

Bauleitplanung der Gemeinde Anröchte, Gemarkung Altengeseke:

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 30 „Steinbreite“

Gliederung:

1. Vorbemerkung
2. Lage, Größe und bisherige Nutzung des Plangebietes
3. Vorbereitende Bauleitplanung und Standortentscheidung
4. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen
5. Erschließung
6. Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes
7. Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege
8. Wasserwirtschaft, Ver- und Entsorgung
9. Denkmalschutz
10. Bodenschutz, Altlasten
11. Umweltverträglichkeitsprüfung - UVP-Gesetz
12. Bodenordnende Maßnahmen
13. Flächenbilanz
14. Kosten der Erschließung
15. Hinweise zur Abwägung

Anlage: Eingriffsbilanzierung zum Bebauungsplan Nr. 30

September 2001

Bearbeitung in Abstimmung mit der Verwaltung:
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
R. Nagelmann und D. Tischmann
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück
Telefon 05242/5509-0, Fax /5509-29

1. Vorbemerkung

Die Gemeinde Anröchte plant die Erweiterung der Wohnbebauung im Südosten des Ortsteiles Altengeseke durch Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes. Dieser Bebauungsplan Nr. 30 „Steinbreite“ ist auf Grundlage der §§ 1-4b und 8-10 BauGB erstellt worden und enthält die erforderlichen Mindestfestsetzungen des § 30 Abs. 1 BauGB.

Im Aufstellungsverfahren ist der gesamte Bereich zwischen Lepperweg und Steinbreite überplant worden. Aufgrund der heutigen Nachfrage und zwecks geschlossener Bebauung soll das Gebiet jedoch zeitversetzt in 2 Bauabschnitten erschlossen werden. Der Satzungsbeschluss des Rates der Gemeinde vom 04.09.2001 umfasst daher zunächst nur den 1. Bauabschnitt im Norden. Der südliche Bereich wird bedarfsgerecht zu einem späteren Zeitpunkt als Satzung beschlossen und überbaut, die Gemeinde besitzt für diese Fläche eine vertragliche Kaufoption. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde entsprechend angepasst.

2. Lage, Größe und bisherige Nutzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Altengeseke zwischen Lepperweg und Steinbreite und schließt rückwärtig an die Wohnbebauung Oststraße an. Der Bereich umfasste zunächst einschließlich der Anschlüsse Lepperweg und Steinbreite insgesamt ca. 1,6 ha, der als Satzung beschlossene nördliche 1. Bauabschnitt nimmt hiervon noch 1,0 ha ein. Die geplante Wohnbaufläche wird bisher intensiv landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Lepperweg und Steinbreite sind in Höhe des Plangebietes als Wirtschaftswege ausgebaut.

Die städtebauliche Situation ist geprägt durch die Ortsrandbebauung der letzten Jahrzehnte mit ein- und zweigeschossigen Wohnhäusern. An der Oststraße sind einige Mehrfamilienhäuser errichtet worden, die sich von der in Altengeseke üblichen familienbezogenen Bebauung deutlich absetzen. Der Ortsrand ist hier unzureichend gestaltet bzw. eingegrünt worden. Dieser Bereich wird von der Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für Altengeseke erfasst. Über den Lepperweg wird derzeit das Neubaugebiet „Am Wiemhof“ mit eingeschossigen Einfamilienhäusern (Bebauungsplan Nr. 20) erschlossen. Im Süden und Osten folgen großräumig intensiv genutzte Ackerflächen, im Norden liegt der Friedhof Altengeseke.

3. Vorbereitende Bauleitplanung und Standortentscheidung

Das gesamte Plangebiet (1. und 2. Bauabschnitt) ist im Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Anröchte durch die 2. FNP-Änderung, die 1985 wirksam geworden ist und auf die hiermit verwiesen wird, als Wohnbaufläche dargestellt worden. Der Bebauungsplan Nr. 30 wird somit gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die 2. FNP-Änderung hat bereits zum damaligen Zeitpunkt richtungweisend die künftige Wohnbauflächenentwicklung im Osten von Altengeseke vorgegeben. Alternative Flächen stehen im Innenbereich weiterhin nur vereinzelt zur Verfügung. Gründe sind fehlende Verkaufsbereitschaft der Eigentümer, noch vorhandene landwirtschaftliche Betriebe in der Ortslage und 2 Gewerbebetriebe im Norden von Altengeseke.

4. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

Ziel des Bebauungsplanes „Steinbreite“ ist die Entwicklung von Wohnbauflächen für den Eigenbedarf der in Altengeseke ansässigen Bevölkerung. Bereitgestellt werden Bauplätze für den familienorientierten Eigenheimbau mit Einzel- und Doppelhäusern. Bauabschnitt 1 befindet sich bis auf 2 Baugrundstücke im Eigentum der Gemeinde, Grundstücksverkehr und Gebietsentwicklung werden somit unter Vereinbarung einer Bebauungsfrist von 3-5 Jahren bedarfsgerecht gesteuert, langfristige Freiflächen und Baulücken werden vermieden. Die Überplanung der Fläche gemäß Flächennutzungsplan ist geboten, da bis auf weiteres keine Alternativen in Altengeseke erschlossen werden können (siehe oben).

Das gesamte Plangebiet umfasst ca. 20 Baugrundstücke, Bauabschnitt 1 etwa 13 Baugrundstücke. Die spätere Aufteilung in Einzel- oder Doppelhausgrundstücke kann bedarfsabhängig erfolgen. Die Grundstücksgrößen können sehr unterschiedlich ausfallen, zumal im Osten auf den entsprechend vergrößerten Privatgrundstücken auch die notwendige Ortsrandeingrünung mit alleine etwa 500 m² im Bauabschnitt 1 vorgesehen ist. Ohne diese Eingrünung ergibt sich eine durchschnittliche Grundstücksgröße um 600 m², die dem Bedarf und der angestrebten Bebauung im ländlichen Raum entspricht. Doppelhausgrundstücke können mit ca. 300 m² Größe angeboten werden.

Nach den Wohnungsbauförderungsbestimmungen können nur Vorhaben mit Wohnungsbaumitteln gefördert werden, die eine Grundstücksgröße von 400-440 m² nicht überschreiten und die an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen sind. Diese geringe Größe wäre für Einzelhäuser im ländlich geprägten Altengeseke in der Ortsrandlage und in Nachbarschaft zu den größeren Mehrfamilienhäusern an der Oststraße städtebaulich jedoch problematisch (Abstände zwischen Gebäuden, Verschattung, Eingrünung), so dass diese Größe im Plangebiet nur im Einzelfall parzelliert werden kann. Vorgeschlagen werden für diesen Interessentenkreis ggf. Doppelhäuser, die größere Abstände, tiefere Gärten und eine bessere Freiraumnutzung erlauben. Sie können damit städtebaulich verträglicher eingebunden werden.

Die städtebauliche Planung und grundlegende Festsetzungen des Bebauungsplanes basieren i.w. auf folgenden Überlegungen:

Planungskonzept und Variantendiskussion:

Zur Prüfung der Rahmenbedingungen und des Planungsspielraumes wurden zunächst 3 Varianten für das gesamte Plangebiet erarbeitet und im Fachausschuss diskutiert. Angesichts des - städtebaulich weniger günstigen - schmalen Zuschnittes der Baufläche in Nord-Südrichtung sind insbesondere die Art der Erschließung, die Nachbarschaft und die Randlage zum Außenbereich zu beachten. Eine weitgehende Ausrichtung der Wohn- und Freiräume nach Süden und Westen sowie eine überwiegende Solarenergienutzung wird - soweit städtebaulich verträglich - angestrebt. Die Varianten prüften sowohl eine Sticherschließung vom Lepperweg als auch den beidseitigen Anschluss über Lepperweg/Steinbreite und schlugen eine unterschiedliche Gliederung und Raumbildung entlang der Planstraße vor.

Der Planungs- und Umweltausschuss hat sich in seiner Sitzung am 21.11.2000 für die Variante B als Grundlage für den Bebauungsplan entschieden. Vorteile dieser Lösung sind im Vergleich zu den anderen Varianten bessere Raumbildung und Quartiermitte, Durchfahrbarkeit für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge, Verteilung des - allerdings nur geringen - Verkehrsaufkommens und die Ausrichtung der Grundstücke. Zudem ermöglicht die geplante Quartiermitte auch die angestrebte Aufteilung in 2 Bauabschnitte und die schrittweise Erschließung. Auf die Beratungsunterlagen wird verwiesen.

Art der baulichen Nutzung und Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten:

Das Plangebiet wird als *allgemeines Wohngebiet* gemäß § 4 BauNVO festgesetzt und greift damit die weitgehende Wohnnutzung im Umfeld auf. Das Gebiet dient vorwiegend dem Wohnen, erlaubt aber auch ausdrücklich ggf. eine gewisse Nutzungsmischung und ein verträgliches Nebeneinander nicht störender Nutzungen. Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden dagegen ausgeschlossen, da diese dem örtlichen Rahmen und den Planungszielen nicht gerecht werden.

Die Begrenzung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf 2 Einheiten dient der Sicherung der familiengerechten Wohnnutzung und verhindert eine dem geplanten Charakter des Wohngebietes und dem Erschließungssystem widersprechende Verdichtung.

Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage, überbaubare Grundstücksflächen etc.:

Die geplante Neubebauung soll in offener Bauweise als eingeschossige Einzel- oder Doppelhäuser errichtet werden. Die Zulässigkeit von Doppelhäusern beschränkt sich auf die problemlos beidseits von der Planstraße zu erschließenden Grundstücke. Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 für Einzelhausgrundstücke soll die Neubebauung der vorhandenen Bebauungsdichte im ländlichen Bereich angepasst werden. Für ggf. mögliche Doppelhäuser wird dagegen die GRZ von 0,4 zugelassen, da je nach Grundstückszuschnitt sonst die sinnvolle Nutzbarkeit für diese Haustypen zu sehr begrenzt wäre.

Die Begrenzung der zulässigen Firsthöhe sichert die Obergrenze der Höhenentwicklung aus städtebaulichen Gründen (Vermeidung von einzelnen Ausreißern) und mit Blick auf die Gebäudeabstände, um die Sonneneinstrahlung im Winter nicht zu sehr einzuschränken. Die ebenso festgelegte Höhenlage des Erdgeschossfußbodens geht von einer leichten Nivellierung der Planstraße über dem natürlichen Gelände aus und orientiert sich an einem durchschnittlich ca. 50 cm hohen Gebäudesockel. Parallel zum weiteren Verfahren erfolgt die Erschließungsplanung, die Höhenangaben sind nach Vorlage der geplanten Straßengradiente zu überprüfen.

Die Höhenlage der Baugrundstücke an den künftigen Nachbargrenzen wird vorgegeben, um hier einen i.w. niveaugleichen Anschluss ohne Stützmauern, Wasserabfluss etc. zu sichern.

Lage und Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Die Ausrichtung der Wohn- und Gartenflächen erfolgt nach Süden oder Westen und bietet in Verbindung mit den Abständen zwischen den Hauszeilen hohen Wohnwert und günstige Besonnung. Abstände zur Planstraße sind teilweise flächensparend reduziert worden.

Gestaltungssatzung gemäß § 86 der Bauordnung NRW:

Nach § 86 Abs. 1 BauO NRW wird i.V.m. § 7 Abs. 1 GO NRW eine eigenständige Satzung erlassen (Gestaltungssatzung), die nachrichtlich in die Legende des Bebauungsplanes aufgenommen wird und die in Ergänzung der o.g. Planungsziele gestalterische Regelungen enthält. Angestrebt wird im ortsüblichen Rahmen eine in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gruppierung, Gestaltung und Maßstäblichkeit der Baukörper und des Quartiercharakters.

Diese zusätzliche Gestaltungssatzung bietet im Gegensatz zu Gestaltungsfestsetzungen als Bestandteil des Bebauungsplanes den Vorteil, dass - sofern im Einzelfall sinnvoll - Abweichungen von der Gestaltungssatzung vor Durchführung des Antragsverfahrens der Genehmigungsfreistellung gemäß § 67 BauO NRW möglich sind. Dies führt ggf. zu einer Kostenersparnis, weil keine Befreiung mit anschließendem Bauantragsverfahren gemäß § 68 BauO NRW erforderlich wird.

Die getroffenen ortsüblichen Regelungen sind im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben verhältnismäßig und engen die Gestaltungsfreiheit der Bauherren nicht übermäßig ein. Zudem ist die Gemeinde Eigentümerin der Fläche und entwickelt diese Baumöglichkeiten erstmals. Die Festsetzungen beinhalten kaum grundsätzliche Verbote oder Einschränkungen und ermöglichen jeweils finanziell und gestalterisch zumutbare Alternativen. Sie berücksichtigen die vorhandene Bebauung und gewährleisten in teilweise engerer Nachbarschaft den Bauherren jeweils auch Planungssicherheit hinsichtlich der Entwicklung in ihrem Umfeld.

Besondere gestalterische Bedeutung kommt aufgrund der Ortsentwicklung, der Siedlungsrandlage und der hiermit verbundenen gestalterischen Wirkung v.a. der Dachlandschaft zu:

- Regionaltypische **Dachform** für kleinere Gebäude sind steilere Satteldächer und als Sonderform Krüppelwalmdächer. Diese Dachform wird daher aufgrund der Größe der zu erwartenden Grundstücke und Objekte mit einer ausreichenden Bandbreite von 38° bis 48° **Dachneigung** vorgegeben. Dachformen wie Walm- oder Mansarddach („Villentyp“) wären auf diesen Grundstücken gestalterisch unbefriedigend. Die Ausnutzung der zulässigen Nutzungsmaße wird nicht beeinträchtigt.
- Gruppenbildung (Platzsituation) und Nachbarschaft im Straßenraum sind aus den o.g. Gründen städtebaulich bedeutsam. Im Vorentwurf wurde zum Teil eine **Firstrichtung** vorgegeben, wobei jedoch die zwingende Nord-Südausrichtung trotz des ungünstigen Gebietszuschnittes nur auf wenige Gebäude begrenzt worden war, um ansonsten eine weitgehende Solarenergienutzung zu ermöglichen. Das Plankonzept ist insgesamt auf eine weitgehende Ausrichtung nach Süden ausgelegt. Der Kreis Soest hat darüber hinaus angeregt, gestalterische Aspekte des Straßenraumes weiter in den Hintergrund treten zu lassen, die Gemeinde verzichtet daher auf eine Vorgabe der Firstrichtung.
- Die Regelung zur **Dacheindeckung und -farbe** ermöglicht die heute i.a. gebräuchliche Materialwahl mit dem gesamten Spektrum in den Farbskalen von rot bis braun und anthrazit bis schwarz. Von den Herstellern werden jedoch zunehmend ausgefallene, künstliche Farbgebungen angeboten (z.B. hellblau, grau, grün oder gelb), mittelfristig dürften fast alle Varianten zu erhalten sein. Diese „Ausreißer“ entsprechen nicht den Planungszielen der Gemeinde und bleiben daher grundsätzlich ausgeschlossen.
Da Hersteller aufgrund der (natürlichen) Ausgangsmaterialien kaum mit RAL-Angaben arbeiten, werden Ziegel und Dachsteine mit branchenüblichen Farbbezeichnungen geliefert. Rote Farben werden z.B. als rot, naturrot, klassikrot oder ziegelrot angeboten, die alle im Rahmen der Festsetzung möglich sind. Angesichts der zugelassenen Bandbreite ist daher eine Definition nach RAL für die gesamten Farbskalen nicht praktikabel bzw. notwendig. Die Abgrenzung zu grau kann dagegen durch Angabe eines vergleichswisen Farbtones in Anlehnung an die RAL-Farbskala ermittelt werden.
- Großformatige **Dachaufbauten** lösen die geschlossene Wirkung der Dachflächen auf. Dach und Traufe werden als prägende Gestaltungselemente kaum noch wirksam, optisch kann der Eindruck eines Vollgeschosses entstehen. Zur Vermeidung unmaßstäblicher Aufbauten werden in Verbindung mit der zulässigen **Drempelhöhe** Beschrän-

kungen aufgenommen, die Dachaufbauten in ausreichender Bandbreite zulassen, soweit diese dem Hauptdach hinsichtlich Gesamtbreite, Ortgang-Abstand und Höhe erkennbar untergeordnet sind.

- Die Einschränkungen für **Werbeanlagen** sollen den Wohngebietscharakter wahren und ggf. im Quartier oder gegenüber der Nachbarschaft störende Anlagen, die z.B. bei Agenturen oder Handelsvertretungen vorkommen können, unterbinden.
- Sind **Einfriedungen** gestalterisch unbefriedigend, unmaßstäblich oder zu nah an den Verkehrsflächen angeordnet, hat dieses negative Auswirkungen auf Gesamtbild und Freiraumqualität im Straßenzug. Aus wirtschaftlichen Gründen werden Straßenbreiten zugunsten der Bauherren reduziert, analog wachsen jedoch gestalterische Anforderungen im halböffentlichen Vorraum. Gestaltungsvorgaben sichern hier städtebauliche Qualitäten ohne größere Trennwirkungen, insbesondere sollen überhöhte Zäune unmittelbar an den Verkehrsmischfläche mit Aufenthaltsfunktion vermieden werden.

5. Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes insgesamt erfolgt langfristig als Ergebnis der o.g. Variantendiskussion durch beidseitige Anschlüsse an Lepperweg und Steinbreite. Vorteile sind u.a. Durchgängigkeit, Übersichtlichkeit, Aufteilung der Verkehrsbeziehungen und die abschnittsweise Erschließung, zumal ansonsten für einen ausreichenden Wendekreis und für einen Rad-/Fußweg nach Süden ebenfalls größerer Flächenbedarf entstünde.

Gleichwohl wird der Lepperweg aufgrund der Ausrichtung zur Ortsmitte und nach Norden zur Soester Straße den größeren Verkehrsanteil aufnehmen, aus diesen Gründen wird der vorliegende 1. Bauabschnitt auch von Norden her erschlossen. Die geringe Gebietsgröße mit Einzel- und Doppelhäusern und mit Begrenzung der Wohnungszahlen führt jedoch nur zu einem geringen zusätzlichen Verkehrsaufkommen auf den ausreichend leistungsfähigen Sammelstraßen Richtung Ortsmitte bzw. zu überörtlichen Hauptverkehrsstraßen. Der 2. Bauabschnitt kann unproblematisch angeschlossen werden.

Die Planstraße hat eine Breite von 5,50 m sowie platzartige Erweiterungen und soll als Verkehrsmischfläche ausgebaut werden. Abzweigend von der Planstraße werden Stichwege für Hinterlieger angelegt, die trotz des zusätzlichen Flächenanteils ebenfalls öffentlich bleiben sollen, um Gleichbehandlung, sinnvolle gemeinsame Nutzung und einen einheitlichen Ausbaustandard zu gewährleisten.

6. Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes

Immissionen oder Immissionskonflikte mit der Nachbarschaft, ausgehend von Straßen, landwirtschaftlichen Betrieben oder von gewerblichen Flächen, sind aufgrund der Lage des Plangebietes (Anschluss an bestehende Wohnbebauung, Standortentscheidung und Entwicklung über den FNP, siehe damaliges FNP-Verfahren) nicht über das im ländlichen Rahmen übliche Maß hinaus zu erwarten. Ausreichende Abstände zu landwirtschaftlichen Betrieben werden eingehalten, hier ist i.ü. die vorhandene Wohnbebauung vorgelagert.

7. Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

Im Plangebiet werden aufgrund der Lage in Altengeseke, der geringen Größe, der geplanten Bauformen (ausreichende Gärten und Mischfläche/Platzbildung) und der hohen Folgekosten dezentraler Kleinflächen keine öffentlichen Grün- bzw. Spielflächen vorgesehen.

Der Bebauungsplan bereitet Eingriffe in Natur und Landschaft vor, die aufgrund seiner Festsetzungen durch erstmalige Erschließung und Neubauten erfolgen werden. Daher sind nach den §§ 1 und 1a BauGB die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen:

- Das Plangebiet wird bisher als Ackerfläche intensiv genutzt, Gehölzbestände o.ä. sind nicht betroffen. Die Wegeseitengräben entlang der Wirtschaftswege besitzen aufgrund ihrer Strukturarmut nur geringe Bedeutung für den Naturhaushalt und werden voraussichtlich nur in einem kleinen Abschnitt durch Zufahrten beeinträchtigt. Die benachbarten Wohngrundstücke grenzen mit Ihren Gartenflächen in unterschiedlicher Gestaltungsqualität an das Neubaugebiet an. Die Bebauung Oststraße ist in der sicht-exponierten Lage bisher nicht befriedigend gestaltet und eingegrünt.
- Die Baufläche wird zur Deckung des lokalen Wohnraumbedarfs erschlossen, Alternativen sind derzeit für die Gemeinde nicht vorhanden, wertvolle Biotopstrukturen sind nicht betroffen. Die zielgerechte Bebauung ist nach dem Grunderwerb der Gemeinde gesichert. Damit ist aus Sicht der Ortsentwicklung die Begründung für die mit dem Vorhaben verbundenen unvermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, Boden, Wasser etc. gegeben.
- Die städtebauliche Planung strebt eine ortstypische Bebauung an. Durch Vorgaben zur Bauweise, Höhenentwicklung, Gestaltung und Ortsrandgrünung werden Nachbarschaft sowie Orts- und Landschaftsbild berücksichtigt. Durch die Ausrichtung der überwiegenden Zahl der Gebäude nach Süden wird trotz des ungünstigen Gebietszuschnittes die Nutzung erneuerbarer Energien vorbereitet.
- Eine Bilanzierung Eingriff/Ausgleichsbedarf - angepasst auf den Bauabschnitt 1 - ist als Anlage Bestandteil der Planunterlagen. Diese wird aufgrund der einfachen Voraussetzungen im Plangebiet nach der vom zuständigen Ministerium herausgegebenen Arbeitshilfe für Eingriffsbewertungen ermittelt („vereinfachtes Bewertungsverfahren NRW“). Die Ausgleichsbilanz ist aus der in der Anlage beigefügten Berechnung ersichtlich. Als Ausgleich werden angerechnet:
 - 2 bis 3-reihige Heckenpflanzung entlang der östlichen Gebietsgrenze aus heimischen Gehölzen mit einer Grundfläche von ca. 500 m² (Bauabschnitt 2: 300 m²).
 - Pflanzung von Obstbaumhochstämmen oder heimischen Laubbäumen auf den Grundstücken; für Bauabschnitt 1 mit ca. 13 Bauplätzen ergeben sich etwa 24 Einzelbäume (Bauabschnitt 2: 7 Bauplätze und 14 Bäume), die mit einem Kronentraufbereich von 10 m² je Baum veranschlagt werden. Die übrigen nicht versiegelten Grundstücksflächen werden künftig gärtnerisch genutzt und sind auf Dauerordnungsgemäß zu erhalten. Im Rahmen der Gestaltung der Hausgärten werden biotopverbessernde Maßnahmen vorgenommen, die vom Eigentümer zu pflegen sind. Diese Flächen fließen wegen der umstrittenen Zuordnung (strukturarme Gärten – 2 Punkte / strukturreiche Gärten – 4 Punkte) mit einem Mittelwert von 3 Punkten in die Planbilanzierung ein.
 - Die Planstraße ist im Bebauungsplan als Mischfläche festgesetzt und wird mit Pflanzbeeten und standortheimischen Hochstämmen durchgrünt.

- Die Gemeinde bewertet die geringe Differenz von 183 Punkten für Bauabschnitt 1 im Rahmen der Abwägung als vertretbar. Darüber hinaus ist zudem gegenüber der heutigen Ortsrandlage eine abgestufte und besser durchgrünte Ortsrandbebauung als Verbesserung der bisherigen Situation zu bewerten.

Im Planverfahren haben die Fachbehörden die zur Ortsrandeingrünung vorgesehenen Heckenpflanzungen als nicht ausreichend und als - mit Verweis auf das Nachbarrechtsgesetz - zu gering dimensioniert kritisiert, zumal auf Privatgrundstücken die Umsetzung in der Praxis problematisch sei.

Die Gemeinde stellt jedoch fest, dass eine Verbreiterung des Heckenzuges oder z.B. eine zusätzliche Anlage einer Obstwiese nicht erforderlich ist. Durch das Plankonzept mit Ausrichtung der östlichen Bauzeile einschließlich Gärten nach Süden und durch eingegrenzte Nutzungsmaße (ein Vollgeschoss, Grundflächenzahl 0,3, Höhenvorgaben etc.) wird der Ortsrandlage Rechnung getragen und die Situation im Vergleich zur bisherigen Randbebauung verbessert. Der Eingriff kann durch die gemäß § 9(1)25 BauGB festgesetzten Maßnahmen in der Bilanz rechnerisch nahezu ausgeglichen werden. Die Gemeinde regelt zudem den Grundstücksverkehr und ist bestrebt, die Bauherren entsprechend zu beraten und die Pflanzungen ggf. durchzusetzen. Ein Ankauf zusätzlicher Flächen widerspricht demnach dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit.

Die Heckenpflanzung kann unter Beachtung der je nach Artenwahl gemäß Nachbarrecht erforderlichen Grenzabstände von bis zu 2 m wie geplant auf dem eingetragenen Pflanzstreifen erfolgen. Auf das Nachbarrecht wird zudem im Interesse der Landwirtschaft in der Plankarte ausdrücklich hingewiesen. Der Randstreifen soll als Krautsaum angelegt werden. Zur Klarstellung ist auch darauf zu verweisen, dass die relative Vorgabe von standortheimischen Bäumen je Baugrundstück nicht zeichnerisch festgesetzt werden soll, da hier ein gewisser Spielraum für die Bauherren für notwendig gehalten wird. Wünschenswert ist jedoch eine anteilige Bepflanzung entlang der Planstraße, da diese im Sinne der Bauherren kostengünstig auf Mindestmaße reduziert wird und somit vertikale Strukturen, Gliederungen etc. durch sinnvolle Baumpflanzungen kaum möglich sind.

Die Untere Landschaftsbehörde weist darauf hin, dass eine Meldung der Hellwegbehörde als EU-Vogelschutzgebiet nicht ganz auszuschließen ist und dass östlich der Ortslage 1996-2000 eine zunehmende Anzahl von Brutplätzen der besonders geschützten Wiesenweihe kartiert worden ist. Die festgelegten Tabuflächen der Wiesenweihe enden jedoch in Höhe des östlich folgenden Friedhofes, die randlich am Bestand erfolgende schmale Siedlungserweiterung berührt diese Flächen nicht und ist zudem bereits seit 1985 im FNP dargestellt worden. Das Prioritätsprinzip für das Verhältnis zwischen kommunaler Bauleitplanung und (potenziellen) Schutzgebieten ist gewahrt. Aus diesen Gründen kann - auch nach Auffassung der Fachbehörde - auf eine weitergehende FFH-Verträglichkeitsprüfung verzichtet werden.

8. Wasserwirtschaft, Ver- und Entsorgung

Der Wegeseitengraben im Norden soll innerhalb der Verkehrsflächen als offener Graben erhalten bleiben (im 2. BA auch der Seitengraben im Süden). Der Graben grenzt mit der Böschungsoberkante direkt an die Baugrundstücke an. Hier wird deshalb in Abstimmung mit dem Staatlichen Umweltamt ein von Bebauung freizuhaltenen Streifen mit 3 m Breite auf den Baugrundstücken festgesetzt; die auch aus diesem Grund festgesetzten Zufahrten über den Lepperweg können hierbei bestehen bleiben. Im Zuge der Ausbauplanung des

Gebietes sind die weitergehenden baulichen Anforderungen an Straßen- und Tiefbau entsprechend zu beachten.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem mit Anschluss an die Kläranlage Altengeseke. Eine Versickerung des anfallenden Regenwassers auf den Baugrundstücken ist aufgrund der angetroffenen Bodenverhältnisse mit geringer Wasserdurchlässigkeit nicht möglich (Hydrogeologisches Gutachten der BRG Beratungsgesellschaft Rummel, Gröblichhoff und Partner, Fröndenberg, August 2000). Das Oberflächenwasser wird in den vorhandenen Vorfluter, der nach Westen verläuft, eingeleitet.

Die Wasserversorgung kann durch Anschluss an das örtliche Versorgungsnetz sichergestellt werden. Die Löschwasserversorgung soll über das Trinkwassernetz erfolgen. Die Versorgung des Gebietes mit Strom, Gas und Telefon soll durch die zuständigen Versorgungsträger gesichert werden.

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

9. Denkmalschutz

Im Plangebiet sind Bau- oder Bodendenkmäler nicht bekannt. Der Bebauungsplan enthält den ausdrücklichen Hinweis, dass die Entdeckung von Bodendenkmälern in der Gemeinde Anröchte dem Westf. Amt für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe, Tel.: 02761/9375-0, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten ist (§§ 15 und 16 DSchG).

10. Bodenschutz, Altlasten

Im Plangebiet befinden sich nach dem Kataster über Altablagerungen und Altstandorte des Kreises Soest keine Altlast-Verdachtsflächen. Sofern bei Erdarbeiten Abfälle, Bodenkontaminationen oder sonstige kontaminierte Materialien entdeckt werden, sind diese zu trennen und zu sichern. Gleichzeitig ist die Abteilung Abfallwirtschaft des Kreises Soest umgehend über die vorgefundenen Abfälle in Kenntnis zu setzen.

Eine Luftbildauswertung wurde durchgeführt. Die vorhandenen Luftbilder lassen keine Bombenabwürfe, jedoch vereinzelt Artilleriebeschuss erkennen. Weist Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten daher sofort einzustellen, der Kampfmittelräumdienst ist zu verständigen.

Der durch Erdarbeiten abgetragene Mutterboden soll möglichst im Baugebiet verbleiben und für die Anlage von Hausgärten genutzt werden; ggf. kann ein Überschuss auch auf benachbarten landwirtschaftlichen Flächen ausgebracht werden. Der nicht verwertbare Unterboden kann auf der Bodendeponie der Entsorgungswirtschaft Soest GmbH in Anröchte entsprechend entsorgt werden.

Auf die Beachtung der Vorschriften des Bundes-Bodenschutzgesetzes sowie auf das Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes wird hingewiesen.

11. Umweltverträglichkeitsprüfung - UVP-Gesetz

Das Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz hat auch wesentliche Auswirkungen auf die Umweltverträglichkeitsprüfung in der gemeindlichen Bebauungsplanung. Im Zuge der Aufstellung eines Bebauungsplans ist nunmehr zu überprüfen, ob dieser zum Kreis der UVP-pflichtigen Bebauungspläne gehört oder ob - quasi als Vorstufe - zumindest eine Vorprüfung im Einzelfall für die Planung erforderlich ist.

Projektbezogene Planungen und allgemeine städtebauliche Projekte wie Gewerbe- oder Wohngebiete werden UVP-pflichtig, sobald die Bebauungspläne die Grenzwerte in Anlage 1 zum UVP-Gesetz (Nr. 18) überschreiten. Die Systematik basiert auf (Vor-)Prüfwerten und Größenwerten. Als untere Schwelle für eine Vorprüfung des Einzelfalles gilt z.B. für städtebauliche Projekte eine Grundfläche von 20.000 m² im Sinne des § 19(2) BauNVO.

Der Bebauungsplan Nr. 30 bereitet im 1. Bauabschnitt 0,8 ha Wohnbauflächen mit einer Grundflächenzahl GRZ von 0,3 und 0,4 vor, mit Bauabschnitt 2 umfasst das Plankonzept insgesamt ca. 1,3 ha. Diese Werte bleiben deutlich unterhalb des o.g. Prüfwertes, eine besondere Problematik ist mit Ausnahme der o.g. EU-Vogelschutzgebetsfrage, die jedoch wie erläutert bewertet wird, ebenfalls nicht erkennbar. Eine Vorprüfung oder eine UVP sind demnach nicht erforderlich.

12. Bodenordnende Maßnahmen

Die Gemeinde verfügt i.w. über die Neubauf Flächen und regelt die Bauplatzvergabe nach den kommunalen Kriterien.

13. Flächenbilanz

| Teilfläche/Nutzung | Größe in ha (gerundet) |
|---|------------------------|
| WA, Baugrundstücke Summe (inkl. Pflanzflächen) | 0,79 |
| Planstraße neu | 0,11 |
| Lepperweg | 0,08 |
| Gesamtfläche Plangebiet | 0,98 |

14. Kosten der Erschließung

Die genauen Kosten werden im Zuge der Ausbauplanung ermittelt und auf die Bauherren nach den üblichen Maßstäben der Gemeinde durch Erhebung von Erschließungsbeiträgen umgelegt. Der erforderliche Eigenanteil der Gemeinde ist zu gegebener Zeit im Haushaltsplan bereitzustellen. Die Größenordnung der zu erwartenden Kosten beträgt nach heutigem Stand etwa:

| | | |
|---------------|------------|----|
| Grunderwerb: | 37.000,00 | DM |
| Kanalisation: | 400.000,00 | DM |
| Straßenbau: | 230.000,00 | DM |
| Beleuchtung: | 10.000,00 | DM |
| Gesamtsumme: | 677.000,00 | DM |

15. Hinweise zur Abwägung

Im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(1) BauGB im Frühjahr 2001 sind verschiedene Anregungen v.a. zur Ortsrandgestaltung und -eingrünung, zur Sicherung der Pflanzmaßnahmen und zur Wasserwirtschaft vorgebracht worden. Das Planungskonzept wird hierdurch nicht grundlegend berührt. Soweit geboten, sind Hinweise und Prüfungsergebnis in dieser Begründung ergänzt worden. Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3(1) BauGB hat am 05.06.2001 stattgefunden, weitere Anregungen sind in der Versammlung nicht vorgebracht worden.

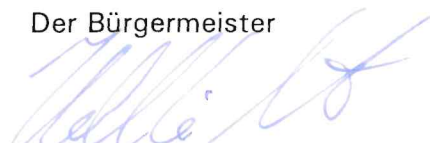
Die öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB ist in der Ratssitzung am 03.07.2001 beschlossen worden und erfolgte in der Zeit vom 30.07.2001 - 31.08.2001 einschließlich. Abwägungsrelevante Anregungen von Bürgern oder von den beteiligten Fachbehörden wurden nicht vorgebracht.

Der Rat der Gemeinde Anröchte hat daher in seiner Sitzung am 04.09.2001 den Satzungsbeschluss für den nördlichen Teilbereich als 1. Bauabschnitt gefasst.

Auf die Beratungs- und Abwägungsunterlagen des Rates und seiner Fachausschüsse wird ausdrücklich verwiesen.

Anröchte, im September 2001

Gemeinde Anröchte
Der Bürgermeister



Holtkötter

Anlage:Anröchte-Altengeseke: Bebauungsplan Nr. 30 „Steinbreite“Eingriffsbilanzierung, Bauabschnitt 1:

Ausgangszustand

| Nr. | Code | Biotoptyp | Fläche [qm] | Grundwert A | Gesamtkorrekturfaktor | Gesamtwert | Einzelflächenwert |
|-----|------|---|--------------|-------------|-----------------------|------------|-------------------|
| 1 | 1.1 | versiegelte Fläche - Lepperweg / Steinbreite | 780 | 0 | - | 0 | 0 |
| 2 | 3.1 | Acker | 8.940 | 2 | - | 2 | 17.880 |
| | | | 9.720 | | | | 17.880 |

Planungszustand

| Nr. | Code | Biotoptyp | % - Anteil | Fläche [qm] | Grundwert A | Gesamtkorrekturfaktor | Gesamtwert | Einzelflächenwert |
|-----|------|---|---------------|-----------------------|-------------|-----------------------|------------|-------------------|
| 1 | 1.1 | versiegelte Fläche - Bauland - Erschließungsstraße - Lepperweg/Steinbreite | 27 11 8 | 2.619 1.040 780 | 0 | - | 0 | 0 |
| 2 | 4.2 | Nutz- und Ziergarten | 47 | 4.541 | 4 | 1 | 3 | 13.623 |
| 3 | 8.1 | Heckenpflanzungen | 5 | 500 | 7 | 1 | 6 | 3.000 |
| 4 | 8.2 | Einzelbäume | 2 | 240 | 8 | 2 | 6 | 1.440 |
| | | | 100 | 9.720 | | | | 18.063 |

Differenzwert, Punkte: 183

Aufgestellt:
Anröchte und Rheda-Wiedenbrück, September 2001