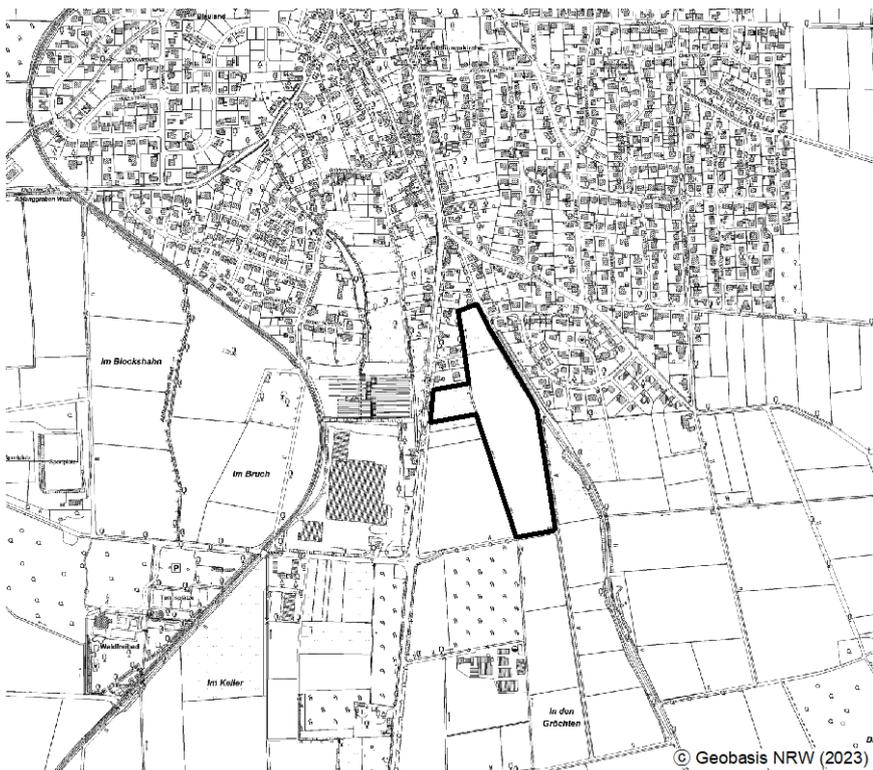


# Bebauungsplan Nr. 46 „Am Bürgerwald“

Zusammenfassende  
Erklärung

gem. § 10a BauGB

Gemeinde Anröchte



## Inhalt

- 1 Planungs begründung
- 2 Abwägung der Umweltbelange / Ergebnisse des Umweltberichts
- 3 Verfahrensablauf und Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
- 4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

## **Vorbemerkung**

Zur Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes Nr. 46 „Am Bürgerwald“ wird gem. § 10a Baugesetzbuch (BauGB) eine zusammenfassende Erklärung erforderlich, die darlegt, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Beteiligungsverfahren gem. § 3 (1) u. § 3 (2) BauGB sowie § 4 (1) u. § 4 (2) BauGB im Rahmen der Abwägung berücksichtigt wurden.

## **1 Planungsbegründung**

Der Rat der Gemeinde Anröchte hat in seiner Sitzung am 06.12.2022 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 46 „Am Bürgerwald“ gefasst, um ein ergänzendes Angebot an Wohnbauflächen sowie Naherholungsflächen zu schaffen.

Die Gemeinde Anröchte verzeichnet eine stetige Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere im Ortsteil „Anröchte“. Da sich das Nachfrageverhalten der Bevölkerung aufgrund der Energiekrise in den letzten Monaten stark gewandelt hat und die Folgen des Klimawandels zunehmend spürbar werden, zielt die Gemeinde Anröchte nunmehr an, zukunftsfähige, klimaangepasste und bezahlbare Wohnmodelle, wie z.B. Mikrohäuser auf den Weg zu bringen. Demnach werden mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Grundlagen für eine maßvolle und nachhaltige Entwicklung weiterer Wohnbauflächen am Ortsrand zu schaffen. Darüber hinaus besteht seitens der Bevölkerung der Wunsch nach Naherholungsflächen im unmittelbaren Anschluss an den Ortsteil Anröchte, sodass im Anschluss an die Wohnbebauung ein hochwertiger Grünraum mit Streuobstwiese und strukturreicher Parkanlage in Form eines „Bürgerwaldes“ entwickelt wird.

Das ca. 5,05 ha große Plangebiet liegt im Süden der Ortslage Anröchte und schließt unmittelbar an die bestehende Wohnbebauung im Norden und Westen an. Das Plangebiet stellt sich derzeit als landwirtschaftlich genutzte Acker- und Grünlandfläche dar. Am westlichen und nördlichen Rand des Plangebietes verläuft ein namenloses Gewässer. Im Süden, Südwesten und Südosten setzen sich die landwirtschaftlichen Flächen fort. Die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz erfolgt im Westen über die Landesstraße 734 (Belecker Straße).

Das städtebauliche Konzept sieht im Westen des Plangebietes die Entwicklung von Mehrfamilienhäusern in einem untergeordneten Umfang vor. Im Anschluss an die bestehende Wohnbebauung im Norden sind Einfamilienhäuser geplant. Südlich davon schließen Flächen für die Errichtung von Mikrohäusern an. Durch die Mischung aus Einfamilien-, Mehrfamilien- und Mikrohäusern, wird ein differenziertes Angebot an Wohnbauflächen für unterschiedliche Bewohnergruppen geschaffen. Im Süden des Plangebietes wird die Schaffung eines Naherholungsraumes in Form eines sog. Bürgerwaldes angestrebt.

Die Erschließung des Plangebietes für den motorisierten

Individualverkehr erfolgt von Westen über eine direkte Anbindung an die Belecker Straße. Zudem ist im Nordwesten und im Osten eine Anbindung an den Bestand für Rad- und Fußgänger bzw. eine Notzufahrt vorgesehen. Der Bürgerwald erhält zudem eine Anbindung für Fußgänger an den im Süden des Plangebiets verlaufenden Wirtschaftsweg.

Der Regionalplan des Regierungsbezirks Arnsberg – Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis – erfasst das nördliche Plangebiet als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) und den südlichen Teil als „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereich“ (AFAB). Da mit dem vorliegenden Bebauungsplan lediglich für den nördlichen Bereich Flächen für die Wohnnutzung und in dem südlichen Bereich Naherholungsflächen geschaffen werden sollen, entspricht die vorliegende Bauleitplanung hinsichtlich der Abgrenzung der Baufläche den Zielen der Regionalplanung. Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Anröchte stellt den nördlichen Bereich des Bebauungsplanes als „Wohnbaufläche“ dar. Der südliche Bereich und Teile des westlichen Plangebietes werden als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Die bestehenden Wohnbauflächen östlich der Landesstraße 734 (Belecker) Straße werden als „Gemischte Baufläche“ dargestellt. Im Rahmen der parallelen 34. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt u.a. die Änderung von „Fläche für die Landwirtschaft“ und „Gemischte Baufläche“ in „Wohnbaufläche“.

Für das Plangebiet gilt der 1997 in Kraft getretene Landschaftsplan II „Erwitte / Anröchte“. Für den nördlichen Teil des Plangebietes wird das Entwicklungsziel 6 „Temporäre Erhaltung bis zur Realisierung der Bauleitplanung“ festgelegt. Für den südlichen Bereich des Plangebietes legt der Landschaftsplan das Ziel 2.1 „Anreicherung der Agrarlandschaft unter besonderer Berücksichtigung der Biotopansprüche von Feldvögeln“ fest. Damit entspricht die Planung den oben genannten Entwicklungszielen des Landschaftsplans.

## **2 Abwägung der Umweltbelange / Ergebnisse des Umweltberichts**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 46 „Am Bürgerwald“ wurde gem. § 2 (4) BauGB i.V.m. § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die mit der Planung voraussichtlich verbundenen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden. Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der Prüfung zusammen. Inhaltlich und in der Zusammenstellung der Daten berücksichtigt er die Vorgaben der Anlage zu §§ 2 (4) und 2a BauGB.

Um mit einer nachfolgenden Umsetzung des Planvorhabens nicht gegen artenschutzrechtliche Verbote gem. § 44 (1) BNatSchG zu verstoßen, erfolgte eine artenschutzfachliche Betrachtung im Rahmen einer

Artenschutzprüfung der Stufe I sowie eine Potenzial-Abschätzung. Im Ergebnis werden durch die Planung, unter Beachtung der genannten Maßnahmen, keine artenschutzrechtlichen Konflikte gem. § 44 (1) BNatSchG gegenüber planungsrelevanten Vogelarten vorbereitet. Entsprechend sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände mit der Umsetzung der Planung Vermeidungsmaßnahmen zu treffen. Es sind Bauzeitenfenster für den Beginn der bauvorbereitenden Tätigkeiten und der Entfernung von Gehölzen einzuhalten.

Weiterhin wird die Verwendung von fledermausfreundlicher Beleuchtung empfohlen.

Der Umweltbericht kommt nach der Prüfung der Schutzgüter zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der umfassenden Eingrünung (struktureiche Parkanlage, Streuobstwiese) und der artenschutzrechtlichen Vorgaben keine voraussichtlichen erheblichen Beeinträchtigungen durch die Planung entstehen. Gleichwohl erfolgt mit einer nachfolgenden Umsetzung des Planvorhabens im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes eine weitere Versiegelung des Schutzgutes Boden sowie im Weiteren eine Inanspruchnahme des Schutzgutes Fläche.

Der mit der Planung verbundene Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 ff BNatSchG ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens auszugleichen. In vorliegendem Fall wird durch die weitreichenden Grünfestsetzungen, einschließlich der Entwicklung einer extensiven Streuobstwiese sowie der Anlage eines Bürgerwaldes bereits teilweise ein plangebietsinterner Ausgleich erreicht. Der Ausgleich des restlichem Biotopwertdefizits von rund 1.900 Biotopwertpunkten erfolgt auf der südlichen Hälfte der gemeindlichen Fläche Flurstück 337, Flur 5 in der Gemarkung Mellrich.

Um dem allgemeinen Grundsatz der Konfliktbewältigung Rechnung zu tragen, wurde die schalltechnische Umsetzbarkeit der vorliegenden Bauleitplanung in Hinblick auf die außerhalb des Geltungsbereichs befindlichen Emissionsquellen (Gewerbe / Verkehr) im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung betrachtet und geeignete Schallschutzmaßnahmen für die geplante Bebauung definiert.

Gemäß der schalltechnischen Untersuchung sind aufgrund der Einhaltung bzw. Unterschreitung der Orientierungswerte zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse bzgl. des gewerblichen bzw. anlagenbezogenen Lärms, keine Lärminderungsmaßnahmen erforderlich.

Jedoch liegt innerhalb des Plangebietes eine Überschreitung der Orientierungswerte durch den einwirkenden Verkehrslärm vor, sodass Lärminderungsmaßnahmen erforderlich werden. Entsprechend erfolgt zum Schutz vor Lärmeinwirkungen die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen.

### **3 Verfahrensablauf und Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Verfahrensablauf	Termine
Beschluss des Rates zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 46 „Am Bürgerwald“	06.12.2022
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	06.02.2024
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB	06.02.2024
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (1) BauGB in Verbindung mit § 4 (1) BauGB	26.02.2024 bis 29.03.2024
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	10.12.2024
Öffentliche Auslegung des Entwurfs der Flächennutzungsplanänderung mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB in Verbindung mit § 4 (2) BauGB	18.12.2024 bis 31.01.2025
Nach der Prüfung der fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen erfolgte der Satzungsbeschluss durch den Rat der Gemeinde Anröchte gemäß § 10 (1) BauGB am	11.03.2025
Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß gem. § 10(3) BauGB am	30.04.2025

Auf Grundlage der vorgehenden zusammengefassten Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 46 „Am Bürgerwald“ und den dargestellten Ergebnissen der Umweltprüfung erfolgt die Abwägung mit den im Beteiligungsverfahren gem. § 3 (1) u. § 4 (1) BauGB, § 3 (2) u. § 4 (2) BauGB sowie § 4a (3) BauGB vorgebrachten umweltbezogenen Anregungen und Hinweisen. Die eingegangenen Anregungen und Hinweise wurden wie folgt abgewogen:

#### **Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. **§ 3 (1) BauGB** sind keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorgetragen worden.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. **§ 4 (1) BauGB** wurden Anregungen, Hinweise und Bedenken zu folgenden Themenbereichen vorgetragen worden:

- Denkmalschutz
- Versorgungsleitungen

- Baugrund
- Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung
- Immissionsschutz
- Geschützter Landschaftsbestandteil
- Artenschutz
- Naturschutz
- Versorgung und Entwässerung
- Starkregen
- Gewässer
- Bodenschutz

Aufgrund der vorgetragenen Hinweise und Anregungen erfolgte die Anpassung der Planzeichnung und der dazugehörigen Begründung zum Bebauungsplan Nr. 46 „Am Bürgerwald“. Die Planzeichnung wurde u.a. dahingehend angepasst, dass zwischen den Baufeldern und dem östlich vorhandenen geschützten Landschaftsbestandteil der Abstand vergrößert wurde. Zudem wurde ein 3,0 m breiter Gewässerrandstreifen festgesetzt. Und es erfolgte eine Korrektur des Bürgerwaldes gem. Pflanzplan. Zudem wurden die Festsetzungen des WA 2 dahingehend geändert, dass auch Bungalowbauten zulässig sind. Darüber hinaus erfolgte eine Anpassung der textlichen Festsetzung und die Aufnahme ergänzender Hinweise z.B. zur Bauausführung, Umgang mit Bodendenkmälern. Des Weiteren wurden die Ergebnisse der bodenkundlichen Untersuchung hinsichtlich vermuteter Bodendenkmäler sowie das erarbeitete Entwässerungskonzept in die Begründung eingearbeitet.

#### **Beteiligung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB**

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. **§ 3 (2) BauGB** wurden Anregungen, Hinweise und Bedenken zu folgenden Themenbereichen vorgetragen worden:

- Gestaltungsfestsetzungen
- Dachbegrünung
- Einfriedungen
- Einschränkung betrieblicher Entwicklungsmöglichkeiten
- Immissionsschutz

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. **§ 4 (2) BauGB** wurden Anregungen, Hinweise und Bedenken zu folgenden Themenbereichen vorgetragen worden:

- Denkmalschutz
- Versorgungsleitungen
- Immissionsschutz
- Geschützter Landschaftsbestandteil
- Gehölzentfernungen
- Bauvorbereitende Maßnahmen

- Artenschutz
- Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung
- Kompensationsfläche
- Bodenschutz

Aufgrund der vorgetragenen Hinweise und Anregungen erfolgt redaktionell die Aufnahme eines Lageplans der Kompensationsfläche in den Anhang der Begründung.

#### **4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bauungsplanes wird eine Fläche in unmittelbarem Anschluss an ein bestehendes Wohngebiet künftig als „Allgemeines Wohngebiet“ dargestellt werden. Im direkten Anschluss bestehen bereits wohnbauliche Nutzungen und es können Synergieeffekte der Erschließung genutzt werden.

Unter Beachtung der regionalplanerischen Möglichkeiten und der erforderlichen Flächenverfügbarkeiten liegen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten mit städtebaulichen bzw. umweltplanerischen Vorzügen für die Entwicklung von Wohnbauflächen in Anröchte vor. Darüber hinaus stellt die vorliegende Planung eine sinnvolle bauliche Entwicklung dar. So dient die vorliegende Planung durch die Arrondierung des Siedlungsbestandes auch der Vermeidung der Zerschneidung des Freiraums an anderer Stelle und einer kompakten Siedungsgestaltung.

In Abwägung der verschiedenen Belange hat der Rat der Gemeinde Anröchte in seiner Sitzung am 11.03.2025 den Satzungsbeschluss zum Bauungsplan Nr. 46 „Am Bürgerwald“ gefasst.

Im Auftrag der Gemeinde Anröchte  
Coesfeld, im April 2025

WoltersPartner  
Stadtplaner GmbH  
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld