

# BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Zum Bebauungsplan E49/2 der Stadt Geseke – mit integrierter Grünordnung  
Ortsteil Geseke „Delbrücker Strasse“ vom 12.12.2011

---



## Inhaltsverzeichnis

### **1. Allgemeine Grundlagen zur Planung**

- 1.1 Anlass und Ziel der Planung
- 1.2 Räumlicher Geltungsbereich
- 1.3 Bestehende Verhältnisse

### **2. Bauplanerische Vorgaben**

- 2.1 Landes- und Regionalplanung
- 2.2 Flächennutzungsplan

### **3. Bauleitplanung und Gestaltung**

- 3.1 Städtebauliches Konzept
- 3.2 Verkehrserschließung
  - 3.2.1 Äußere Erschließung
  - 3.2.2 Innere Erschließung
  - 3.2.3 Ruhender Verkehr
  - 3.2.4 Öffentlicher Personennahverkehr- ÖPNV-
- 3.3 Ver- und Entsorgung
  - 3.3.1 Altlasten
  - 3.3.2 Stromversorgung
  - 3.3.3 Wasserwirtschaft
    - a) Trink- und Brauchwasser
    - b) Abwasserbeseitigung
    - c) Niederschlagswasser
  - 3.3.4 Müllentsorgung
- 3.4 Immissionsschutz
- 3.5 Denkmalschutz

### **4. Grünplanung**

- 4.1 Grünordnerisches Konzept
- 4.2 Eingriffsregelung
- 4.3 Kompensationsermittlung/ Flächenbilanzierung
- 4.4 Ausgleichsmaßnahmen

## **5. Umweltbericht**

### 5.1 Beschreibung der Festsetzungen für das Planvorhaben

5.1.1 Angaben zum Standort

5.1.2 Art des Vorhabens

5.1.3 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

### 5.2 Beschreibung der Umwelt und ihrer Schutzgüter im Einwirkungsbereich des Vorhabens

5.2.1 Bestandsbeschreibung und Nutzungsmerkmale

5.2.2 Schutzgut Mensch

5.2.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

5.2.4 Schutzgut Boden

5.2.5 Schutzgut Wasser

5.2.6 Schutzgut Luft

5.2.7 Schutzgut Klima

5.2.8 Schutzgut Landschaft

5.2.9 Schutzgut Kulturgüter

5.2.10 Schutzgut Sachgüter

### 5.3 Beschreibung der umweltrelevanten Maßnahmen

5.3.1 Zu erwartende Auswirkungen des Vorhabens

5.3.2 Vermeidungsmaßnahmen

5.3.3 Verminderungs- und Schutzmaßnahmen

5.3.4 Ausgleichsmaßnahmen

### 5.4 Zusammenfassung des Umweltberichtes

## **6. Sonstige planungs- und entscheidungsrelevanten Aspekte**

6.1 Flächenbilanzierung

6.2 Bodenordnung

6.3 Kalkulation

6.4 Verfahren

6.5 Bürgerbeteiligung

## **1.0 Allgemeine Grundlagen zur Planung**

### **1.1 Anlass und Ziel der Planung**

Für den Kernstadtbereich der Stadt Geseke existiert eine rege Nachfrage nach geeignetem Bauland. Somit besteht ein großer Bedarf, Siedlungserweiterungsflächen für den Verflechtungsbereich bereitzustellen.

Bei dem Bebauungsplanbereich handelt es sich momentan um eine Fläche, die von der benachbarten Gärtnerei als Erwerbsgartenbaufläche genutzt wird. Im Bebauungsplan E 49/1 der Stadt Geseke wurde für diese Erweiterung bereits eine Zufahrtsmöglichkeit vorgesehen.

Das Gebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche vorgesehen, so dass eine Umwandlung von Erwerbsgartenbauland in Wohnbauland vorgesehen ist.

Das Wohnbaugebiet soll sich von den im Geseker Stadtraum momentan ausgewiesenen Wohngebieten durch seine individuelle Gestaltungsfreiheit für zukünftige Gebäude sowie durch den großzügigen Zuschnitt der geplanten Grundstücke deutlich unterscheiden. Im Baugebiet sind maximal 10 -12 Grundstücke für die Bebauung von Einfamilienhäusern zulässig.

Die Ausrichtung und die natürliche Lage des Planbereiches ist für eine Wohnbebauung besonders geeignet, so dass der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Geseke die planungsrechtliche Absicherung dieses Bebauungsplanes durch den Aufstellungsbeschluss vom ....2011 und den Beschluss zur öffentlichen Auslegung vom ....2011 beschlossen hat.

### **1.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet ist ca. 10.000 m<sup>2</sup> groß und liegt im Norden von Geseke. Es umfasst das Flurstück 250 der Flur 13 der Gemarkung Geseke.

### **1.3 Bestehende Verhältnisse**

Bei dem Grundstück handelt es sich um eine Fläche, die von der benachbarten Gärtnerei als Erwerbsgartenbaufläche genutzt wird.

## **2.0 Bauplanerische Vorgaben**

### **2.1 Landes- und Regionalplanung**

Das Plangebiet ist im Gebietsentwicklungsplan Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund-östlicher Teil- Kreis Soest und Hochsauerlandkreis als Wohnansiedlungsbereich ausgewiesen.

### **2.2 Flächennutzungsplan**

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Geseke ist das Plangebiet als Wohngebiet W ausgewiesen.

## **3.0 Bauleitplanung und Gestaltung**

### **3.1 Städtebauliches Konzept**

Um die bestmögliche städtebauliche Lösung zu finden, wurde zunächst ein Planentwurf ausgearbeitet.

Das Planungskonzept basiert auf der Grundlage folgender Restriktionen und Zielsetzungen:

- Umnutzung einer Erwerbsgartenbaufläche zu individuellem Wohnland
- Anbindung des Baugebietes an das Wohngebiet E 49/1
- Möglichst geringe Dichte der zulässigen Bebauungen
- Entstehung von großzügigem Bauland mit der Option für individuelle, moderne Strukturen und Architektur.

Die Plangebietsfläche wird festgesetzt als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. §4 BauNVO mit den zulässigen Nutzungen.

Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ist lediglich die Nr. 5 / Tankstellen nicht zulässig, weil Tankstellen einmal vom notwendigen Flächenbedarf her, aber auch von der Art sowohl den Charakter des festgesetzten Baugebietes als auch der Umgebungsbebauung beeinträchtigen.

Für das gesamte Plangebiet wird eine zweigeschossige Bauweise als Höchstgrenze der zulässigen Geschossigkeit festgesetzt.

Es gilt die im Plan dargestellte offene Bauweise. In Anpassung an die Bebauungsdichte der Umgebungsbebauungen wird eine Bebauung mit Einzelhäusern festgesetzt.

Im Baugebiet sind maximal 10 -12 Grundstücke für die Bebauung von Einfamilienhäusern zulässig. Die höchst zulässige Zahl der Wohnungen wird mit zwei Wohnungen pro Grundstück festgesetzt.

Damit eine Variabilität der Höhenentwicklung der Wohngebäude erreicht wird, sind je nach Gebäudeart und zulässiger Geschossigkeit Dachneigungen von 0° bis 48° zulässig. Um eine möglichst hohe Gestaltungsfreiheit zuzulassen ( z.B. eine zweigeschossige Bauweise mit Zeltdach), wird die Höhenentwicklung lediglich mit einer maximalen Firsthöhe mit 9,00 m festgesetzt.

Um gewisse Variationsmöglichkeiten in der Gebäudestellung und der zukünftigen Grundstücksteilung zu erreichen, sind die überbaubaren Grundstücksflächen des Plangebietes- soweit es möglich ist und sinnvoll erscheint - durch Baugrenzen zusammenhängend ausgewiesen.

Im Planbereich des allgemeinen Wohngebietes wird das Maß der baulichen Nutzung gem. §17 BauNVO als Übergang zur freien Landschaft mit 0,3 (GRZ) und 0,6 (GFZ) festgesetzt.

Garagen und Nebengebäude sind ausserhalb der Baufelder zulässig. Um eine direkte Grenzbebauung entlang der öffentlichen Verkehrsfläche zu vermeiden, sind Garagen und Nebengebäude nur mit einem Mindestabstand von 3,00 m von der öffentlichen Verkehrsfläche sowie von den mit Geh -und Fahrrechten festgesetzten Flächen zulässig.

### **3.2 Verkehrserschließung**

#### **3.2.1 Äußere Erschließung**

Die Erschließung des Planbereiches erfolgt über die Straße Hoher Garten des Baugebietes E 49/1.

### **3.2.2 Innere Erschließung**

Die innere Erschließung erfolgt über die im Baugebiet dargestellte gegenläufig befahrbare Planstrasse mit einer Wendeanlage für PKW und LKW bis 8m Länge ( Müllfahrzeug, LKW bis 6t).

Der genaue Ausbau der Straßen und Wege ist nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes und wird im späteren Ausbauentwurf der Erschließungsplanung erarbeitet.

### **3.2.3 ruhender Verkehr / Parken**

Die Straßenbreite der Planstrasse lässt eine problemlose Unterbringung des ruhenden Verkehrs innerhalb des Straßenraumes zu. Der genaue Ausbau der Straßen und Wege ist nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes und wird im späteren Ausbauentwurf der Erschließungsplanung erarbeitet.

### **3.2.4 Öffentlicher Personennahverkehr- ÖPNV-**

Nach dem vorliegenden Nahverkehrsplan sind Fußwegeentfernungen zu Haltestellen maximal 700 m (Mindeststandart, Kernstadtbereich/ Mittelzentrum. Diese Entfernung wird nicht überschritten.

## **3.3 Ver- und Entsorgung**

### **3.3.1 Altlasten/ umweltgeologische Gefährdungsabschätzung**

Nach gutachterlicher Aussage, erstellt durch das Büro für Baugrund- und Umweltanalytik Kleegräfe vom 20.02.2004 (Anlage 1 der Begründung), ist das umgebende Gelände frei von zusammenhängenden sanierungsbedürftigen Verunreinigungen. Eine akute Schutzgutgefährdung existiert nicht.

### **3.3.2 Stromversorgung**

Die Versorgung wird über das vorhandene Stromnetz der RWE sichergestellt.

### **3.3.3 Wasserwirtschaft**

#### **a) Trink- und Brauchwasser**

Die Wasserversorgung wird sichergestellt durch den Anschluss an das Netz der Vereinigten Gas- und Wasserversorgung Rheda-Wiedenbrück.

#### **b) Abwasserbeseitigung**

Das Entwässerungssystem wird als Trennsystem festgesetzt.

Die technische Lösung wird im Erschließungsvertrag zwischen der Stadt Geseke und dem Investor geregelt.

#### **c) Niederschlagswasser**

Nach gutachterlicher Aussage, für den Bebauungsplanbereich E 49/1 erstellt durch das Büro für Baugrund- und Umweltanalytik Kleegräfe (Anlage1), ist eine Versickerung der Niederschlagswässer unter Heranziehung des im Gutachten dargestellten Areal-Inventarkomplexes im Plangebiet aufgrund hoher Grundwasserstände und ungeeigneter Bodenart nicht möglich.

### 3.3.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung findet statt über die öffentliche Müllabfuhr.

### 3.4 Immissionsschutz

Durch die Entwicklung des Baugebietes werden für die Umgebungsbebauungen aufgrund der geringen Anzahl der möglichen Grundstücke nur geringfügige erhöhte Verkehrslärmbelastungen erwartet.

**Geruchsimmissionen:** Gem. gutachterlicher Aussage (Anlage 2) von Dipl. Met. Christian Juergens, TÜV Nord Systems GmbH & Co.KG, vom 22.08.2007 ist für diesen Planbereich keine Überschreitung der zulässigen Werte zu erwarten, da die kritischen Bereiche nur im südwestlichen Bebauungsplanbereich des Bebauungsplan E 49/1 liegen.

#### Schallschutz

Da das Baugebiet an die Delbrücker Strasse, eine der Zufahrtsstrassen zum Stadtgebiet Gesekes, grenzt, wurde die schalltechnische Bestandssituation im Vorfeld durch das Ingenieurbüro für Akustik, Draeger Akustik, Meschede, schon für das Baugebiet E 49/1 untersucht und ausgewertet (Anlage 3).

Die Untersuchungen haben ergeben, dass für die geplanten Baufelder im gesamten Baugebiet die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung-16. BImSchV eingehalten werden, so dass die Anforderungen an gesundes Wohnen für die geplanten Bebauungen vorhanden sind. Nur für das östlichste Baufeld ergibt die Untersuchung Überschreitungen der Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18 005 Teil 1 um bis zu 4 dB(A) an den Fassaden, die nicht von der Delbrücker Straße abgewandt sind. Die daraus resultierenden Anforderungen an den Schallschutz von Gebäudebauteilen in diesem Bereich gehen **nicht** über das mit bauüblichen Konstruktionen ohnehin resultierende Maß hinaus, sodass in Wohnräumen bei geschlossenen Fenstern keine Beeinträchtigung resultiert. Es wird empfohlen, die Räume so anzuordnen, dass Schlafräume zum Westen orientiert sind. Sollte diese Anordnung nicht möglich sein, wird der Einbau von geeigneten Lüftern empfohlen.

### 3.5 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) entdeckt werden.

Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde/Stadt als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe, (Tel.:02761-9375, FAX 02761-2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mind. 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen- Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§16(4) DschG NW).

## 4.0 Grünplanung

### 4.1 Grünordnerisches Konzept

Bei den neu entstehenden Gartenbereichen ist von strukturarmen Zier- und Nutzgärten auszugehen. Unregelmäßige Heckenstrukturen im hinteren Grundstücksbereich wechseln ab mit niedrigeren Pflanzrabatten zur Erschließungsstraße hin.

Durch die zusätzlich angelegten Rasenflächen und Einzelgehölz-anpflanzungen entstehen die für eine Siedlungsstruktur typischen Wohngärten.

Entlang der Delbrücker Strasse sowie als Übergang zur freien Landschaft im Westen des Planbereiches sind frei wachsende Hecken als Grünflächen vorgesehen.

### 4.2 Eingriffsregelung

Der mit der Überplanung der Flächen einhergehende Eingriff in Natur und Landschaft ist gemäß §8 Bundesnaturschutzgesetz (BnatschG) zu regeln. Bei der Eingriffsregelung sind vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft zu unterlassen, nicht vermeidbare Eingriffe sind vor Ort durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Sofern kein Ausgleich vor Ort möglich ist, muss der Ausgleich an anderer Stelle durch Ersatzmaßnahmen erfolgen.

### 4.3 Kompensationsermittlung / Flächenbilanzierung

nach: Arbeitshilfe Bauleitplanung der Landesregierung NRW  
Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft

Der mit der Baumaßnahme verbundene Eingriff in Natur- und Landschaft wurde unter Berücksichtigung der vor Ort getroffenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen unter Heranziehung der Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft, herausgegeben von den Ministerien für Stadtentwicklung, Kultur und Sport, für Umwelt ,Raumordnung und Landwirtschaft und- für Bauen und Wohnen des Landes Nordrhein- Westfalen, 1996, bewertet und wie folgt bilanziert:

<b>Flächenbilanz/ Bauleitplanung</b>							
Eingriffsbilanzierung gem. Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft, herausgegeben von den Ministerien für Stadtentwicklung, Kultur und Sport, für Umwelt ,Raumordnung und Landwirtschaft und- für Bauen und Wohnen des Landes Nordrhein- Westfalen							

<b>A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes</b>							
1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen Nr.	Code (lt Biotop-typenwert-liste)	Biototyp (lt. Biototypenwertliste)	Fläche (qm)	Grundwert A	Gesamt-korrektur-faktor	Gesamt-wert (Sp.5xSp.6)	Einzel-Flächenwert (Sp.4 x Sp.7)
1	3.10	Erwerbsgartenbaufläche, Weihnachtsbaumkulturen	8.966,00	2,0	1,0	2,0	17.932,00
2	3.11	Erwerbsgartenbaufläche, Koniferenkulturen	910,00	3,0	1,0	3,0	2.730,00
3	1.1	Gebäude, Gartenhäuser	109,00	0,0	1,0	0,0	0,00
4	1.3	Versiegelte Flächen, Schotter Wassergebundene Decke, Fahrwege	264,00	1,0	1,0	1,0	264,00
Flächengröße insgesamt			10.249,00				
<b>Gesamtflächenwert A</b>							<b>20.926,00</b>

<b>B. Zustand des Untersuchungsraumes gem. den Festsetzungen des Bebauungsplanes</b>							
1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen Nr.	Code (lt Biotop-typenwert-liste)	Biotoptyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Fläche (qm)/ Stck	Grundwert A	Gesamt-korrektur-faktor	Gesamt-wert (Sp.5xSp.6)	Einzel-Flächenwert (Sp.4 x Sp.7)
1	1.1	Versiegelte Fläche, Verkehrswege	993,00	0,0	1,0	0,0	0,0
2	1.1	Überbaubare Grundstücksfläche	2.557,00	0,0	1,0	0,0	0,0
3	4.1	Zier- und Nutzgarten (strukturarm)	5.829,00	2,0	1,0	2,0	11.658,00
5	8.2	6 Einzelbäume Strassenraum, Spielplatz	138,00	6,0	1,0	6,0	828,00
6	8.1	Wilde Hecke	732,00	5,0	1,0	5,0	3.660,00
Flächengröße insgesamt			10.249,00				
<b>Gesamtflächenwert B</b>							<b>16.146,00</b>
<b>C. Gesamtbilanz ( Gesamtflächenwert B – Gesamtflächenwert A)</b>							<b>-4.780,00</b>

#### 4.4 Ausgleichsmaßnahmen

Die Bilanzierung schließt nach Festsetzung folgender Ausgleichsmaßnahmen auf dem Plangrundstück mit -4.780,00 Wertepunkten ab:

##### 1. Hecken- Wildhecken als Abgrenzung des Baugebietes zur Delbrücker Strasse und als Übergang zur freien Landschaft.

Diese Grünflächen sind als frei wachsende Hecke aus heimischen Laubgehölzen lt. Liste anzupflanzen. Dieses Element trägt durch Sauerstoffproduktion, Staubfilterung und Verdunstung zu besseren Luftverhältnissen bei und bietet zahlreichen Tieren Nahrungs- bzw. Lebensraum. Durch eine Breite von 5,0/ 10,0m kann die Hecke auch als Vogelbrutraum dienen.

##### Liste `freiwachsende Hecken , Heckengehölze – Wildhecke`

Carpinus betulus	Hainbuche	Ribes uva-crispa	Wilde Stachelbeere
Cornus sanguinea	Hartriegel	Rosa canina	Hundsrose
Cornus mas	Kornelkirsche	Rosa glauca	Hechtrose
Corylus avellana	Haselnuss	Rosa pimpinellifolia	Bibernellrose
Crataegus monogyna	Weißdorn	Rosa rubiginosa	Weinrose
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Salix caprea	Salweide
Hedera helix`Arborescens`	Strauchfeu	Salix cinerea	Grauweide
Ilex aquifolium	Stechpalme	Salix purpurea	Korbweide
Ligustrum vulgare	Liguster	Sambucus nigra	Holunder
Ligustrum vulgare`Atrovirens`	Immergrüner Liguster	Sambucus racemosa	Traubenholunder
Ligustrum vulgare`Lodense`	Zwergliguster	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	Viburnum opulus	Wasserschneeball
Prunus spinosa	Schlehe	Viburnum opulus `Compactum`	Zwergwasserschnee ball
Rhamnus frangula	Faulbaum		

## 2. Einzelbäume

Auf der Verkehrsfläche sind Einzelbäume gem. folgender Pflanzenliste auszuführen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen

### Pflanzenliste Einzelbäume

Robinia pseudoaccacia „Monophylla“	Robinie
Carpinus betulus « Fastigiata »	Säulenhainbuche

### Ausgleichsflächen:

Die benötigten Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebietes werden nach Absprache mit der Stadt Geseke und dem Kreis Soest vor Satzungsbeschluss grundbuchlich gesichert:

#### 4.5 Artenschutzrechtliche Prüfung

Die Artenschutzrechtliche Prüfung wurde durchgeführt durch das Planungsbüro für Landschafts- und Tierökologie, Wolf Lederer, Stand Dezember 2011 (Anlage4).

Die Prüfung kommt zu folgendem Ergebnis:

Durch das Vorhaben werden Jagdhabitats der planungsrelevanten Tierart Turmfalke beeinträchtigt. Da es sich nicht um essentielle Jagdhabitats oder Habitats mit besonderer Funktion für die betroffene Art handelt und mit dem Vorhaben auch keine erheblichen Störungen während der Aufzucht-, Fortpflanzungs-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten verbunden sind, können Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden.

Die Zugriffsverbote gemäß §44 BnatSchG zum Schutz der besonders und streng geschützten Arten sind somit nicht berührt. Dementsprechend ist auch keine Ausnahme nach §45(7) BnatSchG erforderlich.

## 5.0 Umweltbericht

### 5.1 Beschreibung der Festsetzungen für das Planvorhaben

#### 5.1.1 Angaben zum Standort

Der Standort des Bebauungsplangebietes liegt nördlich des Kernstadtbereiches Gesekes innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles. (§34 Baugesetzbuch (BauGB)). Zu erreichen ist das Gebiet über die gemeindliche Straße Delbrücker Straße.

#### 5.1.2 Art des Vorhabens

Die Plangebietsfläche wird festgesetzt als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. §4 BauNVO mit den zulässigen Nutzungen ausgewiesen. Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ist lediglich die Nr. 5 / Tankstellen nicht zulässig.

### **5.1.3 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden**

Der Bedarf an Grund und Boden für dieses Baugebiet beträgt ca.10.249m<sup>2</sup>. Der maximale Versiegelungsgrad durch die Errichtung von Gebäuden beträgt durch Festsetzung der Grundflächenzahl mit 0,3 ca. 2.557,00 m<sup>2</sup>.

## **5.2 Beschreibung der Umwelt und ihrer Schutzgüter im Einwirkungsbereich des Vorhabens**

### **5.2.1 Bestandsbeschreibung und Nutzungsmerkmale**

Naturräumlich liegt das Areal im nördlichen Vorland des sogenannten `Haarstrang` Höhenzuges, vor welchem Lössedimente in hohen Mächtigkeiten abgelagert wurden.

Die ökologischen Gegebenheiten im Umfeld des Planungsbereiches sind im Süden geprägt durch gärtnerische Nutzungen als Hausgärten.

Bei dem Plangebietsgrundstück handelt es sich großteils um Ackerfläche.

### **5.2.2 Schutzgut Mensch**

Durch das geplante Wohngebiet ist für die Anlieger der Umgebungsbebauung lediglich ein zumutbares geringfügig erhöhtes Verkehrsaufkommen zu erwarten.

### **5.2.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Da es sich bei dem Großteil des Planungsbereiches um Gartenbauerwerbsfläche ohne erhaltenswerten Baum- und Buschbestand handelt, ist durch die neue Nutzung nicht mit negativen Auswirkungen zu rechnen.

#### **Artenschutzrechtliche Prüfung**

Die Artenschutzrechtliche Prüfung wurde durchgeführt durch das Planungsbüro für Landschafts- und Tierökologie, Wolf Lederer , Stand Dezember 2011 (Anlage4).

Die Prüfung kommt zu folgendem Ergebnis:

Durch das Vorhaben werden Jagdhabitats der planungsrelevanten Tierart Turmfalke beeinträchtigt. Da es sich nicht um essentielle Jagdhabitats oder Habitats mit besonderer Funktion für die betroffene Art handelt und mit dem Vorhaben auch keine erheblichen Störungen während der Aufzucht-, Fortpflanzungs-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten verbunden sind, können Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden.

Die Zugriffsverbote gemäß §44 BnatSchG zum Schutz der besonders und streng geschützten Arten sind somit nicht berührt. Dementsprechend ist auch keine Ausnahme nach §45(7) BnatSchG erforderlich.

### **5.2.4- Schutzgut Boden /Wasser/Luft/Klima**

#### **5.2.7.**

Das Gebiet weist eine gering ausgeprägte Morphologie auf.

Für das umgebende Areal ist ein Bodengutachten durch das Büro für Baugrund- und Umweltanalytik Kleegräfe erstellt worden. Das Gutachten ist Bestandteil der Begründung (Anlage 1).

### **Versickerungsfähigkeit:**

Nach gutachterlicher Aussage, erstellt durch das Büro für Baugrund- und Umweltanalytik Kleegräfe (Anlage1), ist eine Versickerung der Niederschlagswässer unter Heranziehung des im Gutachten dargestellten Areal- Inventarkomplexes im Plangebiet aufgrund hoher Grundwasserstände und ungeeigneter Bodenart nicht möglich. Diese Beurteilung stimmt mit den wasserrechtlichen und technischen Vorgaben überein.

### **5.2.8- Schutzgut Landschaft/Kulturgüter/Sachgüter**

**5.2.10** Kulturgüter und Sachgüter werden durch das neue Baugebiet nicht negativ berührt. Eine Anpassung an das umliegende Landschaftsbild durch eine Umnutzung des Planbereiches bedeutet eine deutlich positive Veränderung.

### **5.3 Beschreibung der umweltrelevanten Maßnahmen**

#### **5.3.1 Zu erwartende Auswirkungen des Vorhabens**

Das Kleinklima in dem Bereich des Baugebietes wird sich nachhaltig verändern und an das der Umgebung angepasst. Durch die Entstehung von Hausgärten in diesem Gebiet wird die Gesamtsituation der umliegenden Wohnraumlage positiv beeinflusst.

#### **5.3.2 Vermeidungsmaßnahmen**

Da der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, ist eine Abwägung für diesen Bereich bereits erfolgt. Insbesondere die Lage und die Nachfrage begründet die Entscheidung für diesen Standort als Wohngebiet.

#### **5.3.3 Verminderungs- und Schutzmaßnahmen**

Die Versiegelung des Areals durch Verkehrsflächen und Bebauungen werden durch die optimierte Straßenführung und die Beschränkung der Bebaubarkeit minimiert. Besondere Schutzmaßnahmen für den neuen Wohnstandort und die Umgebungsbebauungen werden in Punkt 3.4 Immissionsschutz näher beschrieben.

#### **5.3.4 Ausgleichsmaßnahmen**

Die Bilanzierung schließt nach Festsetzung folgender Ausgleichsmaßnahmen auf dem Plangrundstück mit -13.746,00 Wertepunkten ab:

1. Hecken- Wildhecken als Abgrenzung des Baugebietes zur Delbrücker Strasse und als Übergang zur freien Landschaft.

Diese Grünflächen sind als frei wachsende Hecke aus heimischen Laubgehölzen lt. Liste anzupflanzen. Dieses Element trägt durch Sauerstoffproduktion, Staubfilterung und Verdunstung zu besseren Luftverhältnissen bei und bietet zahlreichen Tieren Nahrungs- bzw. Lebensraum. Durch eine Breite von 5,0/ 10,0m kann die Hecke auch als Vogelbrutraum dienen.

#### **Liste `freiwachsende Hecken , Heckengehölze – Wildhecke`**

Carpinus betulus	Hainbuche	Ribes uva-crispa	Wilde Stachelbeere
Cornus sanguinea	Hartriegel	Rosa canina	Hundsrose
Cornus mas	Kornelkirsche	Rosa glauca	Hechtrose
Corylus avellana	Haselnuss	Rosa pimpinellifolia	Bibernellrose
Crataegus monogyna	Weißdorn	Rosa rubiginosa	Weinrose
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Salix caprea	Salweide
Hedera helix`Arborescens`	Strauchfeue	Salix cinerea	Grauweide
Ilex aquifolium	Stechpalme	Salix purpurea	Korbweide
Ligustrum vulgare	Liguster	Sambucus nigra	Holunder
Ligustrum vulgare`Atrovirens`	Immergrüner Liguster	Sambucus racemosa	Traubenholunder
Ligustrum vulgare`Lodense`	Zwergliguster	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	Viburnum opulus	Wasserschneeball
Prunus spinosa	Schlehe	Viburnum opulus`Compactum`	Zwergwasserschneeball
Rhamnus frangula	Faulbaum		

## 2. Einzelbäume

Auf der Verkehrsfläche sind Einzelbäume gem. folgender Pflanzenliste auszuführen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen

### Pflanzenliste Einzelbäume

Robinia pseudoaccacia „Monophylla“	Robinie
Carpinus betulus « Fastigiata »	Säulenhainbuche

### Ausgleichsflächen:

Die benötigten Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebietes werden nach Absprache mit der Stadt Geseke und dem Kreis Soest vor Satzungsbeschluss grundbuchlich gesichert:

## 5.4 Zusammenfassung des Umweltberichtes

Bei diesem Baugebiet handelt es sich um eine Nachverdichtung bestehender Siedlungsstrukturen, die den Vorgaben des Flächennutzungsplanes folgen. Die Eingriffe in Natur und Landschaft sowie die Berücksichtigung der einzelnen Schutzgüter in ihren Wechselwirkungen sind nach Auffassung des Planers hinreichend beachtet und stellen für die städtebauliche Entwicklung eine positive Entwicklung dar.

## 6.0 Sonstige planungs- und entscheidungsrelevanten Aspekte

### 6.1 Flächenbilanzierung

Nutzung	Fläche in qm
Verkehrsflächen	993,00
Überbaubare Grundstücksfläche	2.557,00
Grünflächen/ Gartenflächen	6.699,00
<b>Gesamtgröße des Baugebietes</b>	<b>10.249,00</b>

### 6.2 Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen sind erfolgt. Das Plangebiet ist in Besitz des Investors.

### 6.3 Kalkulation

Die für die Realisation des Baugebietes notwendigen Kosten werden durch den Investor getragen.

### 6.4 Verfahren

Gem. §3 UVPG Anlage1 Nr.18.7 fällt ein Bauvorhaben in den Anwendungsbereiches des UVPG, wenn die zulässige Grundfläche im Sinne des §19 Abs.2 der Baunutzungsverordnung über 100.000 m<sup>2</sup> liegt. Die zulässige Grundfläche im Planbereich liegt weit unter diesen Größen. Daher ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich.

### 6.5 Bürgerbeteiligung

Geseke, 12.12.2011