebauungspläne einer baulichen Entwicklung entgegenstehe und die privaten Eigentümerbelange nicht ausreichend berücksichtigt wurden. Zudem wurde auf frühere Gespräche, Schreiben und Abstimmungen zur möglichen Entwicklung des Gebietes verwiesen sowie die Bereitschaft zu weiteren Gesprächen über eine zukünftige Entwicklung des Standorts erklärt.

In einer weiteren Stellungnahme wurde ergänzend darauf hingewiesen, dass sich die städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde seit Aufstellung der Bebauungspläne verändert hätten und bereits im Jahr 2022 ein überarbeiteter Planungsvorschlag für das Gebiet vorgestellt worden sei. Aus Sicht des Einwenders könne dieser Vorschlag eine zeitgemäße und zukunftsorientierte Wohnbauentwicklung ermöglichen. Zudem wurde kritisiert, dass die bisherigen Gespräche, Planungsansätze und die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer aus Sicht der Einwender nicht ausreichend berücksichtigt worden seien. Ferner wurden Zweifel an der Begründung der Gemeinde hinsichtlich der städtebaulichen Erforderlichkeit der Teilaufhebung sowie an den angeführten infrastrukturellen Maßnahmen geäußert.

Die Stellungnahmen wurden in die Abwägung eingestellt. Seitens der Gemeinde wurde erneut darauf hingewiesen, dass mit der Teilaufhebung zunächst das bestehende, nicht mehr zeitgemäße Pla-

nungsrecht aufgehoben und an die bestehende Situation angepasst werden soll. Gleichzeitig wurde klargestellt, dass in einem zweiten Schritt eine zukünftige Neuplanung grundsätzlich nicht ausgeschlossen ist und in Abhängigkeit von den städtebaulichen Erfordernissen sowie von der Kooperationsbereitschaft der Grundstückseigentümer/-innen in einem gesonderten Verfahren erfolgen könnte. Der Hinweis, auf den im Jahr 2022 vorgestellten überarbeiteten Planungsvorschlag wurde zur Kenntnis genommen, änderte jedoch nichts an den verfolgten Planungszielen der vorliegenden Teilaufhebung.

Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbarkommunen gemäß § 4(2) und 2(2) BauGB mit Schreiben vom 26.09.2025 beteiligt. Stellungnahmen konnten bis einschließlich 07.11.2025 abgegeben werden. Die Nachbarkommunen haben keine Anregungen und/oder Bedenken vorgetragen.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens der Behörden und Träger öffentlicher Belange gingen insbesondere Stellungnahmen zu Belangen des Natur- und Gewässerschutzes, des Waldschutzes sowie der technischen Infrastruktur ein. Seitens des Lippischen Heimatbundes wurden Hinweise zum Furthbach, zum Wasserschutzgebiet „Stukenbrock-Furlbach“ sowie zu möglichen Maßnahmen des Gewässer- und Retentionsschutzes vorgebracht. Zudem wurde angeregt, die bestehenden Grün- und Freiraumstrukturen dauerhaft zu sichern. Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen und in die Abwägung eingestellt. Hierzu wurde klargestellt, dass mit der Teilaufhebung keine neue bauliche Entwicklung vorbereitet wird und keine neuen Baurechte entstehen. Vielmehr werden die Flächen nach Aufhebung wieder dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zugeordnet. Weitergehende Regelungen zum Gewässer- oder Retentionsschutz sind nicht Gegenstand der vorliegenden Teilaufhebung und gegebenenfalls in künftigen, separaten Verfahren zu behandeln. Ein zusätzlicher Abwägungsbedarf ergab sich hieraus nicht.

Die deutsche Telekom Technik GmbH wies auf bestehende Telekommunikationslinien innerhalb des Plangebiets hin und bat darum, deren Bestand und Zugänglichkeit dauerhaft zu sichern. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Seitens der Verwaltung wurde ausgeführt, dass die vorhandenen Telekommunikationsanlagen durch die Teilaufhebung nicht beeinträchtigt werden und die Zugänglichkeit weiterhin gewährleistet bleibt. Ergänzende Maßnahmen auf Ebene der vorliegenden Bauleitplanung wurden nicht erforderlich.

Im Ergebnis führten die eingegangenen Stellungnahmen zu Klarstellungen und Präzisierungen innerhalb der vorliegenden Planunterlagen, machten jedoch keine Änderung der grundsätzlichen Zielsetzung der Teilaufhebung erforderlich. Weiterer Abwägungsbedarf auf Ebene der vorliegenden Bauleitplanung wurde nicht gesehen.

#### **4. Planentscheidung**

Die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 7 und des Bebauungsplans Nr. 7.2 „Im Hässeln“ wird im vorliegenden Planungsfall unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander als sachgerecht erachtet. Die Gemeinde Augustdorf verfolgt mit der Teilaufhebung das Ziel, planungsrechtliche Festsetzungen, die nicht mehr den städtebaulichen Zielen der Gemeinde entsprechen, aufzuheben. 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. In einem separaten zweiten Schritt kann in Abhängigkeit von den städtebaulichen Erfordernissen und bei entsprechender Kooperationsbereitschaft der Grundstückseigentümer das Plangebiet städtebaulich neu geordnet und je nach Bedarf bauleitplanerisch entwickelt werden.

Bei der Entscheidung wurde u. a. berücksichtigt, dass die bestehenden Baurechte seit Inkrafttreten der Bebauungspläne über einen langen Zeitraum nicht umgesetzt wurden. Die Interessen der betroffenen Grundstückseigentümer/-innen an einer möglichen baulichen Entwicklung wurden in die

Abwägung eingestellt. Ebenso wurden die anderen in den Beteiligungsverfahren vorgetragenen Hinweise und Anregungen berücksichtigt. Die im Rahmen der Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen betrafen insbesondere Belange des Natur- und Gewässerschutzes, des Walderhalts sowie der technischen Infrastruktur. Die Hinweise wurden geprüft und in die Abwägung eingestellt. Im Ergebnis ergab sich hieraus kein Erfordernis zur Änderung der grundsätzlichen Zielsetzung der Teilaufhebung.

Im Ergebnis wird die vorliegende Teilaufhebung aus städtebaulicher Sicht für angemessen und sinnvoll gehalten. Die Gemeinde Augustdorf geht zusammenfassend davon aus, dass alle relevanten öffentlichen und privaten Belange im Rahmen der Bauleitplanung zu einem angemessenen Ausgleich gebracht werden konnten. Zur Abwägung wird über die Begründung hinaus Bezug genommen auf die Beratungs- und Abwägungsmaterialien des Rats der Gemeinde Augustdorf und seiner Ausschüsse sowie auf die jeweiligen Sitzungsniederschriften.

Augustdorf, im Mai 2026