

# GEMEINDE LEGDEN



ZukunftsDORF  
im Münsterland  
mit den Ortsteilen  
Legden & Asbeck

## **Begründung** (gem. § 2a S. 1 BauGB)

### **zum** **Bebauungsplan** **„Westlich der Heeker Straße“,** **Ortsteil Asbeck Nr. 9**

(Ergänzendes Verfahren gem. §§ 214 und 215a BauGB)

**Planungsträger:**  
Gemeinde Legden

**Planung:**



**SWO**  
STADTPLANUNG

ÖbVI Schemmer · Wülfing · Otte  
Alter Kasernenring 12 · 46325 Borken · Tel. 02861 9201-0  
[www.swo-vermessung.de](http://www.swo-vermessung.de) · [info@swo-vermessung.de](mailto:info@swo-vermessung.de)

Projekt Nr. 240516

## A. Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
<b>Begründung zum Bebauungsplan „Westlich der Heeker Straße“, Ortsteil Asbeck Nr. 9 (Ergänzendes Verfahren gem. §§ 214 und 215a BauGB).....</b>	<b>4</b>
<b>1    Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung .....</b>	<b>4</b>
1.1    Planungsanlass / Erfordernis.....	4
1.2    Planungsziel .....	5
<b>2    Allgemeine Informationen zur Planung .....</b>	<b>6</b>
2.1    Klimaschutz und Stadtentwicklung.....	6
2.2    Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen/Wald- /Wohnflächen/Bodenschutz .....	7
2.3    Verfahren .....	8
<b>3    Beschreibung des Geltungsbereiches.....</b>	<b>8</b>
3.1    Lage des Plangebietes / Geltungsbereiches .....	8
3.2    Bestandssituation .....	10
3.3    Städtebauliche Konzeption .....	12
3.4    Erschließung.....	15
3.4.1    Verkehrliche Erschließung.....	15
3.4.2    Ruhender Verkehr / Stellplatznachweis.....	15
3.4.2.1.    Trinkwasser- und Löschwasserversorgung .....	15
3.4.2.2.    Entwässerung.....	15
3.4.2.3.    Energieversorgung und Telekommunikation .....	18
3.4.2.4.    Abfallentsorgung .....	18
<b>4    Planungsalternativen / -varianten.....</b>	<b>18</b>
<b>5    Überflutungs- und Überschwemmungsgefährdung .....</b>	<b>19</b>
5.1    Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH) (Überflutungen) 19	19
5.2    Überschwemmungsgefährdung durch Gewässer.....	22
5.3    Flächennutzungsplan .....	23
<b>6    Erläuterungen zu den Planfestsetzungen.....</b>	<b>24</b>
6.1    Art der baulichen Nutzung .....	24
6.1.1    Allgemeines Wohngebiet .....	24
6.2    Maß der baulichen Nutzung .....	25
6.2.1    Grundflächenzahl (GRZ) .....	25
6.2.2    Geschossflächenzahl (GFZ).....	25
6.2.3    Anzahl der Vollgeschosse (Z).....	25
6.2.4    Maximale Gebäudehöhe (GH).....	25
6.2.5    Maximale Traufhöhe .....	26
6.2.6    Höhenbezugspunkte .....	26
6.3    Überbaubare Grundstücksflächen.....	26
6.4    Bauweise.....	26
6.5    Garagen und Stellplätze .....	26
6.6    Nebenanlagen.....	27
6.7    Straßenverkehrsflächen und besondere Verkehrsflächen .....	27
6.8    Bereiche für und ohne Ein- und Ausfahrt .....	27
6.9    Hochwasserschutz / Überflutungsschutz Gewässerrandstreifen.....	28

<b>6.10</b>	<b>Vermeidungsmaßnahmen</b> .....	29
<b>6.11</b>	<b>Gestalterische Festsetzungen</b> .....	29
<b>7</b>	<b>Umweltauswirkungen</b> .....	30
<b>7.1</b>	<b>Umweltbericht</b> .....	30
<b>7.2</b>	<b>Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung und Ausgleich</b> .....	31
<b>7.3</b>	<b>Artenschutz</b> .....	31
<b>8</b>	<b>Sonstige Auswirkungen der Planung</b> .....	31
<b>8.1</b>	<b>Immissionsschutz</b> .....	31
<b>9</b>	<b>Altlasten / Kampfmittelgefährdung</b> .....	33
<b>10</b>	<b>Denkmalschutz und Denkmalpflege</b> .....	33
<b>11</b>	<b>Umsetzung der Planung</b> .....	34
<b>12</b>	<b>Flächengliederung</b> .....	34
<b>13</b>	<b>Quellenverzeichnis</b> .....	35
<b>I.</b>	<b>Anhang</b> .....	<b>36</b>

**Anlage 1, Teil der Begründung:** Umweltbericht zum B-Plan „Westlich der Heeker Straße“ Ortsteil Asbeck Nr. 9 vom 22.08.2024 mit Änderungen vom 19.11.2024. Bearbeitung: WWK. Molkenstraße 5. 48231 Warendorf

**Anlage 2:** Artenschutzrechtliche Prüfung für das Planvorhaben der Gemeinde Legden: Aufstellung des Bebauungsplanes „Westlich der Heeker Straße“ im Ortsteil Asbeck Nr. 9 Gemarkung: Asbeck, Flur: 10, Flurstück: 32 tlw. vom 30.05.2020. Bearbeitung: Feldbiologe / Ökologe Friedrich Pfeifer. Heideveldweg 21. 7586 GT Overdinkel / NL

**Anlage 3:** Geruchsgutachten – Immissionsprognose - Bebauungsplan „Westlich der Heeker Straße“ Ortsteil-Asbeck Nr. 9, Bericht Nr. G-5486-02 vom 16.08.2024. Bearbeitung: Ingenieurbüro Richters & Hüls, Erhardstraße 9, 48683 Ahaus

## **B. Abbildungsverzeichnis**

Seite

Abbildung 1: Klimatische Gesamtbetrachtung des Plangebiets und seines Umfeldes	6
Abbildung 2: Lage des rot eingekreisten Plangebietes .....	9
Abbildung 3: Plangebiet (südlicher Teilbereich), Blick von der Siedlungslage .....	11
Abbildung 4: Heeker Straße, Blickrichtung Nord .....	11
Abbildung 5: Asbecker Siedlungslage, von Hofzufahrt, Blickrichtung Süd .....	12
Abbildung 6: Gesamtkonzept (Konzeptidee) .....	13
Abbildung 7: Städtebaulicher Entwurf.....	14
Abbildung 8: Kanalplan Heeker Straße (Bestandsplan) .....	17
Abbildung 9: Seltenes Starkregenereignis (100-jähriges Ereignis).....	21
Abbildung 10: Extremes Starkregenereignis.....	22
Abbildung 11: Nach der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes .....	23
Abbildung 12: Bildstock Herz Jesu / Denkmal .....	34

## **C. Tabellenverzeichnis**

Seite

Tabelle 1: Flurstücke im Geltungsbereich.....	10
Tabelle 2: Nutzungsaufteilung im Plangebiet.....	35

# **Begründung zum Bebauungsplan „Westlich der Heeker Straße“, Ortsteil Asbeck Nr. 9 (Ergänzendes Verfahren gem. §§ 214 und 215a BauGB)**

Im Interesse einer einfacheren Lesbarkeit verzichten wir darauf, stets männliche und weibliche Schriftformen zu verwenden. Selbstverständlich sind immer gleichzeitig und chancengleich Frauen, Männer und Diverse angesprochen.

Der Rat begründet die Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Westlich der Heeker Straße“, Ortsteil Asbeck Nr. 9 wie folgt:

## **1 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung**

### **1.1 Planungsanlass / Erfordernis**

Der Bebauungsplan „Westlich der Heeker Straße“, Ortsteil Asbeck Nr. 9 wurde am 13.06.2022 als Satzung beschlossen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte nach dem seinerzeit rechtswirksamen § 13b BauGB. Das Bundesverwaltungsgericht hat im Urteil des 4. Senats vom 18. Juli 2023 - BVerwG 4 CN 3.22 die Unvereinbarkeit des § 13b BauGB mit europäischem Unionsrecht festgestellt.

Der Bebauungsplan „Westlich der Heeker Straße“, Ortsteil Asbeck Nr. 9 kann aufgrund des Urteils nicht mehr angewandt werden, sodass Bauträger keine Baurechte über Genehmigung oder Freistellung erhalten. Die Baurechte, die dieser Bebauungsplan gibt, sind seit dem Satzungsbeschluss nicht genutzt worden. Ein bebauter Innenbereich gem. § 34 BauGB liegt nicht vor, aus dem Baurechte ableitbar wären.

Zur Heilung des Bebauungsplanes „Westlich der Heeker Straße“, Ortsteil Asbeck Nr. 9 ist ein ergänzendes Verfahren gem. § 215a BauGB in Verbindung mit § 214 BauGB mit Ratsbeschluss vom 01.07.2024 eingeleitet. Eine Vorprüfung im Sinne von § 215a BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB ist nicht erfolgt, sodass der Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und Ausgleichserfordernis Gegenstand des ergänzenden Verfahrens sind.

Zwar sind Erschließungsmaßnahmen (Entwässerung) durchgeführt worden, die Baurechte wurden aber nicht in Anspruch genommen. Die Kaufverträge werden erst geschlossen, wenn dieses ergänzende Bebauungsplanverfahren abgeschlossen wurde.

**Begründung zum  
Bebauungsplan „Westlich der Heeker Straße“, Ortsteil Asbeck Nr. 9  
(Ergänzendes Verfahren gem. §§ 214 und 215a BauGB)**

---

Im Ortsteil Asbeck ist die Heeker Straße teilweise einseitig überwiegend zweigeschossig angebaut. Zur Fassung des Straßenraumes fehlt es auf der gegenüberliegenden Seite an einer zweigeschossigen Wohnbebauung, die diese Planung einleitet.

Gleichzeitig besteht eine Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken im Ortsteil Asbeck, die trotz Innenentwicklung aufgrund von Eigentumsverhältnissen nicht angeboten werden. Es stehen zurzeit keine baureifen Grundstücke zur Verfügung, die die hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken im Ortsteil befriedigen können.

Die Gemeinde Legden hat sich deswegen dazu entschlossen, bis zu 6 Wohnbaugrundstücke mit 500 bis 600 m<sup>2</sup> entlang der Heeker Straße auszuweisen. Es sind Ein- bis Zweifamilienhäuser mit zwei Geschossen vorgesehen.

Die Wohngebietsausweisung ist Bestandteil eines langfristigen Arrondierungskonzeptes für die Asbecker Ortslage. Die vorliegende Planung stellt einen ersten Schritt zur Befriedigung der Baulandnachfrage dar. Die Gemeinde wird nachfrageorientiert das Gesamtkonzept umsetzen. Gewässern soll durch die Planung mehr Raum eingeräumt werden und das Fuß- und Radwegenetz soll ergänzt werden.

Das Plangebiet liegt im unbeplanten Außenbereich gem. § 35 BauGB. Zur planungsrechtlichen Sicherung ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „Westlich der Heeker Straße“, Ortsteil Asbeck Nr. 9 erforderlich. Die Aufstellung der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Legden erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB.

## **1.2 Planungsziel**

Planungsziel ist es, eine ortsgerechte, zukunftsfähige und nachhaltige städtebauliche Wohnnutzung zu entwickeln und an die Nachbarschaft anzubinden.

Die Gemeinde verfolgt mit der Planung folgende Ziele:

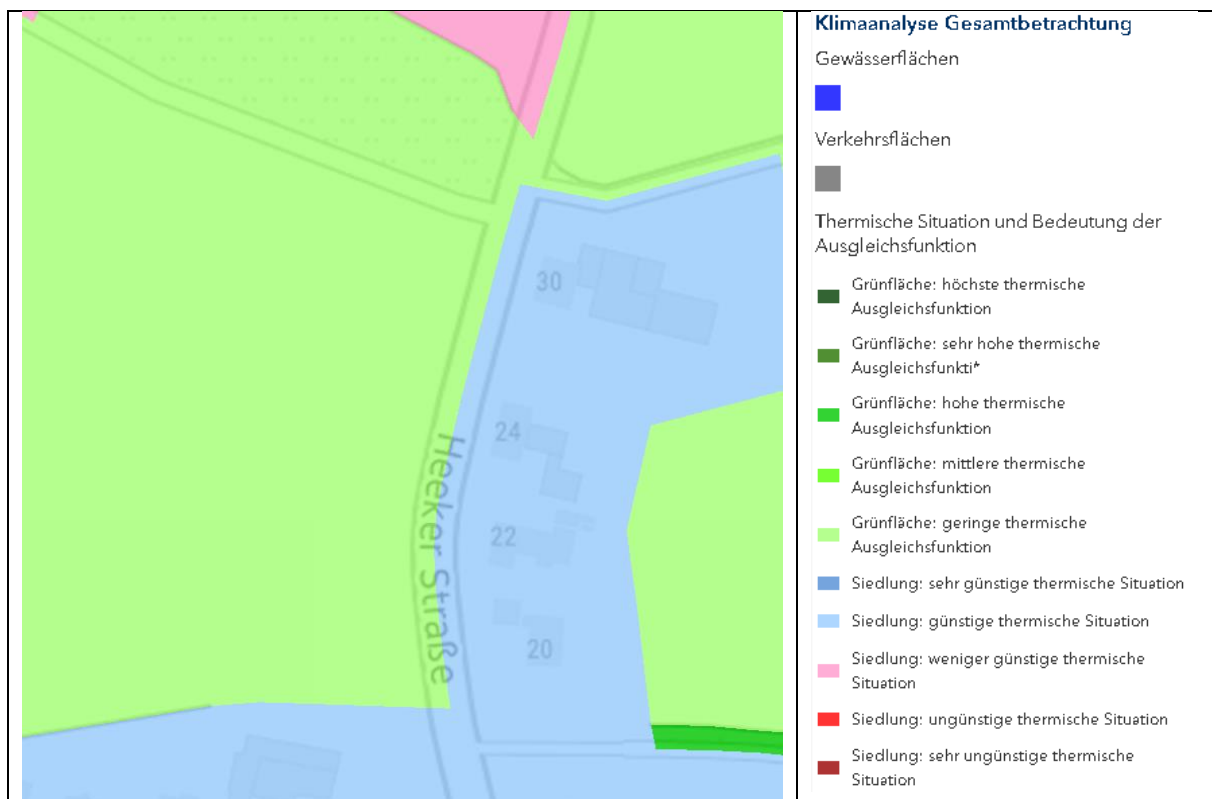
- Bereitstellung von Wohnraum für Asbecker
- Arrondierung der Asbecker Siedlungslage
- bedarfsorientierte Gemeindeentwicklung
- Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur

## 2 Allgemeine Informationen zur Planung

### 2.1 Klimaschutz und Stadtentwicklung

Das Plangebiet erfüllt in der Gesamtbetrachtung des Fachinformationssystems eine geringe thermische Ausgleichsfunktion. Die umliegenden Wohnbaugrundstücke am Niehuskamp und auf der gegenüberliegenden Seite der Heeker Straße haben eine sehr günstige thermische Situation. Nach Umsetzung der Planung wird sich voraussichtlich die thermische Ausgleichsfunktion auch in eine sehr günstige thermische Situation ändern. Für die umliegenden Wohnbaugrundstücke ändert sich voraussichtlich aufgrund der Lage und des geplanten Gewässer- randstreifens nichts.

**Abbildung 1: Klimatische Gesamtbetrachtung des Plangebiets und seines Umfeldes**



(Fachinformationssystem Klimaanpassung. LANUV NRW © <https://www.klimaatlas.nrw.de/klima-nrw-karte>. 08.2024)

Stadtentwicklung hat den globalen Klimaschutz zu unterstützen. In diesem Zusammenhang ist zum einen zu klären, wie die Planung den Ausstoß von klimaschädlichen Gasen (z. B. Kohlendioxid oder Methan) vermeiden oder verringern kann und zum anderen klimatische Auswirkungen (z. B. durch Starkregenereignisse und Hitzeperioden) mindern kann. Die Planung mit überschaubaren 6 Grundstücken hat keinen messbaren Einfluss auf den globalen Klimawandel.

Die Energieeinsparverordnungen für Neubauten senken den Wärmebedarf so stark, dass der Einsatz eines klimafreundlichen Kleinblockheizkraftwerks aufgrund der fehlenden Wärmeabnahmemenge bei bis zu 6 Wohnbaugrundstücken unwirtschaftlich ist. Die Wärmenergieversorgung (Luft- oder Erdwärmepumpen) senkt die Emissionen von klimaschädlichen Gasen, wenn sie mit Ökostrom bzw. durch Solarstrom vom eigenen Hausdach betrieben werden.

Dachbegrünungen verzögern den Wasserabfluss bei Starkregenereignissen und tragen zu einem freundlicheren Kleinklima bei.

Der Bebauungsplan schreibt Dachbegrünung für Garagen und überdachte Stellplätze mit einer Dachneigung von  $\leq 5^\circ$  vor. Häuser mit Dachbegrünung in Asbeck sind selten. Zur Erhaltung des Ortsbildes beschränkt sich die Dachbegrünungsvorschrift am nördlichen Ortseingang auf Garagen und überdachte Stellplätze, die weniger im Ortsbild wahrgenommen werden. Für Steildächer sind Dachbegrünungen technisch wenig geeignet, kostspielig und für das Ortsbild gewöhnungsbedürftig. Erfasst werden also nur Garagen und überdachte Stellplätze mit Flachdächern. Solaranlagen sind auf diesen Dächern nur aufgeständert zulässig, damit den Pflanzen Licht und Platz unter den Modulen bleibt. Klimaanpassung und Ortseingangsgestaltung sind angemessen berücksichtigt.

Stellplätze sind mit Versickerungspflaster auszustatten, um das Kleinklima zu verbessern und die Folgen des Klimawandels abzumildern.

## **2.2 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen/Wald-/Wohnflächen/Bodenschutz**

Nach § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB sind Flächen für Landwirtschaft, Wald oder für Wohnzwecke nur im notwendigen Umfang umzunutzen.

Flächen für Wald und Wohnzwecke sind von der Planung nicht betroffen.

Der Landwirtschaft gehen durch die Planung ca. 3.700 m<sup>2</sup> verloren.

Die Bodenwertzahl für den Plaggenesch liegt bei 30 bis 50 Bodenpunkten und liegt damit im mittleren Bereich. Die Fläche ist für die moderne Landwirtschaft aufgrund des Schlagzuschnittes und der geringen Neigung interessant. Sie ist zudem Bestandteil eines größeren Acker-schlages. Allerdings stehen entlang der Heeker Straße Bäume, die den Ertrag mindern.

Die Wohnbaufläche kann vom Schlag, ohne die Bewirtschaftung zu stören, abgetrennt werden. Das Plangebiet grenzt zudem zweiseitig bereits an Wohnbebauung an. Da die Wohnbau-landnachfrage nach Ein- bis Zweifamilienhäusern von Asbeckern anhaltend hoch ist, wird der Befriedigung der örtlichen Nachfrage ein besonderes Gewicht beigemessen. Vom langfristigen

Gesamtkonzept wird zunächst nur ein Streifen entlang der Heeker Straße umgesetzt, um nicht über den Bedarf auszuweisen.

Die Planung nutzt maßvoll die notwendigen Flächen zur Deckung des Bedarfs und entspricht damit der Regelung des § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

### **2.3 Verfahren**

Das Bundesverwaltungsgericht hat mit Urteil des 4. Senats vom 18. Juli 2023 - BVerwG 4 CN 3.22 die Unvereinbarkeit des § 13b BauGB mit Unionsrecht festgestellt. Der Bebauungsplan „Westlich der Heeker Straße“, Ortsteil Asbeck Nr. 9 wurde am 13.06.2022 als Satzung beschlossen. Die Umsetzung ist aber nicht so weit fortgeschritten, dass nach § 34 BauGB Baurechte vergeben werden können. Ein ergänzendes Verfahren gem. § 215a BauGB in Verbindung mit § 214 BauGB hat der Gemeinderat am 01.07.2024 eingeleitet.

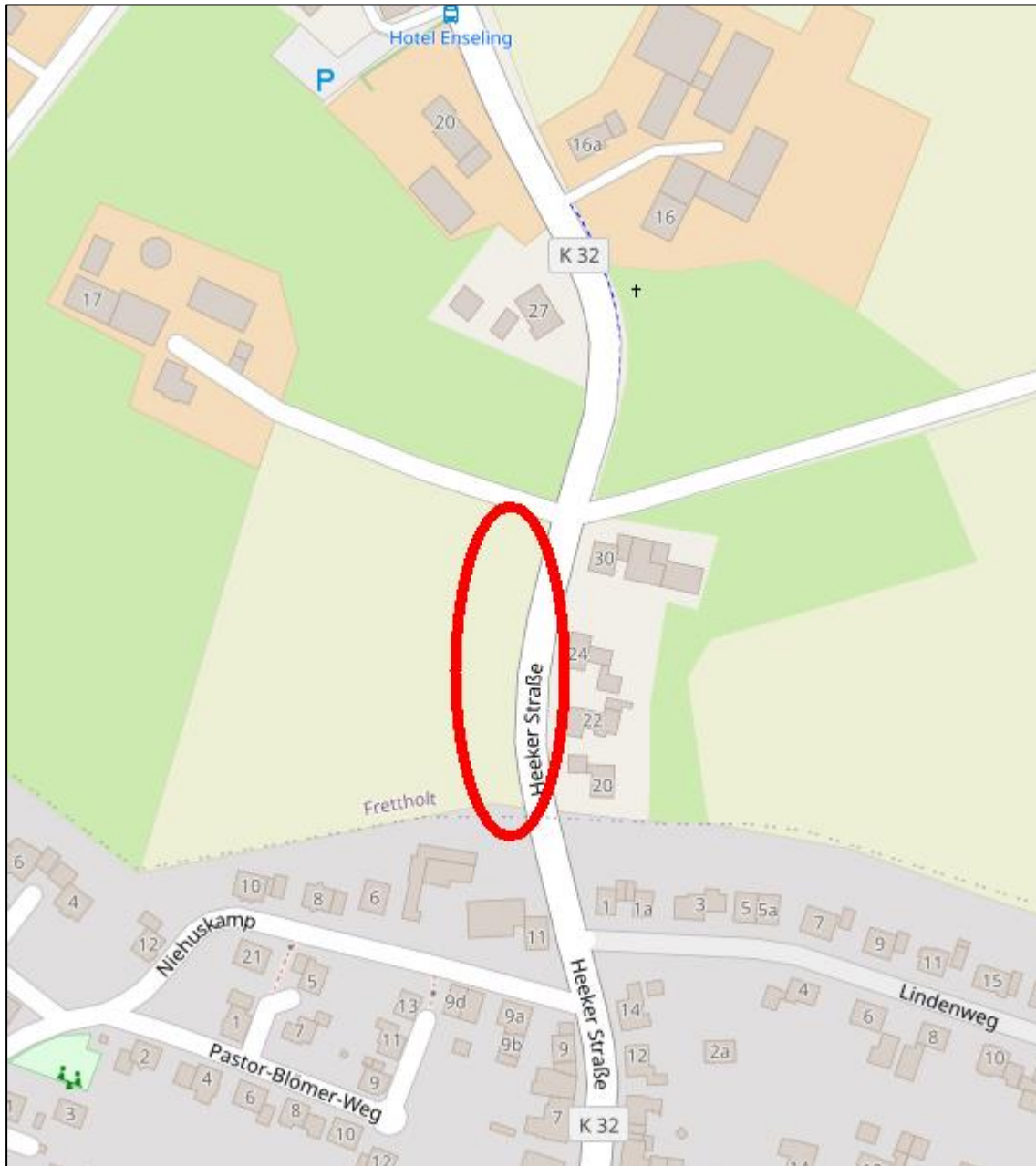
Der Verfahrensablauf ist im Bebauungsplan eingetragen.

## **3 Beschreibung des Geltungsbereiches**

### **3.1 Lage des Plangebietes / Geltungsbereiches**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Westlich der Heeker Straße“, Ortsteil Asbeck Nr. 9 liegt am nördlichen Asbecker Ortseingang. Im Norden schließen landwirtschaftliche Betriebe an. Im Osten besteht eine einreihige Wohnhausgrundstücksreihe, die vom Plangebiet durch die Heeker Straße getrennt ist. Vor den Häusern verläuft ein abgetrennter Fuß- und Radweg. Auf der Plangebietsseite grenzt die landwirtschaftliche Fläche direkt an die Heeker Straße, wenn man von den 5 Bäumen entlang der Straße zur Ackerfläche absieht, von denen ein Baum gefällt wurde. Im Süden fließt zwischen dem Acker und der bebauten Asbecker Siedlungslage ein verrohrtes Gewässer.

**Abbildung 2: Lage des rot eingekreisten Plangebietes**



(eigene Zusammenstellung vor © OpenStreetMap-Mitwirkende 08.2024)

Der Bebauungsplan „Westlich der Heeker Straße“, Ortsteil Asbeck Nr. 9 wird wie folgt begrenzt:

**Im Norden** durch eine Parallele mit Abstand von 3 m zur Fahrbahn der Hofzufahrt zur landwirtschaftlichen Hofstelle Fretholt 17 inkl. Verbreiterung für die Anbindung an die Heeker Straße,

**Im Osten** durch das Straßengrundstück der Heeker Straße inkl. Verkehrsgrün (Gemarkung Asbeck, Flur 3, Flurstück 113),

**Im Süden** durch das Grundstück des verrohrten Gewässers (Gemarkung Asbeck, Flur 10, Flurstück 94) nördlich des Grundstückes Heeker Straße 11 (Gemarkung Asbeck, Flur 10, Flurstück 146)

**Im Westen** durch die landwirtschaftliche Ackerfläche (Gemarkung Asbeck, Flur 10, Flurstück 269) entlang der ausparzellierten unbebauten Grundstücke an der Heeker Straße 13, 15, 17, 19, 21, 23 und 25 (Gemarkung Asbeck, Flur 10, Flurstücke 261, 262, 263, 264, 265, 266 und 267).

**Im Geltungsbereich** des Bebauungsplanes „Westlich der Heeker Straße“, Ortsteil Asbeck Nr. 9 befinden sich die in der nachfolgenden Tabelle aufgelisteten Flurstücke.

**Tabelle 1: Flurstücke im Geltungsbereich**

Gemarkung	Flur	Flurstück(e)
Asbeck	10	261, 262, 263, 264, 265, 266, 267 268 und 269 tlw.

(eigene Zusammenstellung nach dem Katasterstand 04.2024)

Der Grenzverlauf ist in der Planzeichnung grau umrandet gekennzeichnet.

### 3.2 Bestandssituation

Am nördlichen Ortseingang entlang der Heeker Straße (Kreisstraße 32) stehen vier Wohnhäuser einseitig einer Ackerfläche gegenüber. In nördlicher (Heeker) Richtung schließen landwirtschaftliche Höfe an und nach Süden führt die Heeker Straße in die Siedlungslage Asbeck. Die Häuser sind durch einen Fuß- und Radweg und einen schmalen Grünstreifen von der Fahrbahn getrennt. Auf der anderen Straßenseite schließt der niedrig liegende Acker direkt an die Heeker Straße an. Kurz vor der Ortslage im Süden rückt er von der Straße ab, sodass fünf Bäume die Heeker Straße begleiten können. Ein Gewässer fließt von Osten nach Westen entlang der Siedlungslage und trennt das Plangebiet und die vier Häuser entlang der Heeker Straße von der Siedlungslage. Der Gewässerabschnitt zwischen dem Plangebiet und den Häusern ist verrohrt und bewachsen.

**Begründung zum  
Bebauungsplan „Westlich der Heeker Straße“, Ortsteil Asbeck Nr. 9  
(Ergänzendes Verfahren gem. §§ 214 und 215a BauGB)**

---

**Abbildung 3: Plangebiet (südlicher Teilbereich), Blick von der Siedlungslage**



(eigene Aufnahme 03.06.2020)

**Abbildung 4: Heeker Straße, Blickrichtung Nord**



(eigene Aufnahme 03.06.2020)

**Abbildung 5: Asbecker Siedlungslage, von Hofzufahrt, Blickrichtung Süd**



(eigene Aufnahme 03.06.2020)

Das Plangebiet liegt im planungsrechtlichen Außenbereich gem. § 35 BauGB.

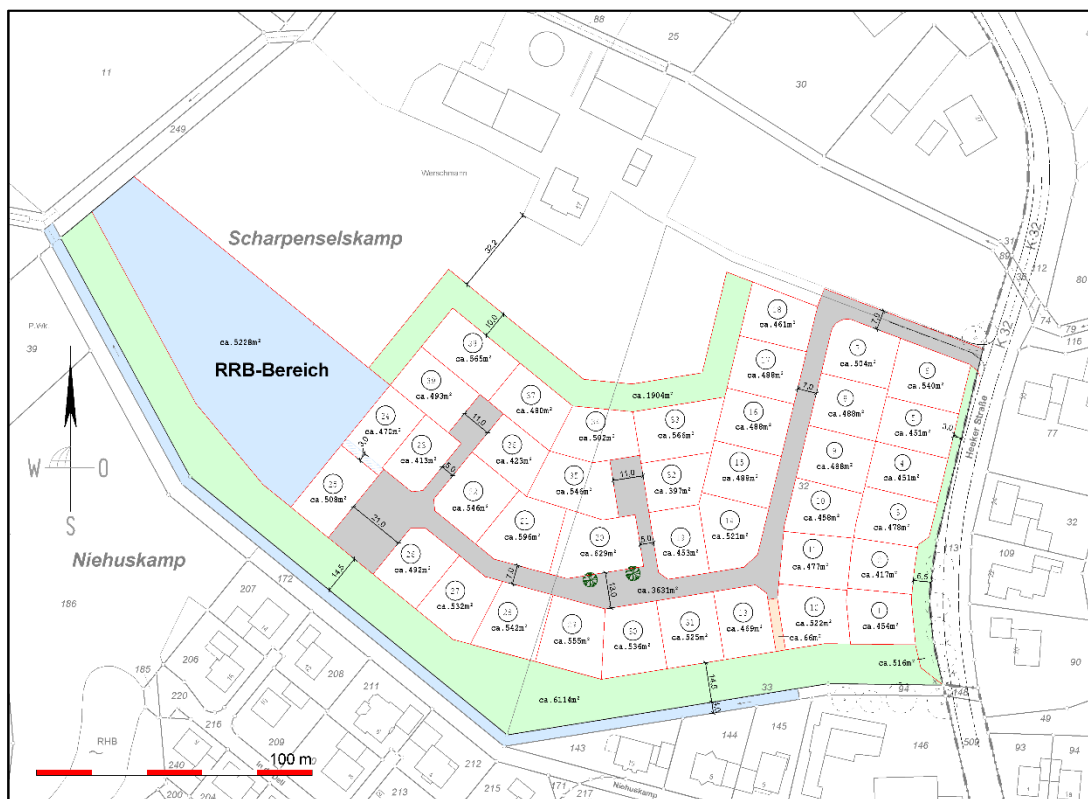
### **3.3 Städtebauliche Konzeption**

Entlang der Heeker Straße sind 6 zweigeschossige Wohnhäuser für ein bis zwei Familien mit Sattel-, Walm- oder Zeltdach geplant. Neben Einzelhäusern sind auch Doppelhäuser vorgesehen, die aber bzgl. Material, Farbe und Traufhöhe aufeinander abzustimmen sind. Die Stellplätze sind auf den Grundstücken vorzuhalten. Sie müssen mit Versickerungspflaster (inkl. Rasengitter) angelegt werden. Garagen und Carports erhalten bei einer Dachneigung von  $\leq 5^\circ$  eine Dachbegrünung. Ein Fuß- und Radweg, abgesetzt durch einen Grünstreifen, in dem die Straßenbäume stehen bleiben können, verbessert das Wegenetz. Lediglich ein Straßenbaum außerhalb des Plangebietes muss für die Wegeanbindung gefällt werden. Ein weiterer Baum wurde für den Kanalbau bereits gefällt. Das verrohrte Gewässer zum Siedlungsbereich erhält einen Entwicklungskorridor, um es langfristig offenzulegen. Die Planung verbessert den Biotopverbund und begegnet den Auswirkungen des Klimawandels.

**Begründung zum  
Bebauungsplan „Westlich der Heeker Straße“, Ortsteil Asbeck Nr. 9  
(Ergänzendes Verfahren gem. §§ 214 und 215a BauGB)**

Die straßenbegleitende Wohnbebauung an der Heeker Straße ist ein erster Planungsschritt zur Arrondierung der nördlichen Asbecker Ortslage. Für die langfristige Entwicklung sind einige Aufteilungsentwürfe erstellt worden. Eine Entscheidung über die einzelnen Entwürfe steht noch aus. Sie ist nicht Gegenstand dieser Planung. Diese Planung ist soweit mit den Gesamtkonzeptvarianten abgestimmt, dass sie deren Umsetzung nicht entgegensteht. Zur Erschließung der späteren Bauabschnitte soll die heutige Zufahrt zur Hofstelle Frettholt 17 ausgebaut werden. Die Offenlegung des Zuflusses zum Asbecker Mühlenbach mit begleitetem Fuß- und Radweg von der Heeker Straße bis zum Wirtschaftsweg am Asbecker Mühlenbach ergänzt langfristig das Wegenetz. Die nächsten Bauabschnitte folgen, sobald die sechs Grundstücke im Plangebiet belegt sind, um so nachfrageorientiert Flächen auszuweisen. Das folgende Gesamtkonzept zeigt Entwicklungsmöglichkeiten auf, die durch diesen Bebauungsplan nicht gesichert werden. Lediglich die ersten Baugrundstücke entlang der Heeker Straße erfahren eine Überplanung durch diesen Bebauungsplan. Die Gesamtplanung erfolgt auf der Basis des „Gesamtgemeindlichen Strategiepapiers zur angestrebten Siedlungsentwicklung für die Gemeinde Legden“.

**Abbildung 6: Gesamtkonzept (Konzeptidee)**



(eigene Darstellung)

Die Erweiterung der Hofzufahrt zur Erschließung der rückwärtigen Planung berücksichtigt bereits die Planung. Der Geltungsbereich hält deswegen zur heutigen Fahrbahn einen Abstand

**Begründung zum  
Bebauungsplan „Westlich der Heeker Straße“, Ortsteil Asbeck Nr. 9  
(Ergänzendes Verfahren gem. §§ 214 und 215a BauGB)**

von 3 m und setzt zusätzlich einen schmalen Straßenstreifen fest, um der zukünftigen Planung alle Möglichkeiten zu lassen. Die Heeker Straße begleitet zukünftig, wie auf der gegenüberliegenden Straßenseite, ein Fuß- und Radweg, der durch Bestandsbäume und Verkehrsgrün von der Fahrbahn getrennt sein wird. Im Süden sieht das Konzept ebenfalls einen Fuß- und Radweg entlang eines Grünstreifens vor, der das verrohrte Gewässer begleitet. Die Offenlegung des Gewässers bereitet die Planung vor bzw. steht ihr nicht entgegen. Zur Ackerfläche nach Westen ist keine Eingrünung der Wohnbaugrundstücke geplant, da dort weitere Baugrundstücke nach Belegung der Grundstücke im Plangebiet ausgewiesen und gebaut werden.

Im Plangebiet sind 6 zweigeschossige Häuser für bis zu zwei Familien vorgesehen. Als Dachform sind Sattel-, Walm- und Zeltdächer zulässig. Flachdächer entsprechen nicht dem historischen Asbecker Ortsbild, das am Ortseingang zu wahren ist. Die Ackerfläche liegt bis zu 0,8 m unter dem Straßenniveau der Heeker Straße. Die Gebäudehöhen orientieren sich auch zum Überflutungsschutz an der heutigen Ausbauhöhe der Heeker Straße.

**Abbildung 7: Städtebaulicher Entwurf**



(eigene Darstellung)

### 3.4 Erschließung

Die Führung von Versorgungsleitungen im öffentlichen Straßenraum erfolgt ortsüblich im unterirdischen Ausbau. Die Leitungen sind so insbesondere besser vor Witterungseinflüssen und extremen Wetterereignissen geschützt.

#### 3.4.1 Verkehrliche Erschließung

Die übergeordnete verkehrliche Erschließung übernimmt die Heeker Straße (K 32). Die auch die Grundstückserschließung übernimmt.

#### 3.4.2 Ruhender Verkehr / Stellplatznachweis

Die durch Ortssatzung notwendigen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

##### 3.4.2.1. Trinkwasser- und Löschwasserversorgung

Die **Trinkwasserversorgung** für die gegenüberliegende Seite besteht bereits. Das Leitungsnetz kann unter dem Fuß- und Radweg erfolgen.

Nach den für den Brandschutz geltenden Rechtsvorschriften (Gesetz über den Brandschutz, die Hilfeleistung und den Katastrophenschutz (BHKG)) ist die Löschwasserversorgung Aufgabe der Gemeinde. Aufgrund des Konzessionsvertrages zwischen Gemeinde und Versorger ist die Trinkwasserentnahme zu Löschwassierzwecken möglich.

Zur Gewährleistung einer ausreichenden **Löschwasserversorgung** muss mindestens eine Löschwassermenge von 1.600 l/Min., 192 m<sup>3</sup>/h für das Baugebiet für einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung gestellt werden. Der tatsächliche Bedarf kann durch bauliche Maßnahmen geringer sein (Brandschutzkonzept).

##### 3.4.2.2. Entwässerung

Das Trennsystem ist bereits umgesetzt, sodass das Plangebiet schadlos entwässert wird. Niederschlags- und Schmutzwasser werden getrennt geführt.

Zur **Schmutzwasserentwässerung** führt das Fachingenieurbüro für das Plangebiet aus:

*„Das Schmutzwasser wird über Leitungen an einen Hausanschlussschacht geleitet und gelangt von dort in einen Sammelstrang. Auf Höhe des Hauses Heeker Straße 20 wird der Sammelstrang an die bestehende Schmutzwasserkanalisation der Gemeinde Legden in der Heeker Straße angeschlossen.“*

Das Ingenieurbüro sieht folgende **Niederschlagswasserentwässerung** für das Plangebiet vor:

*„Das Niederschlagswasser wird in Leitungen gesammelt und über einen Hausanschluss-schacht an einen Sammelstrang geleitet. Der Sammelstrang soll als Staukanal ausgebildet werden, um die notwendige Rückhaltung, bzw. die Anforderungen an die DIN 1986-100, zu gewährleisten.*

*Der Staukanal wird mit Hilfe einer Drossel an die Gewässerverrohrung des namenlosen Gewässers angeschlossen.*

*Gemäß dem KOSTRA-DWD Atlas wird für die Bemessung der Einleitmenge ein  $r_{10.5}$  von 203,3 l/s\*ha angesetzt. Es ergibt sich ein statischer Abfluss von 28,5 l/s. Um eine Verstopfung der Rohrdrossel zu verhindern, wird ein Rohr DN 100 geplant. Die Leistungsfähigkeit beträgt 6 l/s.*

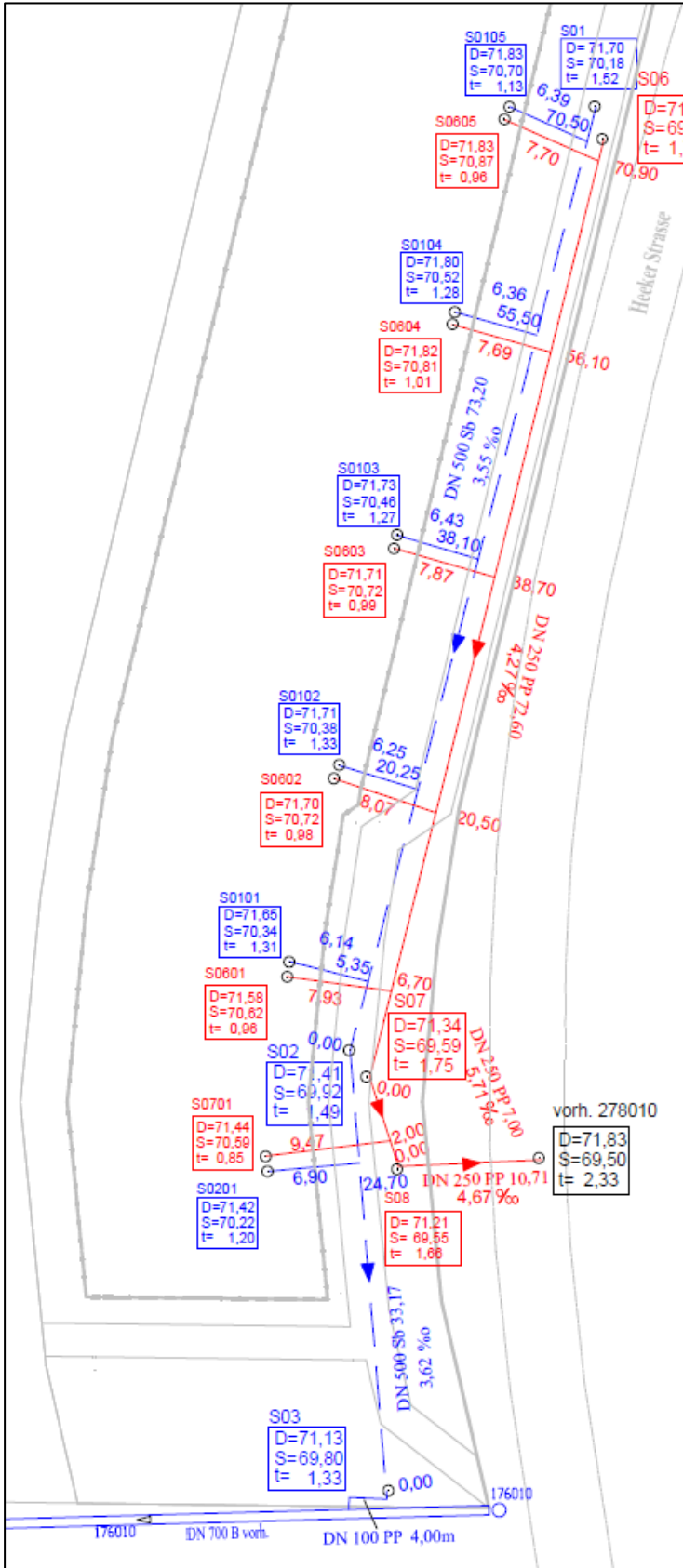
*Die Berechnung gemäß ATV-A 117 ergibt ein erforderliches Rückhaltevolumen von 20 m<sup>3</sup>. Der geplante Staukanal DN 500 hat eine Länge von ca. 105 m. Daraus ergibt sich ein Rückhaltevolumen von 20,6 m<sup>3</sup>.“ (Kettler und Blankenagel. 2021. S. 3).*

Der Bestandsplan zeigt das mittlerweile vorhandene Trennsystem.

Für die spätere Wohnbaulandentwicklung der westlich angrenzenden Grundstücke ist ein Rückhaltebecken geplant.

**Begründung zum  
Bebauungsplan „Westlich der Heeker Straße“, Ortsteil Asbeck Nr. 9  
(Ergänzendes Verfahren gem. §§ 214 und 215a BauGB)**

**Abbildung 8: Kanalplan Heeker Straße (Bestandsplan)**



(GP. 2023)

### 3.4.2.3. Energieversorgung und Telekommunikation

Eine kommunale Wärmeplanung liegt nicht vor. Einzel- und Doppelhäuser mit Wohnungen werden üblicherweise mit Luftwärmepumpen in Kombination mit Solaranlagen inkl. Speicher mit Wärmeenergie und teilweise mit Elektrizität versorgt. Erdwärmepumpen sind bei Gebäuden mit höherem Wärmebedarf zielführend.

Das Elektrizitätsnetz hat sich zukünftig nicht nur an den Energiebedarf von Wärmepumpen, sondern auch den Bedarf von Elektrofahrzeugen zu orientieren. Zwar können Elektrofahrzeuge auch als Stromspeicher für das Stromnetz dienen, diese Funktion muss aber der Hersteller vorsehen. Sie muss außerdem kompatibel mit den Stromnetzen sein. Zusätzliche Standorte von Transformationsstationen sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Sie müssen aber nicht unbedingt zeichnerisch festgesetzt sein.

Nach § 14 Abs. 2 BauNVO können die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

Die notwendigen Energiesysteme sind in Abstimmung mit den Versorgungsunternehmen bedarfsgerecht zu ergänzen. Die Verlegung von Gasleitungen entscheidet der örtliche Versorger eigenverantwortlich, nach derzeitigem Kenntnisstand wird eine Gasleitung nicht mehr verlegt.

Die Telekommunikationsnetze sind bedarfsgerecht anzupassen. Sie können in den Fuß- und Radweg verlegt werden.

### 3.4.2.4. Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung ist nach Ortsrecht geregelt. Die Häuser können in das Intervall zur Müllabfuhr für die Häuser auf der gegenüberliegenden Seite aufgenommen werden. Wohngebietsabfälle können problemlos recycelt bzw. entsorgt werden.

## 4 Planungsalternativen / -varianten

Dieser Bebauungsplan stellt einen Mosaikstein zur zukünftigen Arrondierung der Asbecker Siedlungslage dar. Unter dem Punkt 3.3 auf der Seite 12 sind mehrere **Nutzungsalternativen** zu finden. Aufgrund der Lage sind reine Wohngebiete, Mischgebiet, Dorfgebiete und dörfliche Wohngebiete Baugebietsalternativen.

Die Planung sieht eine Wohnzeile spiegelbildlich, wie auf der gegenüberliegenden Straßenseite vor. Es sind Wohnnutzungen vorgesehen. Für landwirtschaftliche Nutzungen fehlt der

Raum. Ein Bezug der Wohnnutzungen zur Landwirtschaft fehlt hier. Von der Ausweisung eines Dorfgebietes oder eines dörflichen Wohngebietes wird hier abgesehen. Für ein Mischgebiet ist ein gleichwertiger Gewerbeanteil notwendig, der hier weder vorhanden noch beabsichtigt ist. Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen, weswegen gewerbliche Tätigkeiten in den Räumen stärkeren Einschränkungen unterliegen als in allgemeinen Wohngebieten. Gewerbliche Entwicklungen sollen auch in Wohngebieten nicht unterbunden werden, soweit sie mit dem Wohngebietscharakter vereinbar sind. Die Ausweisung eines reinen Wohngebietes entspricht nicht der Zweckbestimmung dieser Planung.

Die **Standortalternativenprüfung** fand auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) statt. Die Gemeinde Legden entwickelt, wenn die Eigentumsverhältnisse es zu lassen, den Innenbereich und verdichtet ihn nach. Es ist wenig zielführend Nachverdichtungen zu planen, die von den Eigentümern in absehbarer Zeit nicht umgesetzt werden. Die Gemeinde Legden verfolgt eine kooperative Planung und sieht von der Anwendung von Maßnahmen z. B. Baugebote gem. § 176 BauGB zur Umsetzung von innerörtlichen Baurechten ab. Die Erfahrungen zeigen, dass die Nachverdichtung insbesondere bei Generationenwechsel sukzessiv erfolgt.

In Asbeck stehen in der Siedlungslage für eine Bebauung keine Wohnbaugrundstücke zur Verfügung. Alternative Wohnbauentwicklungen, die zur kurzfristigen Umsetzung der Baurechte führen, sind nur am Ortsrand aufgrund der Eigentumsverhältnisse möglich. Die Auswirkungen wären im Vergleich zu dieser Planung gleich oder ungünstiger. Bei dieser Planung kann zumindest auf die vorhandene Straße und mittelweile auch auf die Entwässerung zurückgegriffen werden.

Ohne die Planung (**Nullvariante**) bleibt es auf absehbare Zeit bei einer landwirtschaftlichen Ackerfläche.

## **5 Überflutungs- und Überschwemmungsgefährdung**

Es ist zu unterscheiden zwischen Überflutungen, die durch Starkregenereignisse verursacht werden und Überschwemmungen, die von Gewässern ausgehen.

### **5.1 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH) (Überflutungen)**

Der länderübergreifende Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz hat das Ziel, länderübergreifend die von Starkregen und Hochwasser ausgehenden Gefahren zu verringern. Von

**Begründung zum  
Bebauungsplan „Westlich der Heeker Straße“, Ortsteil Asbeck Nr. 9  
(Ergänzendes Verfahren gem. §§ 214 und 215a BauGB)**

---

besonderer Bedeutung sind die Sicherung und Rückgewinnung natürlicher Überschwemmungsflächen, die Risikovorsorge in potenziell überflutungsgefährdeten Bereichen (z. B. hinter Deichen) und der Rückhalt des Wassers in der Fläche des gesamten Einzugsgebiets. Die Ziele sind gem. § 1 Abs. 4 BauGB zu beachten. Zum besseren Verständnis der Planwerke sind zunächst die Begrifflichkeiten zu erläutern.

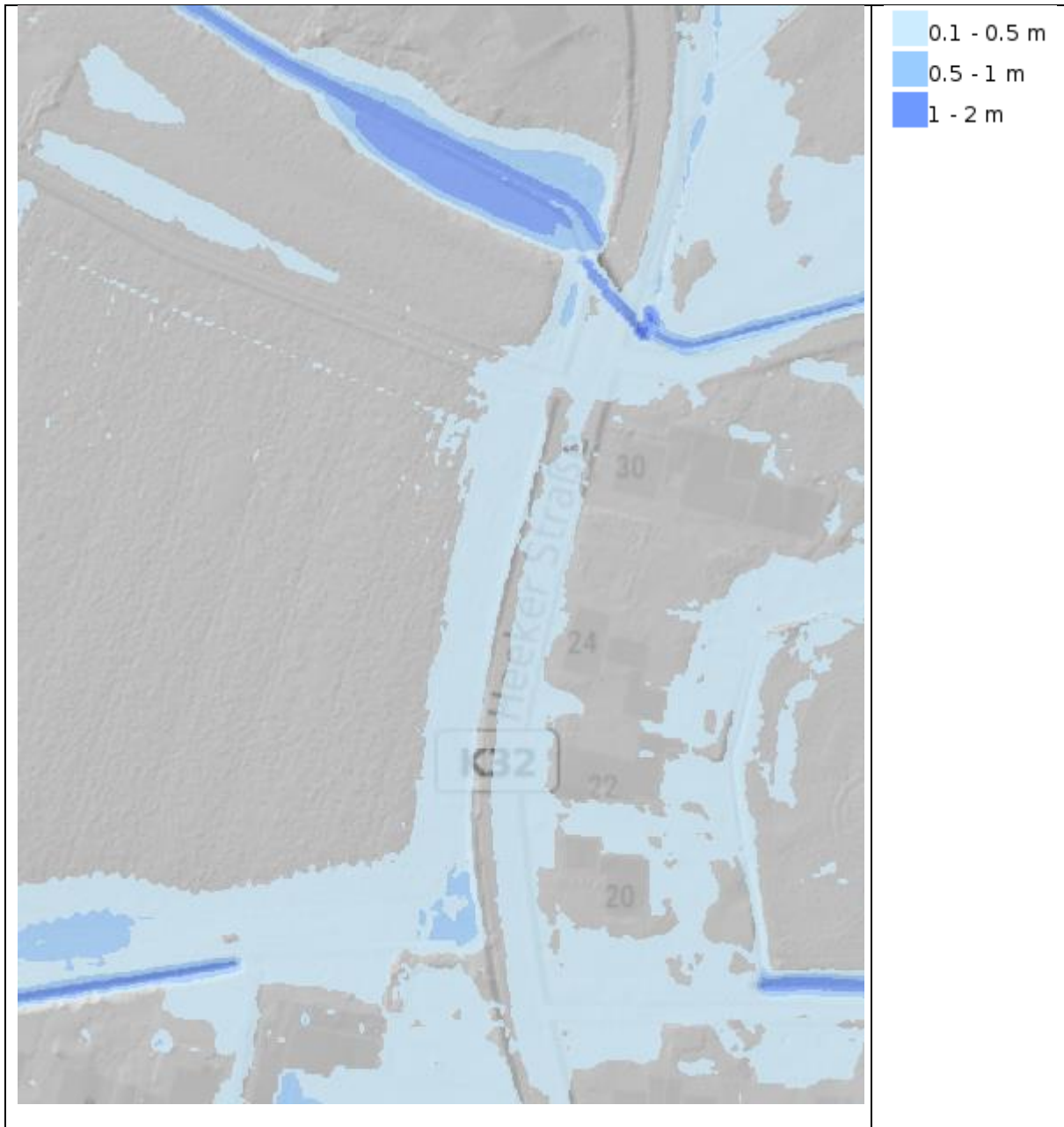
Starkregen ist der Niederschlag großer Regenmengen innerhalb sehr kurzer Zeit. Diese Regenmengen übersteigen die Leistungsfähigkeit kommunaler Entwässerungsanlagen (z.B. Abwasserkanäle), die für solche Ereignisse nicht ausgelegt sind. Das Wasser kann beim Abfluss über die Geländeoberflächen erhebliche Schäden anrichten.

Das Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG) hat flächendeckend für ganz NRW zwei Starkregen-Szenarien berechnen lassen:

- seltene Starkregenereignis  
36-50 mm Niederschlag pro Stunde (1 mm Niederschlag entspricht 1 Liter pro m<sup>2</sup>) bei einer Jährlichkeit von 100 Jahren.
- extremes Starkregenereignis  
90 mm Niederschlag pro Stunde (1 mm Niederschlag entspricht 1 Liter pro m<sup>2</sup>).  
(Anmerkung: Dieses Ereignis wird gerne als 500-jähriges Ereignis bezeichnet. Die Berechnung beruht ausschließlich auf die Niederschlagsmenge im Szenario.)

Das seltene Ereignis im Plangebiet zeigt die folgende Abbildung.

**Abbildung 9: Seltenes Starkregenereignis (100-jähriges Ereignis)**

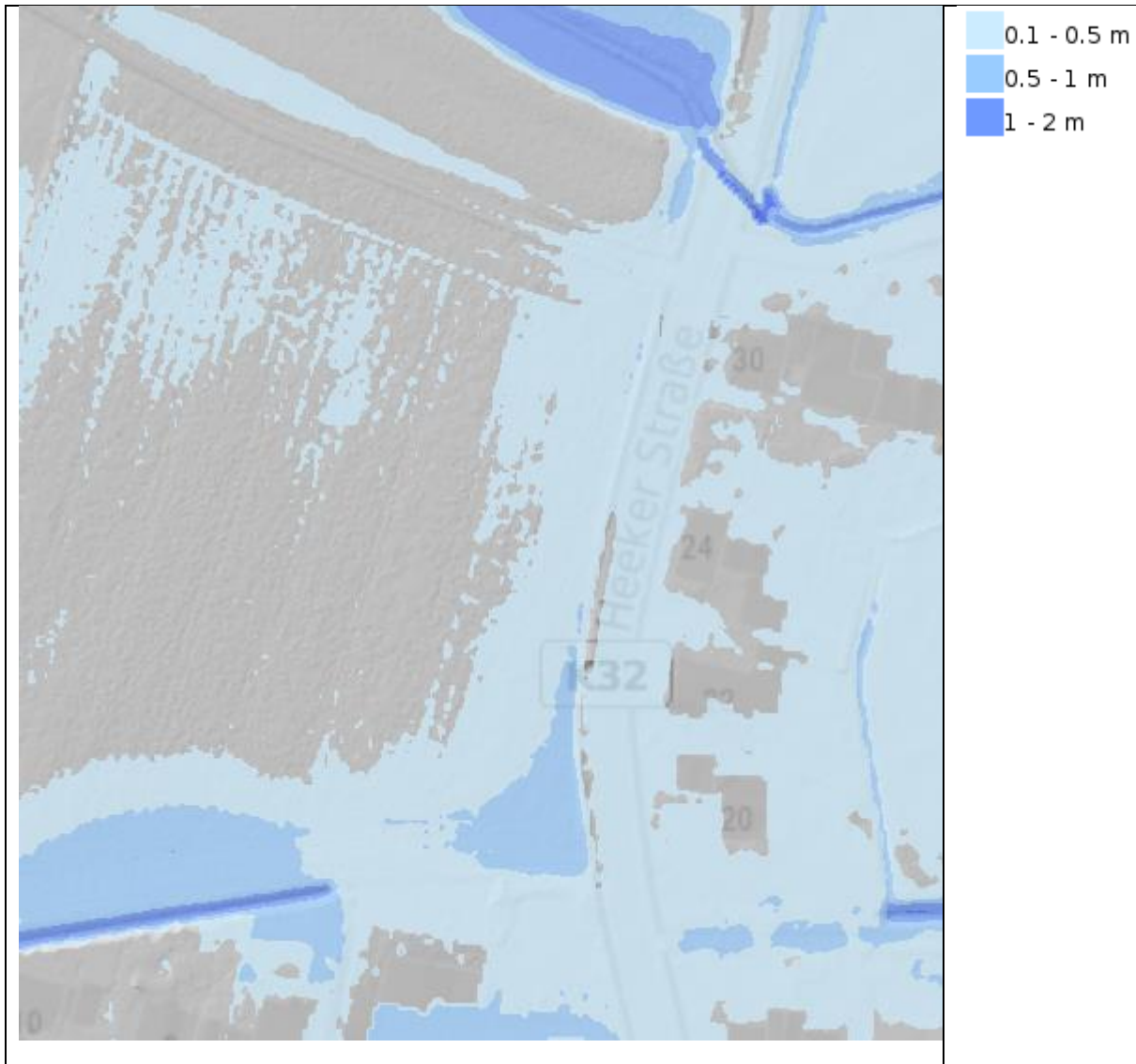


(© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2024) und Geobasis NRW (2024) Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0 <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>)

Nach einem seltenen Starkregenereignis (100 Jahre) sind Wasserhöhen von 0,5 m und für einen Teilbereich im Süden des Plangebietes nördlich Heeker Straße 11 eine Wasserhöhe von 1,0 m prognostiziert. Auf dem Grundstück setzt der Bebauungsplan Wege und Grünflächen fest.

Das extreme Starkregenereignis für das Plangebiet zeigt die folgende Abbildung.

**Abbildung 10: Extremes Starkregenereignis**



(© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2024) und Geobasis NRW (2024) Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0  
<https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>)

Bei extremen Starkregen sind größere Flächen betroffen und die Heeker Straße ist überflutet. Die Gemeinde Legden trifft Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor Starkregengefahren – siehe Punkt 6.9 auf der Seite 28.

## 5.2 Überschwemmungsgefährdung durch Gewässer

Von den Überflutungen durch Starkregen sind Überschwemmungen, die von Gewässern ausgehen, zu unterscheiden.

Unmittelbar grenzt das Gewässer Nr. 130 am Plangebiet an, das weiter westlich zusammen mit dem Gewässer Nr. 104 in den Asbecker Mühlenbach fließt. Das Gewässer Nr. 104 fließt

ca. 25 m nördlich am Plangebiet vorbei und quert die Heeker Straße nördlich des Weges neben dem Grundstück Heeker Straße 30.

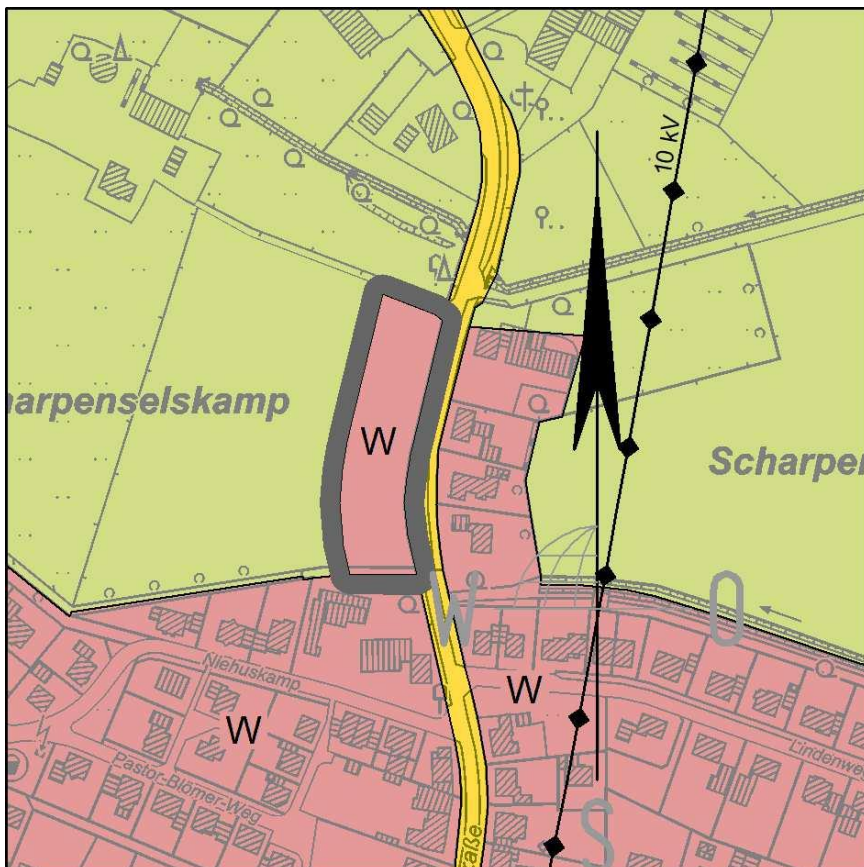
Für die beiden Gewässer sind keine Überschwemmungsgebiete festgesetzt, vorläufig gesichert und/oder ermittelt worden. Überflutete Gebiete aus historischen Quellen sind unbekannt. Die Hochwasserrisiko- und Gefahrenkarten ordnen weder das Plangebiet noch sein unmittelbares Umfeld einer Wahrscheinlichkeitsklasse zu.

### 5.3 Flächennutzungsplan

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Gemeinde Legden stellt im Plangebiet eine Fläche für Landwirtschaft dar. Die Heeker Straße ist als Hauptverkehrsstraße dargestellt. Die Wohnbauflächendarstellung umfasst die bebauten Wohngrundstücke auf der gegenüberliegenden Straßenseite und in der Asbecker Ortslage.

Die Planung fasst die Heeker Straße ein. Sie ist Bestandteil des Gesamtkonzeptes zur Arrondierung der nördlichen Asbecker Siedlungslage. Sie geht konform mit der geordneten städtebaulichen und langfristigen Gesamtentwicklung Asbecks.

**Abbildung 11: Nach der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes**



(eigene Darstellung)

Die Gemeinde Legden hat den einleitenden Beschluss zur 45. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Legden im Gemeinderat am 01.07.2024 gefasst. Nach der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt der Flächennutzungsplan einen Wohnsiedlungsbereich dar. Das allgemeine Wohngebiet ist aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus der 45. Änderung entwickelt.

## **6 Erläuterungen zu den Planfestsetzungen**

Die nachfolgend beschriebenen Festsetzungen des Bebauungsplanes sichern die genannten Ziele und die Zweckbestimmung. Sie ermöglichen gleichzeitig eine nachbarschaftsverträgliche Integration der Planung in die Umgebung sowie eine geordnete städtebauliche Entwicklung Asbecks.

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **6.1.1 Allgemeines Wohngebiet**

Aufgabe der Bauleitplanung ist die Steuerung der Wohnsiedlungsentwicklung. Nach dem Ziel und Zweck der Planung ist eine zweigeschossige Wohnbebauung vorgesehen.

Aufgrund der angedachten Nutzung wird das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Durch die Ausweisung des WA-Gebietes gelten die Vorschriften des § 4 und der §§ 12 bis 14 BauNVO.

Das Plangebiet dient vorwiegend dem Wohnen, um der konkreten Nachfrage nach Wohnungen nachzukommen. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

werden bis auf sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausgeschlossen.

In Asbeck steht lediglich noch eine historische Tankzapfsäule. Eine Lagegunst für eine Tankstelle besteht im Plangebiet am Siedlungsrand nicht.

Gartenbaubetriebe benötigen ebenfalls Fläche, die der Schaffung von Wohnraum entgegensteht. Gartenbaubetriebe sind im Außenbereich zulässig. Sie können aber wie andere Unternehmen in Gewerbegebieten angesiedelt werden.

Anlagen für Verwaltungen sind an zentraler Stelle im Ort vorzusehen.

Beherbergungsbetriebe können zu Störungen im Wohngebiet führen. Für die Betriebe wird keine Lagegunst gesehen.

## **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Als Maß der baulichen Nutzung wird Folgendes festgesetzt:

### **6.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

Der Bebauungsplan setzt einen Versiegelungsgrad von 0,4 für Hauptnutzungen fest. Nach § 19 Abs. 4 BauNVO kann die festgesetzte GRZ für

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

um 50 % der festgesetzten GRZ bis 0,8 überschritten werden. Bei einer festgesetzten GRZ von 0,4 ist dies 0,6.

### **6.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)**

Die Geschossflächenzahl liegt bei 0,8. Sie ist für eine zweigeschossige Bebauung und einer GRZ von 0,4 ausreichend bemessen.

### **6.2.3 Anzahl der Vollgeschosse (Z)**

Die Straßenrandbebauung entlang der Heeker Straße besteht aus anderthalb bis zweigeschossigen Wohn- und Wirtschaftsgebäuden. Für eine Entsprechung der Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite und Schaffung von möglichst viel Wohnraum je neu in Anspruch genommener Grundstücksfläche setzt der Bebauungsplan zwingend zwei Vollgeschosse fest.

### **6.2.4 Maximale Gebäudehöhe (GH)**

Die Planung sieht Wohnhäuser mit Sattel-, Walm- und Zeltdächern vor. Die maximal zulässige Gebäudehöhe von bis zu 9,5 m ist auch für Steildächer ausreichend bemessen. Die maximale Gebäudehöhe ist für zwei Vollgeschosse ausreichend bemessen.

### **6.2.5 Maximale Traufhöhe**

Die maximale Traufhöhe begrenzt der Bebauungsplan auf 7 m. Die zwei Vollgeschosse können ohne Dachschrägen hergestellt werden, um den Wohnraum optimal auszunutzen.

Bei Ausnutzung der maximalen Traufhöhe bleiben nur noch 2,5 m für darüber liegende Räume. Schließlich darf das Haus nicht höher als 9,5 m sein und Schrägdächer sind vorgeschrieben.

### **6.2.6 Höhenbezugspunkte**

Der Acker, auf dem die Häuser gebaut werden, liegt bis zu 0,8 m unter der Fahrbahn der Heeker Straße. Der untere Bezugspunkt der Gebäudehöhen orientiert sich an dem Straßenniveau der Heeker Straße. Die Heeker Straße steigt von Süden nach Norden um ca. 0,2 m an, weswegen im Süden die untere Bezugspunkthöhe auf 71,8 m und im Norden auf 72,0 m bezogen jeweils auf Normalhöhennull (NHN) festgesetzt wird. Die Geländehöhenlage ist nachrichtlich zur Kontrolle in der Planzeichnung bezogen auf Normalhöhennull (NHN) in Metern (m) eingetragen.

Der obere Bezugspunkt für die Berechnung der Gebäudehöhe (GH) ist die obere Dachhaut oder der Wandabschluss. Für die Traufhöhe (TH) ist die Schnittlinie der traufenständigen Außenwand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Wandabschluss maßgebend.

### **6.3 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen definieren Baugrenzen. Für einen ausreichenden Abstand zur Heeker Straße, den Straßenbäumen und für den Fuß- und Radweg entlang der Heeker Straße hält die straßenseitige Baugrenze einen Abstand von 7,5 m bzw. 8,5 m ein. Die Bautiefe beträgt 18 und 19 m, sodass die Häuser individuell platziert werden können und unterschiedliche Hausgrundrisse möglich sind.

### **6.4 Bauweise**

Der Bebauungsplan setzt im allgemeinen Wohngebiet eine offene Bauweise fest. In allgemeinen Wohngebieten sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

### **6.5 Garagen und Stellplätze**

Garagen gem. § 12 BauNVO sind mit ihren Frontseiten 5,0 m von der öffentlichen Verkehrsfläche abzurücken. Der Vorbereich kann als Stellplatz genutzt werden und erleichtert die Parkraumsituation im öffentlichen Straßenraum - siehe auch Punkt 6.11 auf der Seite 29. Für über-

dachte Stellplätze (Carports) gem. § 12 BauNVO gilt ein Mindestabstand der Anlagenfrontseite zur öffentlichen Straße von 3,0 m. Für Garagen und Carports sind außerdem Vermeidungsmaßnahmen (Dachbegrünung) zu beachten – siehe Punkt 6.9 auf der Seite 28.

### **6.6 Nebenanlagen**

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO, ausgenommen Anlagen für Einfriedungen, sind 1,0 m von der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Die Regelung schafft ein breiteres Lichtraumprofil für Straßen und Wege. Dazu sind auch ergänzende Regelungen für Einfriedungen getroffen worden – siehe Punkt 6.11 auf der Seite 29.

### **6.7 Straßenverkehrsflächen und besondere Verkehrsflächen**

Zunächst war die Planung davon ausgegangen, dass ein Abstand von 3 m zur heutigen Fahrbahn ausreicht. Unter Berücksichtigung eines angemessenen Abstandes zur Wegestation „Herz Jesu“ aus dem Jahr 1904 setzt der Bebauungsplan ergänzend einen Streifen von ca. 1,1 m fest, um die Erschließung der weiteren Bebauung westlich der Plangebietes vorzubereiten.

Der Weg entlang der Heeker Straße ist primär als Fußweg geplant. Er kann aber auch von Radfahrern mitgenutzt werden. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite besteht bereits ein gemeinsamer Fuß- und Radweg, sodass sich der Radverkehr auf die Wege aufteilt, sofern nicht die Fahrbahn genutzt wird. Zur Anbindung des Weges an die Heeker Straße kann ein Baum nicht erhalten werden. Ein weiterer Baum wurde für den Kanalbau entfernt. Verkehrsgrün, das u.a. den Wurzelbereich der Straßenbäume schützt, trennt den Weg von der Fahrbahn ab. Das Verkehrsgrün darf für Grundstückszufahrten genutzt werden.

Die Anhebung des Weges auf das Höhenniveau ist im Rahmen der Umsetzung zu prüfen. Allerdings muss der Erhalt der Straßenbäume und etwaige Auswirkungen auf die Baugrundstücke bedacht werden.

Ein Fußweg, der auch von Radfahrern genutzt werden soll, führt entlang des Gewässers, das im Planabschnitt verrohrt ist.

### **6.8 Bereiche für und ohne Ein- und Ausfahrt**

Zum Schutz von drei Straßenbäumen außerhalb des Geltungsbereiches setzt der Bebauungsplan Zu- und Abfahrtsverbote und zwei Bereiche mit Ein- und Ausfahrten für die beiden Grundstücke fest. Da die Baugrundstücke aufgrund der Höhenfestsetzungen um ca. 0,4 m angefüllt werden, müssen Fuß- und Radwegeplanung, Baumschutz und die Grundstückszufahrtshöhen abgestimmt werden.

## 6.9 Hochwasserschutz / Überflutungsschutz Gewässerrandstreifen

Für die Gewässer Nrn. 104 und 130 gibt es keine Aussage in Hochwasserrisiko-/gefahrenkarten noch ist ein Überschwemmungsgebiet festgesetzt. Die Auswertung von Pegelkurven von Gewässern zeigt einen Anstieg des durchschnittlichen Wasserstands um 0,5 m bis 1,2 m bei den häufig wiederkehrenden Hochwasserereignissen, die alle 5 bis 20 Jahre eintreten. Bei den seltenen Ereignissen (100-jähriges Hochwasser) liegen die neuen Pegelstände 0,2 bis 0,6 m höher als die alten Pegelstände.

Die Heeker Straße liegt ca. 0,8 m über der Gewässeroberkante des offenen Gewässers Nr. 130, also der Höhe, ab der das Gewässer über sein „Ufer“ tritt. Die Fahrbahn wird bei starken Regenereignissen überflutet werden. Die Wasserhöhe bleibt auch bei extremen Starkregenereignissen (90 mm/qm/h) unter 0,5 m.

Zum Schutz vor Niederschlagswasser auf der Heeker Straße setzt der Bebauungsplan eine Mindestsockelhöhe von 0,3 m fest, die auch zur einheitlichen Ortsbildgestaltung dient. Die Sockelhöhe bezieht sich aber nicht direkt auf die Fahrbahnhöhe, sondern auf den unteren Bezugspunkt für den jeweiligen Wohngebietsteilbereich. Sie liegt mindestens auf dem Straßenniveau meist aber um ca. 0,1 m über der heutigen Fahrbahn. Rechnet man die Fahrbahnhöhe, untere Bezugspunkthöhe und Mindestsockelhöhe zusammen, liegt die Erdgeschossfußbodenhöhe 1,1 bis 1,2 m über der Böschungsoberkante von Gewässer Nr. 130. Das Gewässer Nr. 104 nördlich des Plangebietes fließt unter der Heeker Straße her. Wenn der Durchlass bei starken Regenereignissen verstopft ist, wird das Wasser über die Heeker Straße fließen bzw. diese queren und ins Plangebiet fließen. Die Mindestsockelhöhe von 0,3 m ist zum Schutz der Häuser vor Hochwasser wichtig. Unterhalb der festgesetzten Mindestsockelhöhe sind keine Öffnungen vorzusehen. Außerdem sind Kellerräume unterhalb dieser Höhe als weiße oder schwarze Wanne auszuführen, um äußeren Wasserdruck standzuhalten. Die Bauherren können die Sockelhöhe und damit den Schutz selbst bis 0,6 m erhöhen. Eine darüber hinaus gehende Sockelhöhe ist dem Ortsbild abträglich.

Die Planung gibt mit dem 11 m-Streifen dem Gewässer Nr. 130 zusätzlichen Entfaltungsraum für eine Offenlegung. Bei Überflutungen können die Wassermassen dort einen Weg finden. Da die Baugrundstücke auf das Straßenniveau der Heeker Straße gebracht werden, kann bei einer Überflutung der Heeker Straße das Wasser in den niedriger liegenden Grünstreifen abfließen.

Im Gewässerrandstreifen ist die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserrechtlich erforderlich sind, unzulässig. Die Fläche steht einer Renaturierung bzw. einer Gewässeröffnung zur Verfügung. Entwässerungskanäle sind

in der Fläche zulässig, um einen Anschluss an das Gewässer und / oder Gewässerquerungen zu ermöglichen.

### **6.10 Vermeidungsmaßnahmen**

Dachbegrünung mindert den Abflussbeiwert von Dächern und verbessert das Stadtklima. Allerdings muss bei der Planung auch das Ortsbild berücksichtigt werden. In Asbeck sind Dachbegrünungen selten. Die Dachlandschaft prägen Satteldächer. Am Ortseingang wird für die Erhaltung des Asbecker Ortsbildes auf eine Dachbegrünung von Hausdächern verzichtet. Der Bebauungsplan schreibt hingegen eine Dachbegrünung von Garagen und Carports vor. Sie prägen nicht so stark das Ortsbild. Da Dachbegrünung auf steileren Dächern ebenfalls mehr wahrgenommen wird, greift die Vorschrift nur bei der Dachneigung von  $\leq 5^\circ$ . Solaranlagen dürfen über einer Dachbegrünung nur aufgeständert aufgebaut werden, um den Pflanzen Raum und Licht zu lassen.

Zur Minderung von Eingriffen in Natur und Landschaft setzt der Bebauungsplan für Leuchtkörper außerhalb von Gebäuden z. B. Straßen- und Terrassenbeleuchtung insektenfreundliche Beleuchtung fest. Energiesparende LEDs erfüllen bereits häufig die Anforderungen.

### **6.11 Gestalterische Festsetzungen**

Ein Sockelhöhenbereich von 0,3 m bis 0,6 m ist ebenfalls für einen harmonischen Ortseingang wesentlich. Die Gebäude sollen mit ihren Untergeschossen nicht zu sehr voneinander abweichen. Außerdem dient die Festsetzung dem Hochwasserschutz – siehe Punkt 6.9 auf der Seite 28.

Der Bebauungsplan sichert eine einheitliche Baukörpergestaltung bei Doppelhäusern, um ein harmonisches Straßenbild zu kreieren. Traufhöhen sind aufeinander abzustimmen und gleiche Materialien und Farben zu verwenden.

Zur Freihaltung der Vorgartenzone und Fassung des Straßenraumes durch Häuser und nicht durch Garagen und Carports sind diese in den Vorgartenzonen unzulässig. Für Eckgrundstücke besteht eine Sonderregelung, da die Bewohner die Stellplätze komplett auf ihrem Grundstück nachweisen dürfen.

Die Anzahl der Stellplätze regelt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Legden. Die notwendigen Stellplätze sind auf den Grundstücken vorzusehen. Eine Ablösung von Stellplätzen und Stellplatzdruck auf andere Wohngebiete wird dadurch entgegengetreten. Die Stellplätze sind einheitlich mit wasserdurchlässigem Pflaster auszustatten.

Eine Sonderregelung besteht auch für Einfriedungen auf Eckgrundstücken in den Vorgartenbereichen. In den Vorgärten sind ausschließlich Hecken, Mauern und Holzzäune bis 0,8 m Höhe zulässig. Abweichend zu Satz 1 sind bei Eckgrundstücken ausschließlich Hecken, Mauern und Holzzäune bis 2,0 m Höhe in der seitlichen Vorgartenzone (s. H Nr. 6) zulässig. Für Hecken sind standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden. Unterer Bezugspunkt bei der Ermittlung der Höhe ist die Geländeoberfläche nach § 2 Abs. 4 BauO NRW.

Die Vorgärten, zu denen auch Zuwege und Zufahrten gehören, sollen dem ländlichen grünen Dorfcharakter entsprechen und sollen mindestens zu 60 % begrünt sein. Der Bebauungsplan begrenzt den Versiegelungsgrad auf 40 % in den Vorgartenbereichen. Zur Vorgartengestaltung wird auf das Blatt „Blühende Vielfalt im Vorgarten - Alternativen zu Schotter und Kies“ Hrsg. Natur- und Umweltschutz-Akademie NRW, Siemensstraße 5, 45659 Recklinghausen, Internet: [www.nua.nrw.de](http://www.nua.nrw.de) hingewiesen.

Die Zufahrten im Zufahrtsbereich sind zu pflastern. Versickerungsfähiges Pflaster inkl. Rasengittersteine wird für Zufahrten und Zuwegungen empfohlen. Alle anderen Befestigungen inkl. Kies- und Schotterflächen sind ausgeschlossen.

Einfriedungen, wie Mauern, bleiben beim Versiegelungsgrad im Vorgarten unberücksichtigt.

## **7 Umweltauswirkungen**

Die Umweltauswirkungen sind im Umweltbericht zusammengestellt und bewertet. Die Eingriffe in Natur und Landschaft bewertet die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung. Artenschutzrechtliche Belange sind in der artenschutzrechtlichen Prüfung, Stufe I erfasst.

### **7.1 Umweltbericht**

Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen sind gem. § 2 Abs. 4 BauGB im Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung. Zur Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen wird im Einzelnen auf den Umweltbericht verwiesen.

Der Umweltbericht gelangt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen nicht mit erheblichen nachteiligen Auswirkungen durch das Vorhaben zu rechnen ist (vgl. WWK. 2024. S. 34).

## 7.2 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung und Ausgleich

Die Abhandlung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist im Umweltbericht integriert, der Teil der Begründung ist. Die Bilanzierung ergibt ein ökologisches Defizit in Natur und Landschaft von 5.827 Ökopunktwerteinheiten (vgl. WWK. 2024. S. 31).

Die Ablösung des ökologischen Defizites erfolgt über das Ökokonto Nr. 52 NSG Bröke Ost, Gemarkung Wüllen, Flur 39, Flurstück 13 tlw., der Fürstlich Salm-Salm'schen Verwaltung – Rentamt.

## 7.3 Artenschutz

Das BNatSchG schreibt vor, dass bei allen bauleitplanungs- und baurechtlichen Genehmigungsverfahren die Artenschutzbelange im Rahmen einer Artenschutzprüfung untersucht und berücksichtigt werden.

Die Artenschutzprüfung ergab, dass die Straßenbäume Heeker Straße und die Gehölze entlang des verrohrten Gewässers möglicherweise Fledermäusen als Leitlinie dienen. Sie sollten nach Empfehlung des Gutachtes erhalten bleiben. Lediglich ein Straßenbaum außerhalb des Geltungsbereiches muss für den Anschluss des Fuß- und Radweges gefällt werden. Ein weiterer Baum wurde für den Kanalausbau gefällt. Ansonsten können alle Bäume und Gehölze im Plangebiet und der Umgebung erhalten bleiben.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag empfiehlt eine insektenfreundliche Beleuchtung, die der Bebauungsplan berücksichtigt, indem er sie als Vermeidungsmaßnahme festsetzt. Im Ergebnis sind keine Auswirkungen auf planungsrelevante Arten durch Umsetzung der Festsetzungen zu erwarten (vgl. Pfeifer. 2021. S. 7).

## 8 Sonstige Auswirkungen der Planung

Im Zuge von Bauleitverfahren sind grundsätzlich weitere Auswirkungen der Planung auf die Umgebung und mögliche Einwirkungen von außen zu klären.

### 8.1 Immissionsschutz

Gerüche sind aufgrund der Siedlungsrandlage die einzigen Immissionen, die einer genaueren fachgutachterlichen Prognose bedürfen. Das Geruchsgutachten zeigt, dass im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet Jahresgeruchsstundenhäufigkeiten von 9 % (0,09) im Südosten und 12 % (0,12) im Nordwesten zu rechnen ist. Die einschlägige Vorschrift TA- Luft 2021 sieht einen Immissionswert von 10 % (0,10) für Wohngebiete vor (vgl. Richters & Hüls. 2024. S. 37).

**Begründung zum  
Bebauungsplan „Westlich der Heeker Straße“, Ortsteil Asbeck Nr. 9  
(Ergänzendes Verfahren gem. §§ 214 und 215a BauGB)**

Nach den Erläuterungen zum Anhang 7 der TA-Luft ist ein Immissionswert im Übergangsbereich von Wohngebieten zum Außenbereich vertretbar. Dieser Bebauungsplan befindet sich im Übergangsbereich der Ortslage Asbeck zum Außenbereich. Die prognostizierten Werte von bis zu 12 % (0,12) der Jahresstundenhäufigkeit sind als für die Siedlungsrandlage im Übergang zum landwirtschaftlich geprägten Außenbereich als zumutbar anzusehen (ibid.).

Die Geruchsimmissionsprognose berücksichtigt keine potenziellen Tierhaltungsanlagenerweiterungsabsichten, sondern den Bestand und beantragte Tierhaltungsanlagenpläne. Der Übergang der Siedlungslage zum landwirtschaftlich geprägten Kulturraum sind höhere Geruchsimmissionen am Siedlungsrand als im Ortskern üblich. Der Übergangsbereich ist nicht als klare Linie / Grenze anzusehen, sondern ein Randbereich, in dem Geruchsimmissionen von landwirtschaftlichen Betrieben verstärkt auftreten. Aus der Immissionsberechnung wird ersichtlich, dass am Bestandshaus auf der gegenüberliegenden Seite der Heeker Straße 30 Jahresgeruchsstundenhäufigkeiten von 12 % (0,12) auftreten. Das Haus ist als Immissionsort unabhängig von diesem Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen. Am Nördlich des Plangebietes stehenden Wohnhauses Heeker Straße 27 sind 17 % (0,17) Jahresgeruchsstundenhäufigkeiten prognostiziert, wobei der Immissionswert der TA-Luft bei 20 % (0,20) liegt. Tierhaltungsbetriebe in der Umgebung werden durch das Wohnhaus Heeker Straße 27 eher eingeschränkt als durch diese Planung (ibid.).

Verkehrsschalleinwirkungen von der Kreisstraße wirken auf die Häuser entlang der Heeker Straße ein. Die neuen Wohnhäuser stehen mit rund 10 m von der Fahrbahn in etwa genauso weit entfernt wie die Bestandsbebauung. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes entspricht nicht der Fahrbahngrenze, sondern dem Straßengrundstück, weil Grünstreifen noch zum Straßengrundstück gehören. Die Baugrenze hält zum Grundstück bzw. Geltungsbereichsgrenze einen Abstand von 7,5 m bzw. 8,5 m ein. Auf die neuen Häuser, die nach den neusten Gebäudedämmstandards gebaut werden müssen und aufgrund der KFW-Förderung wahrscheinlich noch eine stärkere Dämmung erfahren, die auch vor Schalleinwirkungen schützt, wirken somit vergleichbare Schallpegel wie auf der gegenüberliegenden Seite ein. Aufenthaltsbereiche inkl. Außenwohnbereiche sollten auf der straßenabgewandten Seite errichtet werden. Die Innenraumgestaltung sollte die Lage der Schallquelle berücksichtigen. Die Firstrichtung entlang der Heeker Straße führt zu einer traufenständigen Hausausrichtung, wodurch weniger maßgebliche Immissionspunkte (z. B. Fenster vor Aufenthaltsräumen) und Angriffsflächen (z. B. Giebelwand) am Haus sind. Mit Verkehrsmaßnahmen zum Schutz der neuen Wohnhäuser ist aufgrund der vorgenannten Gründe nicht zu rechnen.

Einwirkungen durch Strahlung (Licht) ist durch Straßenlaternen und Autoscheinwerfer zu prognostizieren. Allerdings treten Lichteinwirkungen nur temporär im Kurvenbereich auf. Die Häuser stehen abgerückt von der Straße, wodurch die Einwirkungen sinken.

### **9 Altlasten / Kampfmittelgefährdung**

Die landwirtschaftlich genutzte Fläche mit den straßenbegleitenden Bäumen lassen keine Rückschlüsse auf **Altlasten**, Altlastenverdachtsflächen sowie Bodenverunreinigungen zu.

Die Luftbildauswertung des **Kampfmittel**beseitigungsdienstes ergab, dass ein Stellungsbe- reich sich innerhalb des Plangebiets befindet. Da er unbebaut ist, ist er vor Beginn der Bauar- beiten zu sondieren. Das Ordnungsamt der Gemeinde Legden leitet die Abstimmung mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst. Bürger können sich bei der Gemeinde über den aktuellen Stand informieren.

Es kann grundsätzlich keine Garantie für die Freiheit von Kampfmitteln gegeben werden. Bei der Durchführung aller bodeneingreifenden Bauarbeiten ist Vorsicht geboten. Bei Munitions- funden, bei Erdaushub mit außergewöhnlicher Verfärbung oder bei verdächtigen Gegenstän- den sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen- Lippe durch die Ordnungsbehörde der Gemeinde oder die Polizei zu verständigen. Aktuelle Informationen können bei der Ordnungsbehörde der Gemeinde nachgefragt werden.

### **10 Denkmalschutz und Denkmalpflege**

Im Geltungsbereich befinden sich keine Baudenkmäler und/oder Baudenkmalzonen.

Nördlich des Plangebietes an der Zufahrt Frettholt 17 von der Heeker Straße steht der Bild- stock Herz-Jesu-Figur. Im neugotischen Sandsteingehäuse steht eine freiplastische Herz- Jesu-Figur unter Bäumen. Sie wurde im Jahre 1904 von der Familie Scharpensell errichtet. Sie wird unter der Denkmalnummer 7 seit der Eintragung am 07.10.1986 geführt. Der Bebau- ungsplan belässt die Hofzufahrt, zu dessen Fahrbahn er 3 m Abstand einhält. Allerdings setzt er bereits einen Randstreifen für die Straßenverbreiterung der Hofzufahrt fest, die allerdings das Denkmal bereits berücksichtigt.

**Abbildung 12: Bildstock Herz Jesu / Denkmal**



(eigene Aufnahme 03.06.2020)

Blickbeziehungen und Fernwirkungen von und zu Baudenkmalern bleiben aufgrund der umliegenden Bebauung sowie der fehlenden Baudenkmalern im näheren Umfeld von der Planung unberührt.

Archäologische Fundstätten sind unbekannt.

### **11 Umsetzung der Planung**

Die Baurechte setzen die privaten Bauherren um. Die Rechte auf den öffentlichen Flächen werden von der Gemeinde bzw. dem Straßenbaulastträger genutzt.

### **12 Flächengliederung**

Die Aufteilung der Nutzungen im Plangebiet ist aus der Tabelle 2 zu entnehmen.

**Tabelle 2: Nutzungsaufteilung im Plangebiet**

Nutzungen	Fläche (ca.)	Anteil	Teilfläche (ca.)	Teilflächen- anteil
Allgemeines Wohngebiet	2.761m <sup>2</sup>	74,4%		
davon Vorgärten			435m <sup>2</sup>	11,7%
Straßenverkehrsfläche	35m <sup>2</sup>	0,9%		
Fuß- und Radweg	415m <sup>2</sup>	11,2%		
Verkehrsgrünfläche	215m <sup>2</sup>	5,8%		
Gewässerrandstreifen	287m <sup>2</sup>	7,7%		
<b>Plangebiet</b>	<b>3.713m<sup>2</sup></b>	<b>100,0%</b>		

(eigene Zusammenstellung)

### 13 Quellenverzeichnis

GP (2023) Kanalplan vom 26.09.2023. GP Landschaftsarchitektur GmbH. Otto-von-Guericke-Ring 4. 49811 Lingen

KETTLER UND BLANKENNAGEL (2021) Erschließung Baugebiet westlich Heeker Straße, Hinweise zur Entwässerung vom 03.05.2021. Bearbeitung Ing.-Büro Kettler u. Blankenagel GmbH, Kesslerweg 52, 48155 Münster

OPPENSTREETMAP (2024) OpenStreetMap - Die freie Weltkarte. Internetseite: [www.openstreetmap.org](http://www.openstreetmap.org). Zugriff: August 2024

PFEIFER (2021) Artenschutzrechtliche Prüfung für das Planvorhaben der Gemeinde Legden: Aufstellung des Bebauungsplanes „Westlich der Heeker Straße“ im Ortsteil Asbeck Nr. 9 Gemarkung: Asbeck, Flur: 10, Flurstück: 32 tlw. vom 30.05.2020. Bearbeitung: Feldbiologe / Ökologe Friedrich Pfeifer. Heideveldweg 21. 7586 GT Overdinkel / NL

RICHTERS & HÜLS (2024) Geruchsgutachten – Immissionsprognose - Bebauungsplan „Westlich der Heeker Straße“ Ortsteil-Asbeck Nr. 9, Bericht Nr. G-5486-02 vom 16.08.2024. Bearbeitung: Ingenieurbüro Richters & Hüls, Erhardstraße 9, 48683 Ahaus

WWK (2024) Umweltbericht zum B-Plan „Westlich der Heeker Straße“ Ortsteil Asbeck Nr. 9 vom 22.08.2024 mit Änderungen vom 19.11.2024. Bearbeitung: WWK. Molkenstraße 5. 48231 Warendorf

Aufgestellt: Borken, Stand: 23.08.2024, Ergänzung 20.11.2024

gez. Schulte

Torben Schulte  
(Stadtplaner AKNW/Dipl.-Ing. Raumplanung)

## I. Anhang