



**Inhaltsverzeichnis:**

	<b>Kapitel</b>	<b>- Seite -</b>
1.	<b>Vorbemerkung</b>	3
2.	<b>Lage, Größe und bisherige Nutzung des Plangebietes</b>	3
3.	<b>Planungsgrundlage</b>	3
4.	<b>Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen</b>	3
5.	<b>Erschließung</b>	5
6.	<b>Immissionen</b>	5
7.	<b>Ver- und Entsorgung</b>	5
8.	<b>Umwelt</b>	6
9.	<b>Denkmalschutz und Denkmalpflege</b>	8
10.	<b>Bodenschutz</b>	8
11.	<b>Bodenordnende Maßnahmen</b>	8
12.	<b>Kosten der Erschließung</b>	8
13.	<b>Verfahren</b>	8
14.	<b>Eingriffsausgleichsbilanz</b>	9

## **1. Vorbemerkung**

Die Gemeinde Anröchte plant durch die Aufstellung der Satzung „Unter den Espen II“ drei Außenbereichsflächen dem Innenbereich von Anröchte, Ortsteil Unter den Espen, zuzuführen. Die sogenannte Ergänzungssatzung im Sinne des § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB wird nach den Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gem. §§ 34 Abs. 6 i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB aufgestellt und beinhaltet vereinzelte Festsetzungen nach § 9 BauGB, die sich auf das zulässige Mindestmaß beschränken.

## **2. Lage, Größe und bisherige Nutzung des Plangebietes**

Das Plangebiet befindet sich im Süd-Osten von Anröchte, unmittelbar östlich des Oberen Mühlenweges und südlich des Espenweges. Es hat eine Gesamtgröße von ca. 6.855 qm und beinhaltet die Grundstücke Gemarkung Anröchte Flur 12 Flurstücke 862, 863 und teilweise die Flurstücke 732 und 115.

Die Grundstücke werden zurzeit landwirtschaftlich als Ackerland genutzt.

## **3. Planungsgrundlage**

Der gültige Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Oberbereich Dortmund — östlicher Teil — Kreis Soest und Hochsauerlandkreis weist das Plangebiet als Wohnsiedlungsbereich aus.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Anröchte vom 15.02.1978 und in deren 2. Änderung vom 16.05.1985 ist der geplante Geltungsbereich der Satzung noch als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar im Norden und Westen an vorhandene Wohnbebauung an und liegt in einem potentiellen Wohnbauflächenentwicklungsgebiet von Anröchte. Die Wohnbauflächenentwicklung der letzten Jahre hat sich vorwiegend auf den süd-östlichen Teil von Anröchte erstreckt. Eine Fortentwicklung nach Süden über den Espenweg und Osten (Richtung Berge), entsprechend den Darstellungen des Gebietsentwicklungsplanes, ist mittel- bis langfristig geplant.

## **4. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen**

### **Zwecke, Ziele**

Ziel der Planung ist es, die Wohnbebauung im Süd-Osten von Anröchte um acht Bauplätze zu erweitern. Anlass für die geplante Baulandausweisung sind die Anträge der Grundstückseigentümer im Plangebiet. Die Eigentümer äußerten Bauabsichten und beabsichtigen, die Grundstücke zu bebauen.

Die Planung dient damit der Wohnraumversorgung und Eigentumsbildung der ortsansässigen Bevölkerung. Sie orientiert sich gleichzeitig am tatsächlichen Bedarf.

Die Bauflächen liegen in einem potentiellen Wohnbauflächenentwicklungsgebiet (siehe Pkt. 3 Planungsgrundlage), dass sukzessive in Abhängigkeit von der Bedarfslage entwickelt werden soll. Die nördlich davon ausgewiesenen Wohnbauflächen, die in den Jahren 2001 — 2005 durch verschiedene Bauleitplanungen entstanden sind und rd. 80 Bauplätze geschaffen haben, sind alle bebaut. Die Planung entspricht damit den gemeindlichen Planungszielen und der geplanten städtebaulichen Entwicklung.

Das Plangebiet wird bereits zum jetzigen Zeitpunkt über den Oberen Mühlenweg erschlossen, der auf diesem Teilstück nur einseitig bebaut ist. Aufgrund der Größe und der günstigen Erschließungslage des Plangebietes bietet es sich aus Wirtschaftlichkeitsgründen an, für die Baulandausweisung das Satzungsverfahren nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB anzuwenden.

Die übrigen Anwendungsvoraussetzungen nach § 34 Abs. 5 BauGB sind ebenfalls gegeben. Die Planung genügt den bauleitplanerischen und ökologischen Anforderungen im Sinne der §§ 1, Ia BauGB und entspricht, wie bereits zuvor erwähnt, einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Durch die Satzung wird aufgrund der getroffenen Festsetzungen zur baulichen Nutzung und der vorhandenen Umgebungsbebauung mit dem geltenden Einfügungsgebot keine Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben bzw. vorprüfungspflichtiger Vorhaben der Anlage 1 zum UVPG oder Landesrecht begründet. Die Prägungswirkung ist wegen der unmittelbaren Nähe zu den Wohngebäuden ausreichend gegeben.

### **Festsetzungen:**

Nach den Vorschriften des Baugesetzbuches kann eine Ergänzungssatzung in begründeten Fällen Festsetzungen nach dem Festsetzungskatalog im Sinne des § 9 BauGB beinhalten. Die gewählten Festsetzungen orientieren sich an den Festsetzungen der westlich gelegenen überwiegend eingeschossigen Bauweise mit niedriger Dachneigung, die durch den Bebauungsplan Nr. 6 „Mühlenweg“ in den Jahren 1967 festgesetzt worden ist und der erst kürzlich entstandenen ebenfalls eingeschossigen Wohnbebauung nördlich der Bauzeile (Baugebiete Vor den Birken).

Die Festsetzungen sollen eine städtebaulich geordnete Siedlungsstruktur und eine an die Umgebungsbebauung angepasste Bauweise garantieren (Wahrung des Gebietscharakters) sowie eine widersprechende Verdichtung im Sinne einer familiengerechten Nutzung verhindern. Sie sind gleichzeitig als Maßstab für die die östlich gelegenen Potentialflächen anzusehen.

Aus den v.g. Gründen kann der Umfang der getroffenen Festsetzungen nicht verringert werden, da ansonsten die o.g. Zielvorgaben nicht sichergestellt sind.

Die in dem Plangebiet getroffenen Festsetzungen entsprechen dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit, da sie dem Bauherrn weiterhin ausreichend Gestaltungsmöglichkeiten gewähren.

Die Satzung beinhaltet folgende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und Pflanzgebote:

#### ■ **Maß der baulichen Nutzung**

Um die Bebauungsdichte auf den Grundstücken angemessen zu steuern wird die Grundflächenzahl auf 0,3 festgelegt. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei begrenzt, um das Ziel der selbstgenutzten Eigentumsbildung angemessen zu unterstützen.

#### ■ **Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

In dem Plangebiet sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit max. zwei Wohneinheiten in offener Bauweise zulässig. Je Doppelhaushälfte ist nur eine Wohneinheit zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Sie sind grundstücksübergreifend dargestellt und haben eine einheitliche Tiefe von 18 m. Die Bauflucht zur öffentlichen Verkehrsfläche „Oberer Mühlenweg“ beträgt 5 m. Zur südlich gelegenen Espenweg beträgt der Abstand 6 m.

#### ■ **Gestaltungsfestsetzungen**

Die Satzung setzt als Hauptdachform Satteldach, Pultdach, Flachdach alternativ Walmdach mit einer vorgeschriebenen Dachneigung von 0° — 48° fest. Die Gestaltungsfestsetzungen orientieren sich an der angrenzenden Wohnbebauung. Die unmittelbar westlich gelegene Wohnbebauung weist beide Dachformen mit einer relativ niedrigen Dachneigung von 30° auf. Die Wohnhäuser in den Baugebieten Vor den Birken sind überwiegend mit Satteldach und einer Dachneigung von rd. 45° errichtet worden.

Ergänzend zu den getroffenen Festsetzungen gilt das Einfügungsgebot nach § 34 Abs.1 BauGB, dass sich das Bauvorhaben in die vorhandene Umgebung einfügen muss.

▪ **Eingriffsregelungen:**

Im Geltungsbereich des Satzungsplanes sind folgende Festsetzungen zur Vermeidung und zum Ausgleich von Schäden an Natur und Landschaft zu treffen:

- Festsetzung einer Grünfläche zur Anpflanzung einer freiwachsenden Hecke aus heimischen Gehölzen als Abgrenzung zu der landwirtschaftlich genutzten Fläche in einer Breite von 3.00 m zur Einbindung des Gebietes in die freie Landschaft.
- Der Oberboden (Mutterboden) ist bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen gemäß § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern oder später wieder einzubauen.

**Auswirkungen:**

Die Planung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Anröchte vereinbar. Die zu überplanenden Flächen liegen in einem potentiellen Wohnbauflächenentwicklungsgebiet. Die Baugrundstücke grenzen unmittelbar an die vorhandene Wohnbebauung und stellen eine bedarfsorientierte Erweiterung der Wohngebiete dar.

Das Satzungsverfahren führt zu einer beidseitigen Bebauung des Oberen Mühlenweges in dem Bereich und weist damit wirtschaftliche Aspekte auf.

**5. Erschließung**

Die im Plangebiet liegenden Grundstücke werden über die vorhandene Gemeindefstraße Oberer Mühlenweg erschlossen. Die Erschließung der südlich gelegenen Eckgrundstücke erfolgt über den Espenweg und den Wirtschaftsweg Richtung Espenwald. Der an der Südseite des Espenwegs verlaufende Graben müsste im Bereich der Grundstückszufahrt ausreichend dimensioniert verrohrt werden. Die damit anfallenden Kosten trägt der Bauherr.

Der Obere Mühlenweg stellt eine Baustraße in einer Breite von rd. 10,50 m dar. Die Straße ist auf dem südlichen Teilstück (zwischen Birkenstraße und Espenweg) bislang nur einseitig bebaut. Die mit der Planung angestrebte beidseitige Bebauung führt zu einer besseren Auslastung der vorhandenen Erschließungsanlagen.

Die übrigen Erschließungsanlagen sind in dem Straßenverlauf vorhanden.

**6. Immissionen**

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich von Anröchte, der ausschließlich von Wohnbebauung geprägt wird. Landwirtschaftliche Hofstellen sowie Gewerbebetriebe oder sonstige emissionsträchtige Betriebe sind nicht vorhanden.

Unzulässige Wechselwirkungen werden ebenfalls nicht durch die südöstlich liegenden Sprengstofflager hervorgerufen. Die vom Staatlichen Amt für Arbeitsschutz im Rahmen der 16. Flächennutzungsplanänderung geforderten Schutzabstände von 783 m zu dem Sprengstofflager „Im Schlaah“ und 1.085 m zu dem Sprengstofflager „Am Temberg“ werden eingehalten.

Das Plangebiet liegt außerhalb der einzuhaltenden Schutzabstände. Eine unzulässige Immissionssituation tritt mit der Bebauung nicht ein. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sind abschließend gewahrt.

## **7. Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser, Strom und Gas kann durch im Straßenverlauf vorhandene Anlagen der Versorgungsunternehmen sichergestellt werden. Eine Erweiterung der Anlagen ist nicht notwendig.

Die Löschwasserversorgung wird über das Lörmecke-Wasserwerk sichergestellt. Im Bereich des Plangebietes können 800 ltr/min über einen Zeitraum von 2 Stunden vorgehalten werden.

Die Stromversorgung erfolgt zurzeit durch Westnetz GmbH. Das Kommunikationssystem wie Telefon, Telefax usw. kann durch die Deutsche Telekom sichergestellt werden. Eine Breitbandverkabelung ist vorhanden.

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Mischsystem mit Anschluss an die Kläranlage Anröchte.

Für die Versickerung des Niederschlagswasser wird auf das Gutachten vom 04.10.2000 Bezug genommen, dass für die Grundstücke im Satzungsgebiet „Vor den Birken“ (östliche Bauzeile des Oberen Mühlenweges zwischen Baugebiet Küsterbusch und Birkenstraße) erstellt worden ist. Nach den Ausführungen des Gutachtens sollte ursprünglich eine dezentrale Versickerung stattfinden. Das Untersuchungsgebiet beschränkte sich jedoch auf die östliche Bauzeile entlang des Oberen Mühlenweges. Aufgrund der gemeindlichen Erweiterungsabsichten wurde nachträglich eine Gesamtbetrachtung der Situation vorgenommen. Ergebnis dieser nachträglichen Untersuchung ist, dass mit Blick auf die geplante Bebauung im angrenzenden östlichen Geländeabschnitt, der sich in tieferer Lage zum Plangebiet befindet, Nässe-schäden durch Wiederaustritt des versickerten Wassers bzw. erforderliche Bauauflagen nicht auszuschließen sind. Der Gutachter hat daraufhin empfohlen, von einer dezentralen Versickerung in dem gesamten Baugebiet Abstand zu nehmen. Dieses Ergebnis ist auf die jetzige Situation übertragbar, da eine Ausdehnung der Wohnbauflächen nach Süden und Osten langfristig geplant ist.

Der Abfanggraben Ost, zur Ableitung des Oberflächenwassers aus dem östlichen Außenbereich, ist langfristig geplant. Ein entsprechender Entwurf eines Ingenieurbüros liegt bereits vor.

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

## **8. Umwelt**

Die geringfügige Erweiterung der bebauten Ortslage um 4 Baugrundstücke entlang des oberen Mühlenwegs und südlich des Espenwegs trägt den Aspekten des Umweltschutzes und der Aufrechterhaltung des Naturhaushaltes Rechnung. Die als Bauerwartungsland beschlossene Freifläche wird zurzeit landwirtschaftlich als Ackerland genutzt und fließt mit einem Grundwert von 2 in die Ausgangsbilanzierung ein. Das Plangebiet liegt an vorhandene Erschließungsanlagen und grenzt unmittelbar an Wohnbebauung an. Die Planung stellt damit keinen allzu großen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Der Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft ist nach der vom Ministerium für Stadtentwicklung, Kultur und Sport des Landes Nordrhein-Westfalen herausgegebenen Arbeitshilfe für Eingriffsbewertungen im Rahmen der Bauleitplanung ermittelt worden. Der Eingriffsausgleich ist aus der beigefügten Berechnung ersichtlich. Die noch zu verbleibenden nicht versiegelten Grundstücksflächen sind vom Eigentümer gärtnerisch zu nutzen und dauerhaft ordnungsgemäß zu pflegen. Im Rahmen der Gestaltung der Hausgärten werden biotopverbessernde Maßnahmen und Bepflanzungen vorgenommen, so dass eine eindeutige Zuordnung zu strukturarmen (Grundwert 2) bzw. strukturreichen (Grundwert 4) Zier- und Nutzgärten problematisch ist und ein errechneter Mittelwert von 3 zugrunde gelegt wird.

Es werden zusätzlich Gehölzpflanzungen aus heimischen Straucharten entlang der äußeren Grundstückspartellen (im Osten sowie bei den südlichen Grundstücken im Süden und Westen) festgesetzt. Der Pflanzstreifen wird 3 m Breite haben.

Der vorhandene Graben südlich des Espenweges und der Baumbestand im Bereich der Straßenräume sollen erhalten bleiben.

Die Vollkompensation von 100 % wird durch die vorgenannten Maßnahmen erreicht.

Das Plangebiet befindet sich nach dem Landschaftsplan 2 Erwitte/Anröchte in einem Bereich mit dem Entwicklungsteilziel 5.1.24 „Siedlungsnaher Freiraum östlich Anröchte“. Unter Berücksichtigung der Ziele des Landschaftsplanes erfolgt langfristig eine 500 m lange Wegeseitenrandbepflanzung entlang der Wirtschaftswege, östlich des Plangebietes.

### **Vogelschutzgebiet Hellwegbörde:**

Das Land NRW hat auf der Grundlage der Vogelschutzrichtlinie (VRL) am 12.10.2004 die Meldung des Vogelschutzgebietes „Hellwegbörde“, groß 48.417 ha, an die EU-Kommission nach Brüssel beschlossen. Die Bekanntmachung der gemeldeten Gebiete vom 17.12.2004 ist im Ministerialblatt des Landes NRW am 26.01.2005 veröffentlicht worden. Durch die am 31.03.2005 in Kraft getretene Änderung des Landschaftsgesetzes NW handelt es sich bei dem Vogelschutzgebiet Hellwegbörde nunmehr um ein unter Schutz gestelltes Gebiet gemäß § 48 c Abs. 5 LG NW.

Das Plangebiet liegt nach der Gebietsabgrenzungskarte des Landes NRW deutlich außerhalb der Grenzen des Vogelschutzgebietes Hellwegbörde. Die Entfernung zur Schutzgebietsgrenze beträgt 500 m.

Die Planung verursacht keine erheblichen Beeinträchtigungen gemäß § 6 FFH-RL auf das Vogelschutzgebiet Hellwegbörde. Sie führt aufgrund der ausreichenden Entfernung, der vorhandenen angrenzenden Wohnbebauung und der fehlenden Ausuferung des Plangebietes in die freie Feldflur keineswegs zu einer Belästigung der Vögel, insbesondere der Wiesen-, Rohrweihe und des Wachtelkönigs, der Goldregenpfeifer, Mornellregenpfeifer, Kornweihe, Rotmilians und auch nicht zu einer Verschmutzung und Beeinträchtigung der ermittelten Lebensräume im Gemeindegebiet. Die Ziele des Schutzgebietes sind nicht gefährdet. Eine gesonderte FFH-Verträglichkeitsprüfung erübrigt sich damit.

Anzuführen ist in diesem Zusammenhang auch die erarbeitete Vereinbarung zum Schutz der Wiesenweihe und der anderen Offenlandschaften in der Hellwegbörde. Die Vereinbarung ist unter Beteiligung verschiedener Interessenvertreter, einschl. der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Soest, der örtlichen Naturschutzverbände und des örtlich beauftragten Wiesenweihenschutzbeauftragten erarbeitet worden und legt die Brut- und Nahrungsgebiete der Wiesenweihe entsprechend ihrer tatsächlichen Vorkommnisse fest. Nach der Vereinbarung vom Oktober 2003 liegt das Plangebiet ebenfalls außerhalb der ermittelten Brut- und Nahrungsgebiete der Wiesenweihe. Es befindet sich ausschließlich in einem Interessengebiet für die Siedlungsentwicklung und berührt nicht das Interessengebiet der Wiesenweihe bzw. den Kernfreiraum. Eine Erweiterung des Brut- und Jagdgebietes der Wiesenweihe in diesem Bereich ist daher auszuschließen.

Das Plangebiet stellt kein zahlen- und flächenmäßig geeignetes Schutzgebiet für die Erhaltung der gefährdeten Vogelarten in der Hellwegregion im Sinne der VRL (Art. 4 Abs. 1 Satz 4 VRL) dar, so dass eine nachträgliche Ausweisung nicht zu erwarten ist und Abs. 4 Satz 1 nicht zum Tragen kommt.

Dem Plangebiet obliegen daher die o.g. Funktionen nicht.

## **9. Denkmalschutz und Denkmalpflege**

Im Plangebiet befinden sich keine denkmalgeschützten Bauwerke bzw. Bodendenkmäler.

## **10. Bodenschutz**

Im Plangebiet befinden sich nach dem derzeitigen Kenntnisstand keine Altlastverdachtsflächen und Altlasten.

### Folgendes ist zu beachten:

Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist die Abteilung Abfallwirtschaft/Bodenschutz des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle bzw. verunreinigter Boden sind bis zur Klärung des weiteren Vorgehens gesichert zu lagern.

Bei Baumaßnahmen anfallende Abfälle sind vorrangig einer Verwertung zuzuführen. Abfälle, die nicht verwertet werden, sind auf den Entsorgungsanlagen im Kreis Soest zu beseitigen. Mutterboden ist abzuschleppen und einer Verwertung zuzuführen.

Bei Verwertungsmaßnahmen über 400 qm Fläche, z.B. auf landwirtschaftlich genutzten Böden, ist eine eigenständige Baugenehmigung erforderlich.

In NRW besteht eine allgemein zugängliche Boden- und Bauschuttbörse. Damit soll die Verwertung von unbelastetem Bodenaushub, Bauschutt, Straßenaufbruch und ausgewählten Baurestoffen (z.B. Metall) gefördert werden. Informationen finden Sie im Internet unter [www.alois.info.de](http://www.alois.info.de) oder bei der Entsorgungswirtschaft Soest GmbH, Herr Tobias Treinies, Tel.: 02921/353-128.

## **11. Bodenordnende Maßnahmen**

Die Baugrundstücke verbleiben im Eigentum des Grundstückseigentümers.

## **12. Kosten der Erschließung**

Das Plangebiet wird an vorhandene Erschließungsanlagen angeschlossen. Erschließungskosten fallen für die Gemeinde nicht an.

## **Verfahren**

Der Rat der Gemeinde Anröchte hat in seiner Sitzung am 05.07.2016 den Beschluss gefasst, die Satzung „Unter den Espen II“ aufzustellen. Die Behördenbeteiligung gem. §§ 34 Abs. 6 i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB wird in der Zeit vom 00. 00 bis 00.00.2017 durchgeführt.

Anröchte, im Oktober 2017

Gemeinde Anröchte

Der Bürgermeister i.A.

**Bilanz: „Eingriffsausgleich“**

gem. § 1a Abs. 3 BauGB

**Ausgangszustand**

Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche - qm -	Grundwert A	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
1	3.1	Ackerland	6.855	2	-	2	13.710
			6.855				13.710

**Planungszustand**

Nr.	Code	Biotoptyp	% Anteil	Fläche - qm -	Grundwert A	Gesamtkorrekturwert	Gesamtwert	Einzelflächenwert
1	1.1	Versiegelte Fläche (Gebäude — GRZ 0,3)		2.056	0	-	0	0
2	4.2	Nutz- und Ziergarten		4.799	2	1	3	14.397
			100	6.855				14.397

**Kompensation = 100 %**

Anröchte, Oktober 2017

Gemeinde Anröchte

Der Bürgermeister