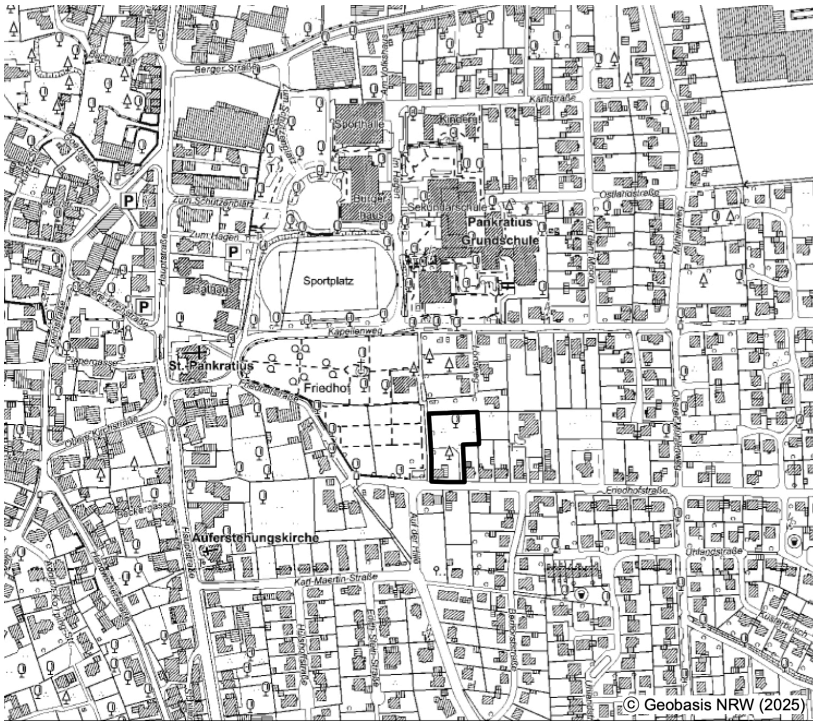
# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 50 „Wohnquartier östl. des Friedhofes“

Entscheidungs-begrüdnung

Satzungsbeschluss

Gemeinde Anröchte



## Inhaltsverzeichnis


| | | |
|---|---|---|
| **1** | **Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele** | **4** |
| 1.1 | Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich | 4 |
| 1.2 | Planungsanlass und Planungsziel | 4 |
| 1.3 | Derzeitige Situation | 5 |
| 1.4 | Änderungsverfahren | 5 |
| **2** | **Planungsrechtliche Vorgaben** | **6** |
| **3** | **Städtebauliche Konzeption** | **7** |
| **4** | **Festsetzungen zur baulichen Nutzung** | **7** |
| 4.1 | Art der baulichen Nutzung | 7 |
| 4.2 | Maß der baulichen Nutzung | 8 |
| 4.3 | Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen | 9 |
| 4.4 | Maximal zulässige Zahl der Wohneinheiten | 9 |
| 4.5 | Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen | 9 |
| 4.6 | Bauliche Gestaltung | 9 |
| **5** | **Erschließung** | **10** |
| **6** | **Natur und Landschaft / Freiraum** | **10** |
| 6.1 | Grünkonzept/ Festsetzungen zur Grüngestaltung | 10 |
| 6.2 | Eingriffsregelung | 11 |
| 6.3 | Arten- und Biotopschutz | 12 |
| 6.4 | Bestandsbeschreibung | 12 |
| 6.4.1 | Potentielles Arteninventar | 13 |
| 6.4.2 | Auswirkungsprognose | 14 |
| 6.4.3 | Maßnahmen | 17 |
| 6.5 | Natura 2000 | 19 |
| 6.6 | Wasserwirtschaftliche Belange | 19 |
| 6.7 | Forstliche Belange | 19 |
| 6.8 | Bodenschutz | 19 |
| 6.9 | Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel | 19 |
| **7** | **Ver- und Entsorgung** | **20** |
| 7.1 | Gas-, Strom- und Wasserversorgung | 20 |
| 7.2 | Löschwasserversorgung | 20 |
| 7.3 | Wasser- und Abfallentsorgung | 20 |
| **8** | **Immissionsschutz** | **20** |
| **9** | **Sonstige Belange** | **20** |
| 9.1 | Altlasten und Kampfmittelvorkommen | 20 |
| 9.2 | Erdfälle | 21 |
| **10** | **Denkmalschutz** | **21** |

**Gutachten**

- Hydrogeologische Untersuchung zur Ermittlung des Versickerungspotentials; Dipl.-Geol. Werner Gröblinghoff; Altenmellrich, 2013

# 1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

## 1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Anröchte hat in seiner Sitzung am 08.04.2025 den Beschluss zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wohnquartier östlich des Friedhofes” gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) gefasst, um die planungsrechtlichen Grundlagen für eine ergänzende Wohnbebauung im Ortskern von Anröchte zu schaffen. Das ca. 3.328 $m^2$ große Plangebiet liegt im Osten der Ortslage Anröchte und umfasst die Flurstücke 734 und 736 – 739, Flur 11 der Gemarkung Anröchte. Das Plangebiet wird begrenzt durch:

- Wohnbebauung (Flurstück 372, Flur 11) im Norden,
- Wohnebebauung entlang der Friedhofstraße (Flurstücke 735, 748 und 749, Flur 11) im Osten,
- die Friedhofstraße (Flurstück 681, Flur 11) im Süden sowie
- einen öffentlichen Fußweg (Flurstück 488, Flur 11) im Westen.

Die Grenzen des Plangebietes sind gem. § 9 (7) BauGB entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

## 1.2 Planungsanlass und Planungsziel

Anlass der vorliegenden Planung ist der Antrag eines Vorhabenträgers auf Errichtung einer ergänzenden Wohnbebauung innerhalb des 0,33 ha großen Plangebietes. Das Vorhabengebiet befindet sich im bebauten Siedlungsbereich der Gemeinde Anröchte und ist mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebaut. Vor dem Hintergrund des anhaltend hohen Wohnraumbedarfs in der Gemeinde Anröchte sowie der städtebaulichen Zielsetzung, eine flächensparende und nachhaltige Innenentwicklung umzusetzen, wird die Errichtung einer verdichteten Wohnnutzung angestrebt.
Für das Plangebiet gilt bisher der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 41 „Friedhofstraße“ aus dem Jahr 2013. Dieser setzt drei Baufelder fest, in denen eine Einzel- und Doppelhausbebauung mit maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig ist. Der Vorhabenträger beabsichtigt nunmehr die Errichtung von drei Mehrfamilienhäusern mit jeweils zwei Vollgeschossen, Flachdach und maximal sechs Wohneinheiten je Wohngebäude. Damit weicht das geplante Bauvorhaben in wesentlichen Punkten von den bestehenden Festsetzungen des geltenden Bebauungsplans ab und unterscheidet sich hinsichtlich des Maßstabes, der Dichte und der städtebaulichen Struktur von der umgebenden Bebauung.
Folglich ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Bauvorhabens zu schaffen und gleichzeitig eine

städtebaulich verträgliche Einbindung in die bestehende Siedlungsstruktur zu gewährleisten.

### 1.3 Derzeitige Situation

Das ca. 0,33 ha große Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des bestehenden Siedlungsbereiches im Osten der Ortslage Anröchte und unmittelbar südöstlich des Ortskerns. Südlich des Plangebietes verläuft die Friedhofstraße. Westlich verläuft ein öffentlicher Fußweg, der die Erschließung des nordwestlich angrenzenden Friedhofes für Fußgänger aus südlicher Richtung gewährleistet. Entlang der Wegeparzelle ist eine durchgehende Heckenpflanzung vorhanden. Nördlich und östlich des Vorhabengebietes grenzen Wohnnutzungen an. Das Vorhabengebiet stellt sich derzeit als Wohngrundstück mit einem in die Jahre gekommenen freistehenden Einfamilienhaus an der Friedhofstraße und weiten Gartenflächen im nördlichen Bereich dar. Der großflächige Gartenbereich verfügt über diverse Baum- und Strauchstrukturen.

### 1.4 Änderungsverfahren

Da sich das Plangebiet innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs der Gemeinde Anröchte befindet, wurde geprüft, ob die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB vorliegen und das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann.
Aufgrund der Größe des Planbereiches von ca. 3.328 $m^2$ und der dementsprechend zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm erfüllt der Bebauungsplan die in § 13a (1) Nr. 2 BauGB genannten Größenbeschränkungen.
Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) unterliegen, nicht begründet. Eine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) oder der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetztes (BNatSchG) ist ebenfalls nicht zu befürchten. Anhaltspunkte, dass Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen zu beachten sind, bestehen nicht.

Auf Basis der oben dargestellten Prüfung hat der Rat der Gemeinde Anröchte beschlossen, das vorliegende Bebauungsplanverfahren auf der Grundlage des § 13a BauGB und den danach geltenden Verfahrensvorschriften als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchzuführen.

Gem. § 13 a BauGB wird ein Umweltbericht im Sinne des § 2a BauGB nicht erforderlich.

## 2 Planungsrechtliche Vorgaben

- **Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz**

Da Hochwasserereignisse in den letzten beiden Jahrzehnten landesweit erhebliche Schäden angerichtet haben und auch zukünftig mit einem erhöhten Schadenspotential zu rechnen ist, hat der Bund 2021 als Ergänzung zum Fachrecht den Bundesraumordnungsplan für den Hochwasserschutz (BRPH) beschlossen.
Die Vereinbarkeit der vorliegenden Planung mit den relevanten Zielen und Grundsätzen des BRPH wurde geprüft. Ein Konflikt zwischen dem BRPH und der vorliegenden Bauleitplanung besteht nicht.
Das Plangebiet und sein Umfeld befinden sich gemäß der Hochwassergefahren- und -risikokarten des Landes NRW nicht im Einflussgebiet von Risikogewässern.
Gemäß Starkregenhinweiskarte des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) für NRW sind bei einem extremen Niederschlagsereignis (hN = 100 mm/h) im Süden des Plangebietes, entlang der Friedhofstraße, Einstautiefen von bis zu 0,25 m gekennzeichnet. Weitere kleinere Einstauten (ca. 0,13 m) sind im Norden des Vorhabengebietes möglich. Bei einem außergewöhnlichen Niederschlagsereignis (100-jährlich) werden ebenfalls im südlichen Plangebiet Einstautiefen von bis zu 0,18 m dargestellt. Im nördlichen Plangebiet wird eine kleinere Fläche mit einer Einstautiefe von bis zu 0,10 m gekennzeichnet.
Zum Schutz vor Starkregenereignissen wird empfohlen, Objektschutzmaßnahmen vorzusehen (z. B. angepasste Erdgeschosshöhe, Sicherung von Kellerfenstern oder tiefer gelegten Hauseinfahrten/Garagen).

- **Regionalplan**

Der Regionalplan des Regierungsbezirks Arnsberg – Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis − erfasst das Plangebiet als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB). Die im Rahmen der vorliegenden Planung angestrebte Schaffung eines ergänzenden Wohnangebotes im Innenbereich Anröchtes entspricht dem regionalplanerischen Ziel 2, wonach sich die Siedlungsentwicklung bedarfsgerecht innerhalb der im Regionalplan dargestellten Siedlungsbereiche zu vollziehen hat. Darüber hinaus besagt Ziel 2 des Regionalplans, dass die bauliche Innenentwicklung und Nachverdichtung Vorrang vor der Inanspruchnahme neuer Bauflächen haben. Die Planung folgt damit dem Grundsatz der Innenentwicklung, des flächensparenden Bauens und der nachhaltigen Nutzung bestehender Siedlungsflächen.

- **Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Anröchte stellt das Vorhabengebiet als „Wohnbaufläche“ dar. Damit wird der vorliegende Bebauungsplan gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## 3 Städtebauliche Konzeption

Das städtebauliche Konzept für die vorliegende Planung sieht die Errichtung von drei Mehrfamilienhäusern mit je zwei Vollgeschossen und Flachdach vor. Für die Flachdächer wird die Anordnung von Photovoltaik-Anlagen vorgesehen. Je Wohngebäude sind sechs Wohneinheiten vorgesehen, sodass insgesamt 18 Wohneinheiten zwischen 65 $m^2$ und 85 $m^2$ realisiert werden können. Die Erschließung der Wohngebäude erfolgt von Süden über die dort verlaufende Friedhofstraße. Über eine zentrale Ein- und Ausfahrt wird sowohl das zur Friedhofstraße orientierte Gebäude als auch die rückwärtigen Gebäude erschlossen. Die Einfahrt mündet in eine Hoffläche zwischen den Gebäuden, von der Fußwege eine direkte Anbindung an die einzelnen Hauseingänge gewährleisten. Östlich der Einfahrt sind acht senkrecht angeordnete Stellplätze geplant. In der Mitte der Hoffläche bzw. westlich und östlich davon werden begrünte Carportanlagen mit insgesamt 18 Stellplätzen und angeschlossenen Lagerflächen, die u. a. als Fahrradabstellflächen dienen, vorgesehen. Zusätzlich sind jeweils fünf weitere Stellplätze ohne Überdachung im Süden bzw. im Westen der Hoffläche eingeplant. Zur Eingrünung des Vorhabengebietes gegenüber der südlich angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, wird die Pflanzung von sechs Einzelbäumen vorgesehen. Darüber hinaus wird vorgesehen, die im Osten des Plangebietes vorhandene Heckenstruktur zur Eingrünung des Wohngrundstücks gegenüber dem dort verlaufenen Fußweg weitestgehend zu erhalten. Gleichzeitig sieht die Planung eine Eingrünung zu der östlich angrenzenden Wohnnutzung vor.

## 4 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

- **Allgemeines Wohngebiet**

Entsprechend dem genannten Planungsziel erfolgt für den vorliegenden Geltungsbereich die Festsetzung als „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO. Die sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungswesens, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden ausgeschlossen, um innerhalb der bestehenden

Siedlungsstruktur ein erhöhtes Verkehrsaufkommen zu verhindern und damit eine größtmögliche Wohn- und Aufenthaltsqualität zu sichern.
Die sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe i.S.d. § 4 (3) Nr. 2 BauNVO bleiben als solche Bestandteil des Bebauungsplanes, um im Einzelfall die Ansiedlung einer wohngebietsverträglichen gewerblichen Nutzung nicht von vornherein auszuschließen.
Zur Sicherung des konkreten Planungsziels wird gem. § 12 (3a) BauGB in Verbindung mit § 9 (2) BauGB festgesetzt, dass hinsichtlich der festgesetzten Art der Nutzung nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet ist.

## 4.2 Maß der baulichen Nutzung

- **Höhe der baulichen Anlage / Geschossigkeit**

Dem konkreten Planungsvorhaben entsprechend wird eine zwingend zweigeschossige Bebauung sowie eine maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird für das Gebäude I im Süden des Vorhabengebietes mit 214,50 m über Normalhöhennull (ü. NHN) festgesetzt. Für das Gebäude II wird die maximale Höhe der baulichen Anlage auf 213,70 m ü. NHN und für das Gebäude III auf 214,0 m ü. NHN beschränkt. Dies entspricht den Gebäudehöhen der konkreten Planung und räumt einen geringfügigen Spielraum ein.

- **Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl**

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird für das Allgemeine Wohngebiet entsprechend der Orientierungswerte für Obergrenzen gem. § 17 BauNVO mit 0,4 festgesetzt. Damit wird der sparsame Umgang mit Grund und Boden und gleichzeitig eine angemessene Ausnutzung der Grundstücke gewährleistet. Eine Überschreitung der GRZ durch Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche ist gem. § 19 (4) BauNVO bis zu einer GRZ von 0,70 zulässig.

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung ist die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) vor dem Hintergrund der festgesetzten maximal zweigeschossigen Bebauung entbehrlich. Die Einhaltung der Orientierungswerte gem. § 17 BauNVO für die Geschossflächenzahl ist in jedem Fall auch ohne Festsetzung der Geschossflächenzahl gewährleistet.

### 4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Gemäß dem genannten Planungsziel erfolgt die Festsetzung, dass ausschließlich eine Einzelhausbebauung zulässig ist.
Die überbaubaren Flächen werden entsprechend den konkreten Vorhaben mit Baugrenzen festgesetzt.

### 4.4 Maximal zulässige Zahl der Wohneinheiten

Mit der Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude soll eine übermäßige Verdichtung der einzelnen Grundstücke sowie negative städtebauliche Auswirkungen durch einen sonst nicht vorhersehbaren zusätzlichen privaten Stellplatzbedarf und ein erhöhtes Verkehrsaufkommen im öffentlichen Straßenraum vermieden werden. Die Zahl der Wohneinheiten wird unter Berücksichtigung des konkreten Vorhabens auf sechs Wohneinheiten je Wohngebäude begrenzt.

### 4.5 Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen

Entsprechend der Planung sind Carports sowie sonstige genehmigungspflichtige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der mit „Ca“ bzw. „Na“ gekennzeichneten Flächen zulässig. Ebenso ist die Errichtung von Stellplätzen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den mit „St“ festgesetzten Flächen erlaubt. Diese Regelungen dienen dazu, die vorgesehenen Garten- und Freiflächen der Wohngebäude von sonstigen baulichen Anlagen freizuhalten und damit eine qualitätsvolle Freiraumgestaltung zu sichern. Zugleich wird durch die Festsetzung der Carports bzw. Stellplatzflächen gewährleistet, dass ein ausreichendes und geordnetes Stellplatzangebot innerhalb des Plangebiets entsteht.

### 4.6 Bauliche Gestaltung

Um eine an den Bestand angepasste Höhenentwicklung und Gestaltung der Dachflächen sicherzustellen, wird festgesetzt, dass die Dachflächen der baulichen Anlagen mit einer Dachneigung von 0° bis 5° auszubilden sind. Als Dachform sind ausschließlich Flachdächer zulässig.
Die genaue Gestaltung der baulichen Anlagen wird im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegt und über den Durchführungsvertrag entsprechend gesichert. Die dargestellten Ansichtspläne des Vorhabens sind Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.
Darüber hinausgehende Festsetzungen zur baulichen Gestaltung gem. § 89 BauO NRW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB sind daher entbehrlich.

## 5 Erschließung

- Erschließungskonzept

Die Erschließung des Plangebietes für den motorisierten Verkehr erfolgt über eine zentrale Einfahrt, die im Süden des Plangebietes an die dort verlaufende Friedhofstraße anbindet. In nördlicher Richtung mündet die Einfahrt in eine Hoffläche. Von dort aus erschließen separate Fußwege die jeweiligen Wohngebäude.

- **Ruhender Verkehr**

Die für die geplanten Nutzungen erforderlichen privaten Stellplätze sind innerhalb des Plangebietes auf den jeweiligen privaten Grundstücksflächen nachzuweisen. Östlich der Ein- und Ausfahrt im Süden des Plangebietes sind acht senkrecht angeordnete Stellplätze geplant. Östlich der Ein- und Ausfahrt im Süden des Plangebietes sind acht senkrecht angeordnete Stellplätze geplant. In der Mitte der Hoffläche bzw. westlich und östlich davon werden begrünte Carportanlagen mit insgesamt 18 Stellplätzen und angeschlossenen Lagerflächen vorgesehen, die unter anderem als Fahrradabstellflächen dienen können. Zusätzlich sind jeweils fünf weitere Stellplätze ohne Überdachung im Süden sowie im Westen der Hoffläche eingeplant.
Insgesamt werden damit 36 Stellplätze innerhalb des Plangebietes nachgewiesen. Dies entspricht dem gem. der Stellplatzsatzung Anröchte nachzuweisenden Stellplatzbedarf.

- **Rad- und Fußwegenetz**

Die südlich des Vorhabengebietes verlaufende Friedhofstraße verfügt über straßenbegleitende Gehwege, über die die Anbindung an den Ortskern von Anröchte sichergestellt wird.

- **Öffentlicher Personennahverkehr**

Das Plangebiet ist über die Bushaltestelle „Anröchte, Rathaus“ im Westen in einer Entfernung von ca. 400 m Entfernung an den örtlichen Nahverkehr in Richtung der Städte Lippstadt und Warstein sowie der umliegenden Gemeinden angebunden.

## 6 Natur und Landschaft / Freiraum

### 6.1 Grünkonzept/ Festsetzungen zur Grüngestaltung

Um einen positiven Beitrag für das Lokalklima zu leisten und einen Teil des Regenwassers zurückzuhalten, wird festgesetzt, dass in dem Allgemeinen Wohngebiet die Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen extensiv zu begrünen sind. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

Darüber hinaus wird festgesetzt, dass die Pkw-Stellplätze aus wasserdurchlässigen Materialien (z. B. Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Mosaik- und Kleinpflaster mit hohem Fugenanteil, Mittel- und Großpflaster sowie Klinkerbelag mit offenen Fugen, b > 2 cm) herzustellen sind. Dies dient der Verringerung der Versiegelung und der Verzögerung des Abflusses des Niederschlagswassers.
Zur Eingrünung des Quartiers gegenüber dem südlich angrenzenden öffentlichen Straßenraum und zur Gestaltung des Zufahrtsbereiches sieht die Planung die Pflanzung von sechs Einzelbäumen parallel zur Friedhofstraße bzw. zur Zufahrt vor. Die festgesetzten anzupflanzenden Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen spätestens im nachfolgenden Jahr zu ersetzen. Ergänzend wird eine Eingrünung des Quartiers zum westlich verlaufenden öffentlichen Fußweg, der die Erschließung des angrenzenden Friedhofs sicherstellt, sowie zu der östlich angrenzenden Wohnnutzung angestrebt. Entlang der westlichen Grundstücksgrenze besteht bereits eine Heckenpflanzung, die zum Großteil langfristig zu erhalten ist. Diese sowie die entlang der Plangebietsgrenze zum benachbarten Flurstück 735, Flur 11, Gemarkung Anröchte vorgesehene Heckenpflanzung tragen zur Durchgrünung des Gebietes bei und dienen zugleich dem Sichtschutz gegenüber dem Fußweg bzw. den angrenzenden Nutzungen. Entsprechend wird im Bereich der bestehenden Hecke im Westen des Plangebietes überlagernd eine etwa 0,5 m breite Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Für die Bereiche entlang der Grundstücksgrenze zum Flurstück 735, Flur 11, in denen die Neupflanzung einer Hecke vorgesehen wird, wird entsprechend überlagernd eine 0,5 m breite Fläche zur Anpflanzung festgesetzt. Die Grünsubstanz der mit einem Pflanzgebot bzw. einem Erhaltungsgebot belegten Flächen ist dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.
Zur Vermeidung einer Gewässer- oder Bodenbelastung sind Dacheindeckungen aus nicht beschichtetem und nicht wetterbeständigem Metall nicht zulässig.

### 6.2 Eingriffsregelung

Aufgrund der geringen Größe der zulässigen Grundflächen von weniger als 20.000 qm finden auf den Bebauungsplan die Vorschriften des § 13a (2) Nr. 4 BauGB Anwendung. Demnach gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung

erfolgt oder zulässig. Eine Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft ist im Rahmen der vorliegenden Planung daher nicht erforderlich. Ein Erfordernis zur Bereitstellung externer Ausgleichsmaßnahmen besteht nicht.

### 6.3 Arten- und Biotopschutz

Gemäß Handlungsempfehlung des Landes NRW* ist im Rahmen der Bauleitplanung und bei der Genehmigung von Vorhaben eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich. Diese erfolgt in einem dreistufigen Verfahren: In vorliegendem Fall werden die mit der Umsetzung der Planung verbundenen artenschutzfachlichen Belange nach Aktenlage erstellt (Stufe I). Zudem erfolgte im Mai 2025 zur Potentialabschätzung eine Ortsbegehung. Nachfolgend wird geprüft, ob Vorkommen geschützter Arten im Plangebiet bzw. im auswirkungsrelevanten Umfeld bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften gem. § 44 (1) BNatSchG potenziell nicht ausgeschlossen werden können. Sofern auf Basis der vorliegenden Untersuchungstiefe möglich, werden Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte genannt.

* Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz vom 22.12.2010: Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlungen.

Alle nicht planungsrelevanten Arten werden im Rahmen der vorliegenden Artenschutzprüfung nicht vertiefend betrachtet. Nach Kiel** müssen sie jedoch im Rahmen von Planungs- oder Zulassungsverfahren zumindest pauschal berücksichtigt werden; dies geschieht i.d.R. durch allgemeine Vermeidungsmaßnahmen.

** Kiel, E.-F. (2015): Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen. Einführung. Online unter: http://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/web/babel/media/einfuehrung_geschuetzte_arten.pdf (abgerufen: Mai 2025).

### 6.4 Bestandsbeschreibung

Das ca. 0,33 ha große Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wohnquartier östlich des Friedhofs“ befindet sich im Osten der Ortslage Anröchte. Unmittelbar südlich des Plangebietes verläuft die Friedhofstraße, westlich befindet sich entlang der Plangebietsgrenze ein Fuß- und Radweg, der den angrenzenden Friedhof samt großflächigen Grünstrukturen, erschließt. Das Umfeld des Plangebietes stellt sich in Ausnahme des Friedhofes als bebauter Siedlungsbereich dar. Die dort vorwiegend vorhandenen Wohngebäude verfügen meist über großflächige Gärten mit diversen Baum- und Strauchstrukturen und sind reich strukturiert.
Das vorliegende Plangebiet umfasst die Parzellen 739, 736, 734, 738 und 737, Flur 11, Gemarkung Anröchte. Erschlossen wird das Plangebiet durch die Friedhofstraße im Süden.

Innerhalb des Plangebietes befand sich zum Zeitpunkt der erfolgten Ortsbegehung (Mai 2025) ein Wohnhaus mit integrierter Garage sowie großflächiger Gartenanlage. Der Garten weist einen Bestand aus

einzelnen Obst- und Zierbäumen auf, unter denen sich eine gepflegte Krautschicht entwickelt hat. Der mittige bzw. westliche Bereich des Gartens besteht aus einem Halbkreis an Gehölzstrukturen unterschiedlicher Art, die an einer Zierhecke am westlichen Rand des Plangebiets enden. Bei der Zierhecke handelt es sich um eine gepflegte Thujenhecke mit einer Breite von etwa einem Meter. Sie verläuft entlang der gesamten westlichen Grenze des Plangebiets und dient als Sichtschutz zum angrenzenden Fuß- und Radweg. Die übrigen Gehölzstrukturen im Plangebiet werden nicht regelmäßig in Form geschnitten und zeigen daher eine eher naturnahe Wuchsform. Die Krautschicht zwischen Zierhecke und den halbkreisförmigen Gehölzbeständen unterliegt augenscheinlich keiner Pflege und unterscheidet sich in Wuchshöhe und Artzusammensetzung deutlich von der sonstigen Krautschicht im Plangebiet. Störungen ergeben sich durch Pflegemaßnahmen sowie die angrenzende Friedhofstraße im Süden des Plangebietes. Naturschutzrechtlich geschützte Gebiete oder Objekte sind von der Planung nicht betroffen.

### 6.4.1 Potentielles Arteninventar

Laut Abfrage des Fachinformationssystems* (FIS) kommen im Bereich des Plangebietes, Messtischblatt 4415 (Quadrant 2), insgesamt 32 planungsrelevante Arten vor; dazu gehören unter Berücksichtigung der im Plangebiet vorkommenden Lebensraumtypen gemäß FIS-Klassifizierung** (Friedhofsanlage und Gehölze) 5 Fledermaus-, 26 Vogelarten und eine Amphibienart. Reptilien sind für das Messtischblatt nicht gelistet (s. Tab. 1).

Weitere Hinweise auf Vorkommen planungsrelevanter Arten liegen gemäß Abfrage der Landschaftsinformationssammlung (@LINFOS) für das Plangebiet bzw. das auswirkungsrelevante Umfeld (< 500 m) für die Rohrweihe (*Circus aeruginosus*) vor. Die Flächen ab einer Entfernung von ca. 400 m östlich des Plangebietes sind als Nahrungsflächen der Art (Rohrweihe) eingestuft. Die Rohrweihe sucht zur Nahrungsaufnahme Offenlandflächen wie z. B. Röhrichte, Verlandungszonen, Grünland oder Ackerflächen auf. Erbeutet werden u. a. kleine Säugetiere sowie Vögel.
Von einer essenziellen Funktion des Plangebietes als Nahrungshabitat ist aufgrund der Störwirkungen durch die Friedhofsnutzung sowie der angrenzenden wohnbaulichen Nutzung und Ausweichmöglichkeiten im Umfeld nicht auszugehen. Es stehen nachweislich im direkten Umfeld gleich- bzw. höherwertige Biotopstrukturen zur Verfügung. Östlich des Plangebietes befindet sich das Vogelschutzgebiet „Hellwegbörde“ (DE-4415-401), welches zum Teil deckungsgleich mit dem Nachweis der Rohrweihe liegt. Im Bereich des Vogelschutzgebietes findet die

* Landesamt für Natur, Umwelt und Klima (LANUK) Nordrhein-Westfalen (o.J.): Fachinformationssystem geschützte Arten (FIS) in NRW. Messtischblattabfrage. Online unter: https://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/de/arten/blatt Abgerufen: Mai 2025.

** Landesamt für Natur, Umwelt und Klima (LANUK) Nordrhein-Westfalen (o.J.): Fundortkataster für Pflanzen und Tiere/ Landschaftsinformationssammlung NRW. Online unter: https://linfos.api.naturschutzinformationen.nrw.de/atlinfos/de/atlinfos.extent Abgerufen: Mai 2025.

Rohrweihe einen störungsarmen Lebensraum. Zudem ist sie im Vogelschutzgebiet auch als Brutvogel nachgewiesen.
Eine Betroffenheit der Art im Zuge der vorliegenden Planung kann mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Tab. 1: Planungsrelevante Arten für Quadrant 2 im Messtischblatt 4415, Stand: Mai 2025. Status: B = Brutnachweis ab dem Jahr 2000; N = Nachweis ab 2000 vorhanden. Erhaltungszustände: G = günstig, U = unzureichend, S = schlecht. Na = Nahrungshabitat, FoRu = Fortpflanzungs- und Ruhestätte, Ru = Ruhestätte, () = potentielles Vorkommen, ! = Hauptvorkommen. Potential-Analyse: Potentielles Vorkommen und Habitatnutzung der Arten unter Berücksichtigung der Biotopstrukturen.

| Art | | Status | Erhaltungszustand | Potential- | Gehölze | Garten | Gebäude |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Wissenschaftlicher Name** | **Deutscher Name** | | **in NRW (ATL)** | **analyse** | | | |
| **Säugetiere** | | | | | | | |
| *Myotis mystacinus* | Kleine Bartfledermaus | N | G | Na, FoRu | Na | Na | FoRu! |
| *Nyctalus leisleri* | Kleinabendsegler | N | U | Na | Na | Na | (FoRu) |
| *Nyctalus noctula* | Abendsegler | N | G | Na | Na | Na | (Ru) |
| *Pipistrellus pipistrellus* | Zwergfledermaus | N | G | Na, FoRu | Na | Na | FoRu! |
| *Vespertilio murinus* | Zweifarbfledermaus | N | G | Na, FoRu | (Na) | Na | FoRu |
| **Vögel** | | | | | | | |
| *Accipiter nisus* | Sperber | B | G | Na | (FoRu), Na | Na | |
| *Alcedo atthis* | Eisvogel | B | G | - | | (Na) | |
| *Anthus trivialis* | Baumpieper | B | U- | - | FoRu | | |
| *Asio otus* | Waldohreule | B | U | Na | Na | Na | |
| *Athene noctua* | Steinkauz | B | U | - | (FoRu) | (FoRu) | FoRu! |
| *Bubo bubo* | Uhu | B | G | - | | | (FoRu) |
| *Buteo buteo* | Mäusebussard | B | G | - | (FoRu) | | |
| *Carduelis cannabina* | Bluthänfling | B | U | FoRu | FoRu | (FoRu), (Na) | |
| *Charadrius dubius* | Flussregenpfeifer | B | S | - | | FoRu | FoRu |
| *Cuculus canorus* | Kuckuck | B | U- | - | Na | (Na) | |
| *Delichon urbica* | Mehlschwalbe | B | U | Na | | Na | FoRu! |
| *Dryobates minor* | Kleinspecht | B | U | - | Na | Na | |
| *Falco subbuteo* | Baumfalke | B | U | - | (FoRu) | | |
| *Falco tinnunculus* | Turmfalke | B | G | Na | (FoRu) | Na | FoRu! |
| *Hirundo rustica* | Rauchschwalbe | B | U | Na | (Na) | Na | FoRu! |
| *Lanius collurio* | Neuntöter | B | U | - | FoRu! | | |
| *Locustella naevia* | Feldschwirl | B | U | - | FoRu | | |
| *Luscinia megarhynchos* | Nachtigall | B | U | - | FoRu! | FoRu | |
| *Milvus milvus* | Rotmilan | B | S | - | (FoRu) | | |
| *Passer montanus* | Feldsperling | B | U | - | (Na) | Na | FoRu |
| *Perdix perdix* | Rebhuhn | B | S | - | | (FoRu) | |
| *Serinus serinus* | Girlitz | B | S | Na, FoRu | | FoRu!, Na | |
| *Streptopelia turtur* | Turteltaube | B | S | - | FoRu | (Na) | |
| *Strix aluco* | Waldkauz | B | G | Na | Na | Na | FoRu! |
| *Sturnus vulgaris* | Star | B | U | Na, FoRu | | Na | FoRu |
| *Tyto alba* | Schleiereule | B | G | Na | Na | Na | FoRu! |
| **Amphibien** | | | | | | | |
| *Hyla arborea* | Laubfrosch | N | U | - | Ru! | (FoRu) | |

### 6.4.2 Auswirkungsprognose

Unter Berücksichtigung der vorliegenden Informationen sowie der erfolgten Ortsbegehung wird nachfolgend eine artenschutzfachliche Betroffenheit i.S. des § 44 (1) BNatSchG geprüft. Planungsrelevante Arten, die im Vorhinein mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen

wurden (vgl. Tab. 1), weil die spezifischen Lebensraumansprüche im Plangebiet bzw. im auswirkungsrelevanten Umfeld mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht erfüllt werden, unterliegen dabei keiner weiteren Betrachtung.

- **Fledermäuse**

Gemäß der Messtischblattabfrage können die Fledermausarten Kleine Bartfledermaus, Kleinabendsegler, Abendsegler, Zwergfledermaus und Zweifarbfledermaus potenziell im Plangebiet vorkommen. Aufgrund des naturnahen Bereichs des Plangebietes, der verschiedenen Obstgehölze und des naheliegenden Friedhofs ist von einer für Gartenstrukturen hohen Vielfalt an Insekten auszugehen Da diese Arten im Siedlungsbereich anzutreffen und sowohl das Plangebiet als auch das Umfeld aus reich strukturierten Grünstrukturen besteht, ist ein Nutzen des Geltungsbereichs als Nahrungshabitat nicht auszuschließen. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und Ausweichmöglichkeiten im Umland kann nicht von einer essenziellen Funktion als Nahrungshabitat ausgegangen werden. Es kann davon ausgegangen werden, dass die angrenzenden Lebensräume und Habitatstrukturen (Ackerflächen, Grünlandflächen, Kleingehölze, Baumreihen, Gräben) eine höhere Eignung als Nahrungs- und Jagdhabitat aufweisen. Die Arten fliegen zur Nahrungsaufnahme oft kilometerweit und verfügen über großflächige Jagdgebiete. Der Verlust des Plangebietes wird nicht in der Lage sein, eine Verschlechterung des Nahrungsangebotes für diese Arten zu bewirken und damit einen Verstoß gem. § 44 (1) BNatSchG auszulösen. Für Fledermäuse geeignete Leitstrukturen liegen im Plangebiet nicht vor.
Geeignete Baumquartiere (z. B. Höhlen, abstehende Rinde), die von baumgebundenen Arten wie dem Kleinabendsegler oder dem Abendsegler genutzt werden könnten, wurden im Rahmen der Ortsbegehung nicht festgestellt. Das Wohngebäude weist jedoch Spalten im Bereich des Dachstuhls auf. Die integrierte Garage befindet sich im Hauptgebäude, darüber liegt ein Raum, der vermutlich ehemals als Lagerfläche diente. Dieser ist von außen über eine Holztür auf Höhe der ersten Etage zugänglich, die allerdings unzureichend verschlossen ist. Das Eindringen kleiner Arten (z. B. Fledermäuse) durch Spalten an der Tür oder durch Öffnungen in der Dachverkleidung ist möglich. Eine Nutzung des Gebäudes als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte kann daher nicht ausgeschlossen werden. Aus artenschutzrechtlicher Sicht sind Maßnahmen erforderlich, um Konflikte gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden. Vor dem Beginn der Abbrucharbeiten ist daher eine qualifizierte, fachgutachterliche Abbruchbegehung notwendig. Des Weiteren wird empfohlen, in Anlehnung an den zukünftig in Kraft tretenden § 41a

BNatSchG für die Außenbeleuchtung nur insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel zu verwenden.
Abhängig vom Ergebnis dieser Kontrolle können weitere Maßnahmen erforderlich sein, die mit dem Fachgutachter abzustimmen sind. Sofern die empfohlenen Maßnahmen berücksichtigt werden, sind artenschutzrechtliche Konflikte gemäß § 44 (1) BNatSchG in Bezug auf Fledermausarten nicht zu erwarten.

- **Vögel**

In Bezug auf die gemäß Messtischblattabfrage potenziell vorkommenden, planungsrelevanten Vogelarten wird deutlich, dass unter Berücksichtigung der tatsächlichen Biotop-/ Habitatstrukturen im Geltungsbereich verschiedene Arten ein Nahrungshabitat vorfinden könnten. Greifvögel wie Sperber, Waldohreule, Turmfalke, Waldkauz und Schleiereule könnten ein Potential als Teilnahrungshabitat vorfinden. Eine essenzielle Funktion als Teilnahrungshabitat ist jedoch nach fachgutachterlicher Einschätzung nicht gegeben. Das Plangebiet besitzt eine geringe Größe, ist anthropogen beeinflusst und ist umgeben von Wohnungsbebauung. Es stehen im räumlichen Zusammenhang nachweislich gleich- bzw. höherwertige Habitate (Acker, Grünlandkomplexe, Feldgehölze) zur Verfügung. Geeignete Horststandorte als Fortpflanzungsstätten wurden im Rahmen der Ortsbegehung nicht festgestellt und sind nicht zu erwarten. Die genannten Arten verfügen über großflächige Jagdgebiete, die mehrere hundert Hektar abdecken können. Artenschutzrechtliche Konflikte gem. § 44 (1) BNatSchG gegenüber Greifvogelarten sind daher ausgeschlossen.
Neben Greifvögeln kann das Plangebiet auch ein Nahrungshabitat für Rauch- und Mehlschwalbe, Girlitz und Star darstellen. Diese Arten ernähren sich entweder von Insekten, Knospen der Sträucher oder, im Fall des Stars, einer vielseitigen Kombination aus Obst, Beeren und Wirbellosen. Schwalbenarten können ausgehend von umliegenden Hofstellen die Fläche zur Nahrungssuche anfliegen. Sie bevorzugen zur Nahrungssuche offene Agrarlandschaften in der Nähe des Brutstandortes. Erbeutet werden vorzugsweise Fluginsekten, welches während der Ortsbegehung über dem Plangebiet und den umliegenden Bereich beobachtet werden konnte. Das Plangebiet verfügt über ein diverses Angebot an Obstgehölzen und die naturnahen Sträucher sowie Krautschicht im mittigen bzw. westlichen Bereich fördern die Insektenpopulation und dienen potenziell als Nahrungshabitat. Eine essenzielle Funktion des Plangebietes, dessen Verlust unter das Verbot des § 44 (1) BNatSchG fallen würde, ist jedoch aufgrund der anthropogenen Störwirkungen und umliegenden Ausweichmöglichkeiten mit gleich- bzw. höherwertigen Biotopstrukturen auszuschließen. Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Schwalbenarten können

ausgeschlossen werden, da keine geeigneten Neststandorte vorhanden sind oder im Rahmen der Ortsbegehung festgestellt wurden. Der Star konnte lediglich beim Aufenthalt auf der Fläche beobachtet werden. Als Höhlenbrüter findet er wahrscheinlich ebenfalls keine geeigneten Strukturen im Plangebiet vor.
Das Plangebiet kann für Bluthänflinge und Girlitz als Fortpflanzungs- und Ruhestätte dienen. Die Gehölzstrukturen im mittigen bzw. westlichen Bereich bieten als dicht gewachsenes Gebüsch mit anliegender Krautschicht eine mögliche Fortpflanzungs- und Ruhestätte. Beide Arten bevorzugen jedoch Nadelbäume/-sträucher, weshalb eine essenzielle Funktion als Fortpflanzungs- und Ruhestätte nicht zu vermuten ist. Der Bluthänfling ist orts-, aber nicht nistplatztreu und kann daher in ähnlich strukturierte Habitate ausweichen. Auch der Girlitz findet im unmittelbaren Umfeld weitere potenzielle Bruthabitate. Beide Arten kommen regelmäßig im Siedlungsbereich vor und Brutversuche im Plangebiet können nicht ausgeschlossen werden. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte muss die Gehölzentfernung gem. § 39 BNatSchG außerhalb der Brutzeit stattfinden. Bei Beachtung dieser Maßnahmen sind keine artenschutzrechtlichen Konflikte gem. § 44 BNatSchG gegenüber Brutvogelarten zu vermuten.
Das Plangebiet und dessen Umfeld können im Sinne einer Worst-Case-Annahme einen Lebensraum für „europäische Vogelarten“ darstellen. Bei Entfernung der Gehölzstrukturen ist daher im Sinne des Allgemeinen Artenschutzes gem. § 39 BNatSchG eine Bauzeitenregelung (s. Maßnahmen) einzuhalten.

- **Amphibien**

Eine Lebensraumfunktion für die im Messtischblatt genannte Art (Laubfrosch) ist nicht anzunehmen. Es liegen keine geeigneten Biotopstrukturen (Gewässerkomplexe, Steinbrüche, Bahndämme) vor.

### 6.4.3 Maßnahmen

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte gem. § 44 (1) BNatSchG sind nachfolgende Maßnahmen einzuhalten:

- Im Zuge der Entfernung von Gehölzen im Rahmen des Planvorhabens sind die artenschutzrechtlichen Vorschriften durch die Einhaltung einer Bauzeitenregelung für die Entfernung von Gehölzen zu beachten. In Anlehnung an § 39 BNatSchG sind Gehölze ausschließlich außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten, d.h. vom 01.10. bis 28./29.02. eines jeden Jahres zu entfernen. Sofern eine Entfernung der Gehölze in die Zeit vom 01.03. bis 30.09 fallen soll, ist im Vorfeld eine Besatzfreiheit gutachterlich zu attestieren und der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Soest mitzuteilen.

- Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte gegenüber „Gebäudefledermäusen“ ist rechtzeitig vor Durchführung von Abbrucharbeiten eine qualifizierte, fachgutachterliche Abbruchbegehung erforderlich (Ein- und Ausflugkontrolle / Gebäudebegehung). In Abhängigkeit der Ergebnisse der Abbruchkontrolle können weitere Maßnahmen erforderlich werden, die dann mit dem Fachgutachter und der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen sind.
- Bei Baumfällungen ist zuvor durch eine fachkundige Begutachtung zu prüfen, ob ein Besatz durch Fledermäuse, Vögel oder Kleinsäuger vorliegt. Werden im Rahmen dieser Kontrolle Tiere festgestellt, darf die Maßnahme nur nach ausdrücklicher Freigabe durch die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Soest durchgeführt werden. Das Ergebnis der Begutachtung ist der Unteren Naturschutzbehörde unverzüglich vorzulegen.

Empfehlung:

- Zur Vermeidung der Entwertung von angrenzenden Nahrungshabitaten lichtempfindlicher Fledermausarten sollte sichergestellt werden, dass sowohl in der Bauphase als auch für die Betriebsphase der späteren Gebäude eine fledermaus- und insektenfreundliche Beleuchtung verwendet wird. Für die Außenbeleuchtung (Objekt-, Stellplatzbeleuchtung) wird die Verwendung von insekten- und fledermausfreundlichen Leuchtmitteln mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm bzw. maximalem UV-Licht-Anteil von 0,02 % empfohlen (geeignete marktgängige Leuchtmittel sind zurzeit Natriumdampflampen und LED-Leuchten mit einem geeigneten insektenfreundlichen Farbton, z. B. warmweiß, gelblich, orange, amber, mit einer Farbtemperatur von 3000 Kelvin oder weniger). Die Beleuchtung sollte möglichst sparsam gewählt werden und Dunkelräume sollten erhalten bleiben. Blendwirkungen in angrenzende Gehölzbestände sollten vermieden werden. Dazu sollten die Lampen möglichst niedrig aufgestellt und geschlossene Lampenkörper verwendet werden, sodass das Licht nur direkt nach unten strahlt. Die Beleuchtungsdauer sollte auf das notwendige Maß begrenzt werden.
- Es wird empfohlen, im Plangebiet im Rahmen der Gartengestaltung eine Einsaat mit einer standortangepassten Kräutermischung mit hohem Anteil an samentragenden Pflanzen vorzunehmen und diese dauerhaft zu erhalten.

### 6.5 Natura 2000

Das nächstliegende Natura-2000-Gebiet VSG „Hellwegbörde“ (DE-4415-401) befindet sich in einer Entfernung von rund 600 m östlich des Plangebiets. Das nächste FFH-Gebiet „Pöppelsche Tal“ (DE-4416-301) liegt ca. 2,1 km östlich des Plangebietes. Aufgrund der Entfernung sowie der beabsichtigten Planung können Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele des Natura-2000-Gebietes ausgeschlossen werden.

### 6.6 Wasserwirtschaftliche Belange

Wasserwirtschaftliche Belange sind durch die vorliegende Planung nicht berührt. Es liegen keine klassifizierten Oberflächengewässer innerhalb des Plangebietes vor.

### 6.7 Forstliche Belange

Forstliche Belange sind von der Planung nicht betroffen.

### 6.8 Bodenschutz

Gemäß § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

### 6.9 Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel

Das Plangebiet liegt in einem erschlossenen Siedlungsbereich und ist stellenweise bereits versiegelt. Die planerische Aktivierung bzw. Nachverdichtung von Flächen im bestehenden Siedlungsgebiet ist auch vor dem Hintergrund des § 1a (2) BauGB „Bodenschutzklausel“ und damit auch des Klimaschutzes sinnvoll, um als Maßnahme der Innenentwicklung eine Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle zu vermeiden.
Die Gebäude werden nach den aktuellen Vorschriften des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) errichtet. Dadurch werden bautechnische Standardanforderungen zum effizienten Betriebsenergiebedarf sichergestellt. Hinsichtlich einer nachhaltigen Energieversorgung sieht die Planung die Errichtung von Photovoltaik-Anlagen auf den Hauptbaukörpern vor.
Mit dem geplanten Vorhaben werden weder Folgen des Klimawandels erheblich verstärkt, noch sind Belange des Klimaschutzes unverhältnismäßig negativ betroffen.

# 7 Ver- und Entsorgung

## 7.1 Gas-, Strom- und Wasserversorgung

Die Gas-, Strom- und Wasserversorgung wird über einen Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze durch die jeweiligen Betreiber sichergestellt.

## 7.2 Löschwasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Löschwasser erfolgt über zwei bestehende Unterflurhydranten im Osten des Plangebietes, im Kreuzungsbereich der Friedhofstraße und der Berhorststraße sowie im Nordwesten des Plangebietes, im Kreuzungsbereich der Friedhofstraße und des Kapellenweges. Gemäß dem Lörmecke Wasserwerk kann über die genannten Hydranten derzeit und im Regelfall bei gleichzeitiger Entnahme eine Löschwassermenge von 1.600 l/Minute über einen Zeitraum von 2 Stunden vorgehalten werden.

## 7.3 Wasser- und Abfallentsorgung

Die Entsorgung des anfallenden Abwassers (Schmutz- und Niederschlagswasser) erfolgt im Mischsystem über den Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze im Straßenraum der Friedhofstraße. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41 „Friedhofstraße“ im Jahr 2013 erfolgte die Untersuchung* der Versickerungsfähigkeit innerhalb des Plangebietes durch ein entsprechendes Gutachterbüro. Gemäß dem Gutachten ist eine schadlose Versickerung oder Verrieselung innerhalb des Plangebietes nicht möglich.

* Hydrogeologische Untersuchung zur Ermittlung des Versickerungspotentials; Dipl.-Geol. Werner Gröblinghoff; Altenmellrich, 2013

Die Abfallbeseitigung erfolgt gem. Satzung durch ein von der Gemeinde Anröchte konzessioniertes Unternehmen zur Deponie.

# 8 Immissionsschutz

Belange des Immissionsschutzes sind durch den Bebauungsplan nicht betroffen.

# 9 Sonstige Belange

## 9.1 Altlasten und Kampfmittelvorkommen

Altlasten und Kampfmittel sind im Plangebiet nicht zu vermuten. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Arbeiten sofort einzustellen sind und der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder die Polizei unverzüglich zu verständigen ist, sollte bei der Durchführung des Bauvorhabens der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen aufweisen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet.

### 9.2 Erdfälle

In der Umgebung des Plangebietes sind in einer Entfernung von ca. 3 bis 4 km in südlicher und östlicher Richtung mehrere Erdfälle bekannt. Dementsprechend sind die Baugrundeigenschaften im Rahmen der Ausführungsplanung objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

## 10 Denkmalschutz

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, Fossilien) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde Anröchte als Untere Denkmalbehörde (Tel. 02947 / 888-0) und/oder dem LWL- Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/ 93750, Fax 02761/937520), unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 (4) Denkmalschutzgesetz NRW).

Erarbeitet für die Gemeinde Anröchte
Coesfeld, im Mai 2026

WoltersPartner
Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld