

Gemeinde Anröchte



Begründung zum Bebauungsplan Nr. 37 „Auf der Grube“ (B-Plan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB)



Erstellt von:
Hoffmann & Stakemeier
Ingenieure GmbH
Königlicher Wald 7
33 142 Büren

Verfahrensstand:
**Beteiligung der Öffentlichkeit
und der betroffenen Behörden
gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB**

07/17



Inhaltsverzeichnis

I Begründung

1	Allgemeine Vorbemerkungen / Planungsanlass	3
2	Räumlicher Geltungsbereich	3
3	Verfahren	3
4	Festsetzungen und Planinhalte	4
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise	4
4.2	Überbaubare, nicht überbaubare Fläche	5
4.3	Gestalterische Festsetzungen	6
4.4	Erschließung/Verkehr	6
4.5	Grünordnung	7
5	Sonstige Belange	7
5.1	Denkmal- und Bodendenkmalpflege	7
5.2	Immissionsschutz	7
5.3	Ver- und Entsorgung	8
6	Umweltbelange und Artenschutz	8
7	Monitoring	10

Anlagen

Bebauungsplan Nr. 37 „Auf der Grube“ der Gemeinde Anröchte – Einzelfallprüfung zur Zulässigkeit der Durchführung des beschleunigten Verfahrens von Bebauungsplänen der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB; Büro für Landschaftsplanung Mestermann; Warstein im Juli 2017

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag/Artenschutzprüfung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 43 „Auf der Grube“ der Gemeinde Anröchte; Büro für Landschaftsplanung Mestermann; Warstein im Juli 2017



I Begründung

1 Allgemeine Vorbemerkungen / Planungsanlass

Die Gemeinde Anröchte beabsichtigt im Westen von Anröchte auf einer innerstädtischen Grünfläche/ landwirtschaftlichen Fläche ein Wohngebiet im Innenbereich zu entwickeln. Damit soll ein bedarfsgerechtes Angebot an Baugrundstücken unter Berücksichtigung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für die Zukunft zur Verfügung gestellt werden. So kann der aktuellen Nachfrage nach Wohnraum nachgekommen werden.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans können die notwendigen Baugrundstücke akquiriert und planungsrechtlich gesichert werden. Es wird dem Grundsatz Innen- vor Außenentwicklung gefolgt, sodass eine Neufächeninanspruchnahme verringert werden kann.

Der Rat der Gemeinde Anröchte hat daher in seiner Sitzung am 13.12.2016 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 37 „Auf der Grube“ aufzustellen.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Planbereich des Bebauungsplans Nr. 37 „Auf der Grube“ der Gemeinde Anröchte befindet sich im Westen des Gemeindegebiets umgeben vom bestehenden Siedlungsbereich. Das Plangebiet wird begrenzt durch die Mellricher Straße/Kathagen, Marienweg und Hospitalstraße.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von rund 5,27 ha und beinhaltet die Grundstücke: Gemarkung Anröchte, Flur 3; Flurstücke: 12, 19 tlw., 95, 96, 98 tlw., 101 tlw., 111 tlw., 115, 117 tlw., 134 tlw., 152 tlw., 181, 211, 447, 738, 831 tlw. und 980.

3 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Die Anwendung dessen ist möglich, da

- der Bebauungsplan einer Maßnahme der Innenentwicklung dient,
- eine Größe der Grundfläche zw. 20.000 und 70.000 qm festgesetzt wird,
- durch das Vorhaben keine erheblichen Umweltauswirkungen gem. § 2 (2) Satz 4 BauGB zu erwarten sind (Vorprüfung des Einzelfalls),
- durch das Verfahren kein Vorhaben begründet wird, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt und



- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Die o.g. Kriterien müssen vorliegend als erfüllt betrachtet werden. Dass der Bebauungsplan einer Maßnahme der Innenentwicklung dient, ergibt sich daraus, dass es sich um die planungsrechtliche Vorbereitung der Nachverdichtung im Innenbereich von Anröchte handelt. Die überplante Fläche ist von alle Seiten von Siedlungsfläche umschlossen.

Da das Plangebiet eine Größe von ca. 5,27ha umfasst, wurde eine Vorprüfung des Einzelfalls durch das Büro für Landschaftsplanung Mestermann erstellt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten sind und die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren demnach zulässig ist. Auch wird kein Vorhaben vorbereitet, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes unterliegt, da keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB liegen nicht vor, da keine Ausdehnung in die Landschaft vorgesehen ist. Daraus resultierend kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens kann die Änderung des Bebauungsplans, die von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB auch erfolgen, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird.

Der Geltungsbereich ist bisher als Fläche für die Landwirtschaft im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Anröchte dargestellt. Im Zuge der Aufstellung dieses Bebauungsplans sollen die Flächen für die Landwirtschaft in Wohnbauflächen geändert werden. Durch die getroffenen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zu der Bauweise wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt, die sich in die Umgebung einfügt. Daher ist keine Änderung des Flächennutzungsplans, sondern nur eine Anpassung im Wege der Berichtigung notwendig.

4 Festsetzungen und Planinhalte

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe



2. Anlagen für Verwaltungen

Nicht zulässig sind:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Gartenbaubetriebe
3. Tankstellen

Des Weiteren wird zur Erzielung eines Ein- und Zweifamilienhauscharakters fast im gesamten Plangebiet die Anzahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude auf zwei Wohnungen und je Doppelhaushälfte auf eine Wohnung beschränkt.

Im Norden des Plangebiets im Anschluss an den Kindergarten und in der Nähe des Seniorenheims ist die Errichtung eines altenbetreuten Wohnens geplant. Daher wird in diesem Teilbereich keine Beschränkung der Wohneinheiten vorgenommen.

Die GRZ wird mit 0,4 festgesetzt und entspricht somit der definierten Obergrenze für Wohngebiete gem. § 17 BauGB. Die GFZ wird entsprechend der zulässigen zweigeschossigen Bauweise mit 0,8 festgesetzt, so dass den Bauherren ein Spielraum zur Ausgestaltung der Gebäude verbleibt. Staffelgeschosse sind bei einer zweigeschossigen Bebauung im Allgemeinen Wohngebiet mit der Beschränkung der Wohneinheiten auf zwei Wohnungen je Wohngebäude unzulässig, damit in einem Großteil des neuen Wohngebiets optisch keine Dreigeschossigkeit entsteht. Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten. Es sind gem. der Zielsetzung eines Ein- und Zweifamilienhausgebiets nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Im Bereich des geplanten altenbetreuten Wohnens sind nur Einzelhäuser zulässig. Auch sollen hier zweigeschossige Gebäude mit Staffelgeschossen entstehen können. Die GFZ wird daher mit 1,0 festgesetzt. Hinsichtlich des fortschreitenden demographischen Wandels ist die geplante Einrichtung für altenbetreutes Wohnen sehr sinnvoll, da auf diesem Gebiet eine zunehmende Nachfrage besteht. Die Ansiedlung solcher Einrichtungen ist zu fördern, daher werden die Festsetzungen in diesem Bereich so getroffen, dass das Grundstück angemessen ausgenutzt werden kann. Der Standort wurde bewusst im Norden des Plangebiets verortet, da sich nach Norden angrenzend sowohl ein Kindergarten als auch ein Seniorenheim mit Parkanlage befindet. Nördlich des Seniorenheims ist zusätzlich eine Caritas-Sozial-Station eingerichtet. Das geplante altenbetreute Wohnen fügt sich somit sehr gut in die vorhandene soziale Nutzungsstruktur ein.

4.2 Überbaubare, nicht überbaubare Fläche

Die mittels Baugrenzen definierte überbaubare Grundstücksfläche lässt eine weitreichende Ausnutzung der Grundstücke durch bauliche Anlagen zu, so dass den Bauherren ein ausreichend großer Gestaltungsspielraum bei der Stellung der Bauten auf dem Grundstück verbleibt. Der Abstand zur Straßenverkehrsfläche beträgt 3m, die Tiefe der Baufenster umfasst 16m.



4.3 Gestalterische Festsetzungen

Dachgauben sind allgemein zulässig. Die Summe der Einzelbreiten darf jedoch die Hälfte der jeweiligen Trauflänge des Hauptdaches nicht überschreiten.

Außerdem sind Einfriedungen von Vorgärten an der Grenze zu öffentlichen Verkehrsflächen nur bis zu einer Höhe von 0,50m zulässig.

4.4 Erschließung/Verkehr

Die Anbindung des Plangebietes an das örtliche Verkehrsnetz erfolgt im Nordosten über den Kathagen. Die Gemeinde Anröchte hat das Flurstück 115 erworben. Die aufstehenden Gebäude weichen für die geplante Zufahrt in das Plangebiet. Hier entsteht zukünftig eine neue Kreuzungssituation, die über einen noch zu erstellenden Kreisverkehr geregelt werden soll. Das neue Wohngebiet bekommt eine durchgehende Haupteerschließungsstraße mit einer Breite von 8m, die vom Nordosten Richtung Südwesten verläuft und hier an zwei Stellen an den Marienweg anbindet. Ausgehend von dieser Haupteerschließungsachse erfolgt die weitere innere Erschließung des Wohngebiets über 5,5m breite Stichwege, die jeweils in einem Wendehammer enden. Diese sind jedoch so dimensioniert, dass eine Befahrung durch Müllfahrzeuge nicht möglich ist. Daher wird bestimmt, dass die Müllgefäße an den Abfuhrtagen an der Haupteerschließung gesammelt werden.

Für das Flurstück 12 wird entlang der neuen Erschließungsstraße des Baugebiets ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Das Grundstück wird bislang und soll auch zukünftig über den Kathagen erschlossen werden. Das mit * gekennzeichnete Grundstück (derzeit Flurstück 96 tlw.) ist ausschließlich über die neue Erschließungsstraße des neuen Wohngebiets zu erschließen.

Im Nordosten des Plangebiet wird das neue Wohngebiet auch fußläufig sowie per Fahrrad an den nördlichen Siedlungsbereich Richtung des Zentrums Anröchtes angeschlossen. Der südlich Teilabschnitts des Fuß- und Radweges dient dabei als private Grundstückszufahrt für das hier befindliche rückwärtige Grundstück und wird planungsrechtliche als solche über eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung gesichert.

Des Weiteren wird ein Fuß- und Radweg im Nordwesten des Plangebiets festgesetzt, so dass der nahe gelegene Kindergarten ohne Umwege erreicht werden kann. Es ist geplant die Verbindung über das Grundstück des Kindergartens bis auf die Marienstraße zu führen. Der Gehweg außerhalb der Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans ist dann über eine entsprechende Grunddienstbarkeit vertraglich zu regeln.

Der Bebauungsplan setzt lediglich die öffentliche Straßenverkehrsfläche fest. Die Ausgestaltung des Straßenquerschnitts erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt bei der konkreten Straßen- und Erschließungsplanung.



4.5 Grünordnung

Zur Eingrünung des Plangebiets wird bestimmt, dass je Hausgrundstück ein Obstbaum lokaler Sorte oder ein heimischer Laubbaum zu pflanzen ist.

Zur Abgrünung der festgesetzten privaten Grundstückszufahrt mit bestimmt, dass auf dessen östlichen Seite eine durchgehende Hecke aus standortgerechten heimischen Gehölzen zu erstellen ist. Diese ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Das Plangebiet umfasst in etwa 65 Grundstücke. Um das neue Wohngebiet auch für Familien attraktiv zu gestalten, wird angrenzend an den Park des Seniorenheims im Norden des Plangebiets ein Kinderspielplatz festgesetzt.

5 Sonstige Belange

5.1 Denkmal- und Bodendenkmalpflege

Innerhalb des Plangebiets sind keine Bodendenkmäler bekannt. Dennoch wird folgender Hinweis mit aufgenommen:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde (Tel.: 02947/888-600, Fax: 02947/888-80) und/oder dem Westf. Museum für Archäologie/Amt für Denkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750, Fax: 02961/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 (4) Denkmalschutzgesetz NRW).

5.2 Immissionsschutz

Das Plangebiet ist umgeben von Wohnnutzung, so dass keine immissionsrechtlichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Auch von dem neuen Wohngebiet selbst werden keine erheblich störenden Emissionen ausgehen. Es wird zu einer moderaten Verkehrserhöhung durch die rd. 65 Baugrundstücke kommen. Die Immissionsschutzrichtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet sind jedoch einzuhalten.



5.3 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser, Strom und Gas soll durch die Erweiterung vorhandener Anlagen der Versorgungsunternehmen sichergestellt werden. Die Erschließungsmaßnahmen werden rechtzeitig mit den jeweiligen Versorgungsträgern abgestimmt.

Die Hausmüllentsorgung erfolgt gem. Satzung durch die Abfuhr des anfallenden Abfallgutes zur Deponie. Es besteht Anschluss und Benutzungszwang.

Die Entwässerung des Plangebiets soll im Trennsystem erfolgen. Entsprechende Leitungen sind noch in das Gebiet zu legen.

Aus Gründen des vorbeugenden Brandschutzes muss für das Wohngebiet eine Löschwassermenge von $72\text{cbm/h} = 1.200\text{l/min.}$ über einen Zeitraum von 2 Stunden bereitgehalten werden.

6 Umweltbelange und Artenschutz

Umweltbericht – Vorprüfung des Einzelfalls

Für dieses Bebauungsplanverfahren wird gem. § 13 a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB eine Vorprüfung des Einzelfalls erstellt. In diesem Bericht werden die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB geprüft, beschrieben und bewertet.

Die Vorprüfung des Einzelfalls ist als Anlage dieser Begründung beigelegt. Sie wurde vom Landschaftsplanungsbüro Mestermann erstellt.

Ergebnis:

Zusammenfassend wird deutlich, dass von dem Vorhaben lediglich sehr geringe und sehr lokale Wirkungen auf die Umwelt ausgehen. Erhebliche und nachteilige Auswirkungen werden ausgeschlossen. Auf eine Umweltprüfung kann daher verzichtet werden. Die Aufstellung des Bebauungsplans der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB ist demnach zulässig.

Artenschutzprüfung

Im Rahmen der Planung ist eine Artenschutzprüfung durchzuführen. Dies ergibt sich aus den Regelungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz.

Die Artenschutzprüfung (ASP) ist gesonderter Bestandteil dieser Begründung und wurde ebenfalls vom Landschaftsplanungsbüro Mestermann erstellt.

Ergebnis:

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 37 „Auf der Grube“ der Gemeinde Anröchte und die daraus resultierende Bebauung des Gebietes löst unter Berücksichtigung der nachstehen-



den Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr.1, Nr. 2, Nr. 3 und Nr.4 BNatSchG aus.

Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG der häufigen und verbreiteten Vogelarten wird unter Berücksichtigung der nachstehenden Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen:

- Zur Vermeidung der Verbotstatbestände sollte eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) erfolgen. Rodungs- und Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen sollten dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums kann durch eine umweltfachliche Baubegleitung sichergestellt werden, dass bei der Entfernung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens die Flächen frei von einer Quartiernutzung durch Vögel sind.
- Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) sollen auf vorhandenen befestigten Flächen oder zukünftig überbaute Bereiche beschränkt werden. Damit kann sichergestellt werden, dass zu erhaltende Gehölzbestände und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.

Die Vorprüfung des Artenspektrums (Stufe I) hatte zum Ergebnis, dass artenschutzrechtliche Betroffenheiten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG für die Kleine Bartfledermaus und die Zwergfledermaus sowie gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 für die Kleine Bartfledermaus, die Zwergfledermaus und den Feldsperling nicht vollständig ausgeschlossen werden konnten.

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Verletzung und Tötung) kann im Zusammenhang mit dem Vorhaben ausgeschlossen werden, wenn die folgenden Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt werden:

- Eine vertiefende Prüfung einer potenziellen Quartiernutzung der Gebäude wurde bei der Ortsbegehung nicht durchgeführt, da eine Untersuchung der Gebäude methodisch erst kurz vor einem möglichen Gebäudeabbruch sinnvoll ist. Vor den Abbrucharbeiten ist daher zeitnah eine Intensivkontrolle der zum Abbruch vorgesehenen Gebäude auf eine Quartiernutzung durch Fledermausarten durchzuführen.

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Verletzung und Tötung) kann im Zusammenhang mit dem Vorhaben ausgeschlossen werden, wenn die folgenden Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt werden:

- Sollten bei der Intensivkontrolle Quartiere der genannten Fledermausarten festgestellt werden, ist die Schaffung von Ersatzquartieren erforderlich.
- Um eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG der genannten Vogelarten auszuschließen, sollte Ersatzquartiere in Form von Nistkästen geschaffen werden. Da



durch die geplante Bebauung des Gebietes der Charakter einer halboffenen Landschaft verloren geht, sollten diese Nisthilfen möglichst in Bäumen am Ortsrand, z. B. in Straßenbäumen entlang eines Feldweges oder in Streuobstwiesen aufgehängt werden.

7 Monitoring

Im Verfahren nach §13 a BauGB i. V. m. §13 BauGB ist im vereinfachten Verfahren § 4c (Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne auftreten) nicht anzuwenden.

Ein Monitoring findet daher im vorliegenden Fall nicht statt.

Aufgestellt:

Hoffmann & Stakemeier Ingenieure GmbH
Königlicher Wald 7
33 142 Büren

Gemeinde Anröchte
Der Bürgermeister

im Juli 2017

Anröchte,.....

.....

Dipl.-Ing. Markus Caspari