# STADT GESEKE

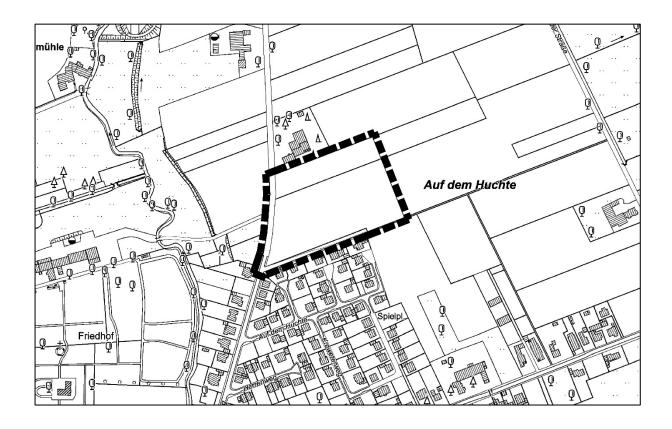
# Bebauungsplan E 47/5 - Huchtweg



Ortsteil: Geseke

Plangebiet: Nördlich der Bahntrasse sowie "Auf der Huchte", östlich des Huchtwegs,

westlich der Völmeder Straße



# Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB

06.10.2021

Verfasser:



Drees & Huesmann Stadtplaner PartGmbB Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld Tel 05205-7298-0; Fax -7298-22 E-Mail: info@dhp-sennestadt.de

# 1. Ziel und Inhalt der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes E 47/5 soll unmittelbar am Huchtweg sowie "An der Huchte" ein neues Wohnbaugebiet entstehen, um auf die steigende Bevölkerungszahl in Geseke zu reagieren. Insbesondere die Festlegungen aus dem aktuell gültigen Flächennutzungsplan zeigen deutlich das Bestreben auf, neue Baulandflächen am Ortsrand auszuweisen.

Der Planungsanlass besteht in einer konkreten Nachfrage nach Wohngrundstücken in der Stadt Geseke. Diese drückt sich für das klassische kleinteilige Einzel- und Doppelhaussegment in einer geführten Warteliste aus, auf der mit Stand vom 07.06.2021 400 Bewerber\*innen geführt werden. Von diesen 400 Bewerber\*innen entfallen 300 auf das Gebiet der Kernstadt. Dieser Nachfrage kann jedoch nicht begegnet werden, da das Entwicklungspotenzial für Wohnbauflächen durch Abbauflächen der Steinindustrie im Süden sowie die das Stadtgebiet tangierenden Vogelschutzgebiete beschränkt wird.

Zielsetzung der Aufstellung des Bebauungsplanes ist entsprechend eine quantitative und eine qualitative Ausweitung des bisherigen Wohnangebotes. Dies gilt es, durch ein entsprechendes Vorhaben entscheidend zu begünstigen und dort zu initiieren, wo derartige Nutzungspotenziale bisher baurechtlich noch nicht genutzt wurden.

Die städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten der Stadt Geseke sind aufgrund diverser Faktoren trotz der anhaltenden Nachfrage nach Bauland stark begrenzt. Im Kernstadtgebiet wird das Entwicklungspotenzial für Wohnbauflächen durch Abbauflächen der Steinindustrie im Süden sowie die das Stadtgebiet tangierenden Vogelschutzgebiete beschränkt. Hieraus resultierend eröffnen sich nur wenige potenzielle Entwicklungskorridore, auf die ein entsprechender Nutzungsdruck lastet. Aufgrund des im Umland von Geseke eher geringen Grades der Bebauung liegen entsprechende noch unbebaute Flächen, die an den Siedlungsrand angrenzen, tendenziell in einem größeren Umfang vor. Dass im Stadtgebiet hinreichende Wohnbauflächen generiert worden, ist vor dem Hintergrund des auch in Geseke gültigen Gebotes der Innenentwicklung zu erwarten. Entsprechend verlagert sich beispielsweise im Falle einer erhöhten Nachfrage nach Einfamilien- und Doppelhäusern der Flächendruck zunehmend aus dem Zentrum, der Kernstadt, heraus. Dies verdeutlicht den Bedarf danach, einer hohen Nachfrage und einer entsprechenden anzusetzenden gesamtstädtischen Entwicklung durch neue Vorhaben gerecht zu werden. Das Konzept trägt im Geltungsbereich relativ kurzfristig dazu bei.

Um die planungsrechtliche Zulässigkeit für die geplante Wohnbebauung zu erreichen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB notwendig.

Der städtebauliche Entwurf beabsichtigt die Fortführung der Strukturen des südlich angrenzenden Wohngebietes als kleinteilige Wohnbebauung. Diese wird aufgrund der örtlichen Nachfragesituation auf die Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern beschränkt.

Die äußere Erschließung des geplanten Wohngebietes erfolgt über den Huchtweg aus westlicher Richtung. Die innere Erschließung soll von zwei äußeren Erschließungspunkten als Schleifensystem angelegt werden. Im Südosten wird über einen Straßenauslass in Verlängerung des südlichen Stiches der Erschließungsschleife nach Osten und nach Süden hin eine perspektivische Gebietserweiterung ermöglicht. Durch das Erschließungssystem wird das Wohngebiet trotz seiner relativ geringen Größe sinnvoll strukturiert und damit die Möglichkeit einer Zonierung hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzel- oder Doppelhäusern und baugestalterischer Merkmale geschaffen. Zur Verknüpfung des geplanten und des südlich angrenzenden Wohngebietes ist im Südosten des Plangebietes ein weiterer Auslass vorgesehen, um eine fußläufige Verbindung an den südlich gelegenen Spielplatz am Kreweterweg herzustellen.



Der grundsätzliche Aufbau des Wohngebietes soll zunächst eine Fortführung der entlang des Huchtweges vorhandenen straßenbegleitenden Bebauung nach Norden zeigen. Entsprechend der überwiegenden prägenden Bebauung entlang dieses Verlaufs ist im Plangebiet konsequenterweise eine entsprechende giebelständige Einzelhausbebauung mit Satteldächern geplant, die sich hinsichtlich der Baukörperstellung am Straßenverlauf orientiert und so einen raumfassenden Bezug zu diesem herstellt. Die vier bis fünf entsprechenden Gebäude nehmen lagebedingt den Charakter als "Eingangstor" in das neue Plangebiet ein, begrenzen das neue Wohngebiet nach Westen und deuten eine Öffnung nach Osten hin an. Hierdurch wird ein städtebaulicher Zusammenhang mit dem Umfeld geschaffen. Aus ebendiesem Grund und da das Satteldach in der südlich angrenzenden Wohnsiedlung die eindeutig dominierende Dachform ist, wird die Baureihe im Süden des Plangebietes konsequent ausschließlich mit Satteldächern geplant.

Im Inneren des Plangebietes sollen neben diesen Satteldächern zudem der aktuellen Nachfragesituation und auch dem Ortsbild entsprechend Zelt-, Flach- und Walmdächer zulässig sein, diese aufgrund der gestalterischen Relevanz der Dachlandschaft eines Baugebietes für die Wahrnehmung ebenfalls hinsichtlich der räumlichen Anordnung gesteuert und das Baugebiet dadurch strukturiert werden. Bis zu etwa elf mit Zelt- oder Walmdächern ausgestattete Einzelhäuser sind an der nördlichen Schleife der Erschließung vorgesehen und sollen in Richtung des Landschaftsraumes über diese relativ einheitliche Baugestalt ein stimmiges Bild des Wohngebietes erzeugen. Die nördliche Gebäudereihe ist für eine Nordwestlage von Gärten, Terrassen, Balkonen etc. angedacht, sodass klimawandelfreundlich eine Ausrichtung in Schattenbereiche mitsamt Sichtbeziehungen in die unbebaute Umgebung erfolgt. Dies entspricht neuesten lokalen Nachfragetendenzen. Eine bauliche Abwechslung in der Grundstücksreihe lässt sich unterbringen, wie auch im Falle der südlichen Reihe (Wechsel Doppel- und Einzelhäuser möglich). Dies ergibt ggf. zwei flankierende Grundstücksreihen entlang der für das Gesamtgebiet relevanten Ost-West-Achse. Beide stellen dann einen sinnvollen Übergang in angrenzende Bereiche im Norden bzw. Süden dar. Eine andere Verortung der Nordwestlage ist nicht möglich, u.a. da andere Nachfrageformen berücksichtigt werden.

Für Gebäude mit Flachdächern ist der Bereich entlang der Nordseite des südlichen Stiches der Erschließungsschleife vorgesehen. Wenngleich entlang dieses Teiles der Planstraße dem Konzept nach beidseitig zwar unterschiedliche Dachformen vorgesehen sind, wird aufgrund der räumlichen Trennung durch den Straßenraum selbst und die jeweils einheitliche Ausgestaltung der Gebäude entlang einer Straßenseite eine geordnete städtebauliche Gestalt entstehen. Für die Anordnung der Flachdächer an der Stelle spricht zudem, dass die direkt nördlich angrenzenden Nachbargrundstücke einer verminderten Verschattungswirkung ausgesetzt werden als bei vergleichbaren Gebäuden mit geneigten Dachaufbauten. Nicht zuletzt bietet die dortige Anordnung von Flachdächern den Vorteil, dass sie von den anderen Gebäudetypologien umschlossen werden und dadurch in ihrer Wahrnehmung als nicht ortsbildtypische Bauform von außen nicht zu stark dominieren. Dies wird dadurch untermauert, dass die anliegenden Grundstücke bezüglich ihrer Zahl einen Großteil der Grundstücke des Plangebietes ausmachen und hier weitere Versorgungsflächen für öffentliches Parken vorgesehen sind.

Vom Huchtweg aus betrachtet ergeben sich nun zwei durchgehende Sichtbeziehungen nach Osten hin. So lässt sich die vorgesehene strukturierte Gestaltung anhand der Typologien und Anordnungen sowie den festzusetzenden Baumaterialien dem Betrachter vermitteln. Für alle Grundstücke ist eine Stellung und Erschließung vorgesehen, die eine Südlage von Anlagen zur Erzeugung von Solarstrom und eine ebenso ausgerichtete Gartenlage ermöglicht.





Abbildung 1: Städtebaulicher Entwurf

Die vorgeschlagenen Grundstücke besitzen meist eine der Nachfrage entsprechende Größe von etwa 600-800 m². Es ist zu erwarten, dass in etwa 20 Einzelhäuser mit einer Wohnung und etwa 14 in Doppelhäusern untergebrachte Wohnungen entstehen.

Der Entwurf ist ein Ergebnis der Abwägung verschiedenster Belange. Viele Merkmale der Bebauung werden den Bauträgern überlassen. Innerhalb ihres Gestaltungsspielraums ist eine mittelfristige Berücksichtigung von über das Plangebiet hinausgehenden Belangen zu erwarten. Dies zeigt sich durch einzelne Festsetzungen und ihre Zielsetzung bzw. der intendierten Wirkung auf mehreren Ebenen. Die Grundstücksgrößen verringern z.B. die Baudichte, trotzdem wird der Nachfrage nach Baufläche begegnet. Auch definieren Festsetzungen über die Gestaltung von Fassaden den baulichen Charakter des Gebiets, die Wohnumfeldqualität wird durch die Vorgaben jedoch gesteigert. Das verdeutlicht, dass Festsetzungen ebenso eine positive Wirkung entfalten sollen wie die Art der Umsetzung innerhalb des Handlungsspielraums von Bauträgern. Der Entwurf bietet so die Perspektive, Bauinteressenten nicht nur erwünschte, sondern auch notwendige Rahmenbedingungen zu bieten, die sich in ihrer Wechselwirkung der idealen Entsprechung eines quantitativen Flächenangebots und dem qualitativen Bedarf ihrer Ausstattung im Sinne gesunder Lebensverhältnisse und baulicher Ordnung annähern.



# 2. Berücksichtigung der Umweltbelange

# 2.1 Umweltbericht

Die Darstellung der nach § 2 (4) BauGB zu ermittelnden und zu bewertenden Belange des Umweltschutzes / der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) erfolgt in einem Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung einschließlich

- der naturschutzrechtlichen Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung sowie
- der Artenschutzprüfung.

Der Umweltbericht (Höke Landschaftsarchitektur, Bielefeld, Juni 2021) beschreibt und bewertet die voraussichtlichen Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die im BauGB in § 1 (6) Ziffer 7 aufgeführten umweltrelevanten Belange und bildet somit die Grundlage für die behördlich durchzuführende Umweltprüfung.

Der Umweltbericht erfasst in angemessener Weise unter Berücksichtigung

- des gegenwärtigen Wissensstandes,
- der allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie
- des Inhaltes und Detaillierungsgrades des Bauleitplanes

die ermittelten Belange des Umweltschutzes und die voraussichtlichen Umweltauswirkungen und somit nur die absehbaren konkreten Folgen dieses Bauleitplanes.

Mit Bezug auf die Bestandssituation im Untersuchungsgebiet werden die Umweltauswirkungen, die von dem Vorhaben ausgehen können, prognostiziert und der Umfang sowie die Erheblichkeit dieser Wirkungen abgeschätzt. Gemäß den Vorgaben des BauGB § 1 (6) werden im Rahmen der Umweltprüfung die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Gesundheit und Bevölkerung, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Fläche und Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter sowie Wechselwirkungen geprüft. Es werden spezifische Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Wirkungen des Vorhabens benannt.

Die im Umweltbericht formulierten und festsetzungsrelevanten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen betreffen die Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Eingriffsregelung und die artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen. Im Umweltbericht werden zudem Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen bezüglich durchzuführender Bau- und Erdarbeiten genannt, die in der Bauleitplanung nicht festsetzungsrelevant sind, da sie sich an die bauausführenden Firmen wenden und als dort bekannte Normen vorausgesetzt werden. Ein Hinweis zu diesen Maßnahmen findet sich in der Planzeichnung.

Erhebliche Beeinträchtigungen der im Bericht genannten Schutzgüter sind nicht zu erwarten.

#### 2.2 Eingriff und Ausgleich

Mit der Planung werden Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt vorbereitet. Diese Eingriffe sind zu bilanzieren und der Ausgleich bzw. die Kompensation im Sinne eines Programms zur Bewältigung der Eingriffsfolgen in das Verfahren und die Abwägung einzustellen.

Entsprechend der rechtlichen Vorgaben sind die verbleibenden Eingriffe in den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren.

Die Eingriffsbilanzierung erfolgt auf Grundlage der "Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW" (LANUV 2008). Das Bewertungsverfahren beruht auf einer Gegenüberstellung der Bestandssituation mit der Planungssituation. Grundlage für die Eingriffsbewertung ist der Zustand von Natur und Landschaft zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme. Anschließend erfolgt die Berechnung des Planwertes entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans. Der ökologische Wert jedes Biotoptyps wird durch das Bewertungsverfahren anhand von Biotoppunkten pro Quadratmeter definiert. Die Berechnung des

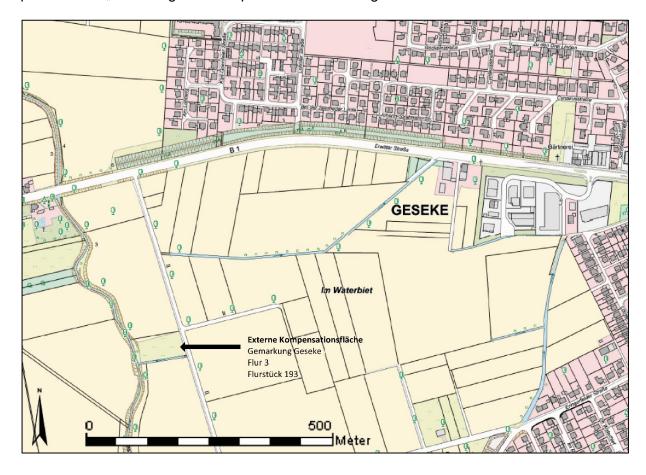


ökologischen Wertes des Ausgangszustands und des Planzustands basieren auf der folgenden Formel: Fläche x Wertfaktor der Biotoptypen = Biotopwertpunkte

Aus der Differenz der Biotopwertpunkte im Bestand und nach der Realisierung des Vorhabens

ergibt sich der Bedarf an externer Kompensation. Der Differenzbetrag ist durch landschaftsökologische Maßnahmen zu tilgen.

Aus der Differenz der Biotopwertpunkte im Bestand und nach der Realisierung des Vorhabens ergibt sich ein externer Kompensationsbedarf von 19.549 Biotoppunkten. Es ist geplant, dies über eine Maßnahmenfläche der Naturschutz-Stiftung Geseke zu tilgen. Die vorgesehene, ca. 2,5 ha große Fläche befindet sich innerhalb des Vogelschutzgebiets "Hellwegbörde" in der Gemarkung Geseke, Flur 3, Flurstück 193, "Auf dem Lohofe" (siehe nachstehende Abbildung). Die Fläche wird zeitnah von der Stadt Geseke erworben. Es ist vorgesehen, die hier befindliche Ackerfläche in ein artenreiches Grünland umzuwandeln und dauerhaft für den Zweck des Naturschutzes grundbuchlich zu sichern. Bei einer Verwendung von Saatgut mit gebietseigenen Arten für die Entwicklung des Grünlands entspricht der Zielzustand der Maßnahme einer Aufwertung des Biotopwerts von 4 Biotoppunkten pro m². Auf der Gesamtfläche wird so eine Aufwertung von 100.000 Biotoppunkten erreicht. Anteilig wird der Kompensationsbedarf von 19.549 Biotoppunkten durch die Aufstellung des Bebauungsplans E 47/5 "Huchtweg" der Kompensationsfläche zugeschrieben.



#### 2.3 Artenschutz

Ein entsprechender artenschutzrechtlicher Fachbeitrag wurde erstellt (Höke Landschaftsarchitektur, Bielefeld, Juni 2021). Zur Vorprüfung des Artenspektrums wurden zunächst die mit der Planung verbundenen Wirkfaktoren ermittelt. Anschließend wurden die Lebensraumtypen im Untersuchungsgebiet erfasst und das Fachinformationssystem "Geschützte Arten in



Nordrhein-Westfalen" (FIS) ausgewertet. Es erfolgte eine Ortsbegehung im Untersuchungsgebiet. Aufbauend auf diesen Datenquellen sind im Zuge der Vorprüfung alle relevanten Arten untersucht worden.

Das Fachinformationssystem "Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen" (FIS) nennt für das Messtischblatt 4317 Quadrant 1 "Geseke" sowie für die im Untersuchungsgebiet vorkommenden Lebensräume insgesamt 60 Arten als planungsrelevant. Unter den Tierarten sind vier Säugetierarten und 52 Vogelarten, drei Amphibienarten sowie eine Weichtierart. Planungsrelevante Pflanzenarten werden nicht benannt.

Im Rahmen der Vorprüfung konnten artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen für das Rebhuhn nicht ausgeschlossen werden. Des Weiteren ist das Töten und Verletzen häufiger, weit verbreiteter, bodenbrütender und gehölzbrütender Vogelarten möglich.

Um eine Betroffenheit der genannten Arten im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes vermeiden zu können, werden daher entsprechende Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen erforderlich. Die Gewährleistung zur Durchführung der Maßnahmen wird durch entsprechende Hinweise der im Gutachten benannten Maßnahmen im Bebauungsplan sichergestellt.

Um das Töten und Verletzen von Rebhühnern auf Nahrungssuche zu vermeiden, ist das Plangebiet direkt vor der Inanspruchnahme sorgfältig abzugehen und ggf. auf Nahrungssuche befindliche Rebhühner zum Flüchten zu bewegen. Ferner ist bei der Inanspruchnahme die Räumung der Fläche von West nach Ost bzw. Ost nach West (Richtung offener Landschaft) anzustreben.

Um das Töten und Verletzen häufiger und weit verbreiteter Vogelarten zu vermeiden, dürfen Fäll- / Rodungsarbeiten sowie die Baufeldherstellung nur außerhalb der Fortpflanzungs- und Aufzuchtszeit im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen. Sind die Arbeiten unbedingt vorzuziehen und innerhalb der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit durchzuführen, so sind die Gehölze und Ackerflächen durch einen Fachkundigen auf brütende Vögel zu untersuchen und freizugeben sowie das Vorhaben mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Wird eine Brut festgestellt, sind die Arbeiten außerhalb der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit durchzuführen.

#### 2.4 Immissionsschutz

#### Schienenverkehrslärm

Gemäß Umgebungslärmkartierung des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (www.umgebungslaerm.nrw.de) unterliegt das Plangebiet einer Immissions-Vorbelastung, ausgehend von der durch den Ortsteil Geseke verlaufenden Schienenstrecke Paderborn-Lippstadt. Trotz des Abstandes von rd. 700 m zwischen Plangebiet und Bahntrasse sind Teile des Plangebietes mischgebietstypisch vorbelastet. Der nachstehenden Abbildung ist zu entnehmen, dass Teile des Plangebietes bei freier Schallausbreitung Beurteilungspegeln von > 55 bis  $\leq$  60 dB(A) ausgesetzt sind. Der dargestellte  $L_{\rm DEN}$  ist ein mittlerer Pegel über das gesamte Jahr und beschreibt die Belastung über 24 Stunden - Day Evening Night - und dient der Bewertung der allgemeinen Lärmbelästigung. Bei seiner Berechnung wird der Lärm in den Abendstunden und in den Nachtstunden in erhöhtem Maße durch einen Zuschlag von 5 dB (Abend) bzw. 10 dB (Nacht) berücksichtigt.



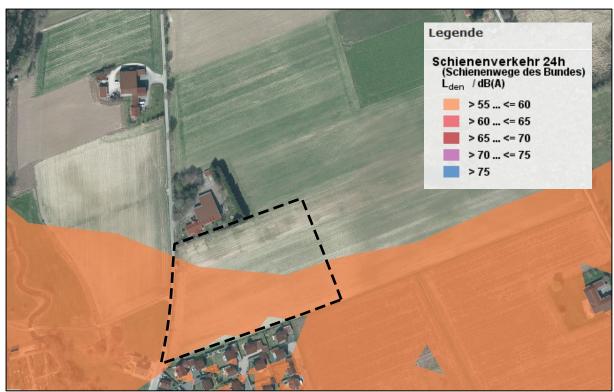


Abbildung 2: Umgebungslärmkartierung (MULNV NRW, www.umgebungslaerm.nrw.de), 3. Runde 2017

Um die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des § 1 (6) Ziffer 1 BauGB sicherstellen zu können, sind die daraus resultierenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz zu definieren und planungsrechtlich sicherzustellen.

In der Bauleitplanung kommen zur Beurteilung von Lärmimmissionen die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1, zur Anwendung. Im Rahmen der Abwägung aller Belange in der Bauleitplanung können die Orientierungswerte sowohl über- als auch unterschritten werden, sie haben in erster Linie empfehlenden Charakter.

		WA	MI
tagsüber	06:00 bis 22:00 Uhr:	55 dB(A)	60 dB(A)
nachts	22:00 bis 06:00 Uhr:	45 dB(A)	50 dB(A)

Tabelle 1: Orientierungswerte der DIN 18005

Für das Plangebiet ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes geplant. Gemäß DIN 18005 sind für diese Gebietskategorie Orientierungswerte von 55 / 45 dB(A) tags / nachts vorgegeben. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gelten aber im Regelfall auch noch als gewahrt, wenn die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete (MI) von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts unterschritten werden, da auch diese Baugebiete dem Wohnen dienen und die Orientierungswerte hierauf zugeschnitten sind. Diese Werte können innerhalb des Plangebiets eingehalten werden.

Es lässt sich somit feststellen, dass für das Plangebiet zwar die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete überschritten werden, aber mit der Einhaltung der Orientierungswerte für Mischgebiete keine erheblichen Beeinträchtigungen in Form von Lärmimmissionen entstehen, sodass von einer Verträglichkeit ausgegangen werden kann.

Vor diesem Hintergrund erfolgt im Bebauungsplan eine Kennzeichnung der Bereiche mit mischgebietstypischen Lärmwerten, um der Hinweispflicht der Stadt Geseke gerecht zu werden. Es wird empfohlen, die Grundrissgestaltung innerhalb von Gebäuden und Gebäudetei-



len so vorzunehmen, dass schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 an der vom Immissionsort abgewandten Seite angeordnet werden oder schutzbedürftige Räume durch passive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. schallgedämmte Außenwände, Dächer und Fenster) vor schädlichen Lärmeinwirkungen derart zu schützen, so dass nachts 30 dB(A) in den Innenräumen nicht überschritten werden.

Aufgrund der grundsätzlichen Wohnverträglichkeit der Lärmwerte, wird auf weitergehende Festsetzungen zum Lärmschutz verzichtet. Somit bleibt den Bauherren selbst überlassen entsprechende Maßnahmen zu ergreifen.

# Straßenverkehrslärm

Die Verkehrserzeugung wurde in Kapitel 10.1 der Planbegründung prognostiziert. Infolge der geringen planinduzierten Verkehrsmengen sind Emissionspegelerhöhungen unterhalb der Erheblichkeitsschwelle anzunehmen, so dass eine detaillierte Untersuchung des B-Planinduzierten Zusatzverkehrs auf öffentlicher Straße nicht erforderlich ist.

# Gewerbelärm

In der Nähe des Plangebietes befinden sich keine emittierenden gewerblichen Betriebe, zu denen bauleitplanerisch Abstände der geplanten Wohnbebauung zu berücksichtigen wären. Beeinträchtigungen durch die innerhalb eines Wohngebietes allgemein zulässigen Vorhaben sind nicht zu erwarten. Vom Plangebiet selbst gehen - bezogen auf den Immissionsschutz - keine Negativauswirkungen auf benachbarte Nutzungen außerhalb des Plangebietes aus. Vielmehr wird durch die wohnbezogene Nutzung eine geeignete Ergänzung zu den benachbarten Nutzungen geschaffen.

# Landwirtschaftliche Emissionen

Es bestehen keine Hinweise auf durch die Tierhaltung bedingte Geruchsemissionen auf den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen. Im Bereich der nördlich des Plangebietes gelegenen Hofstelle erfolgt keine landwirtschaftliche Nutzung mehr.

Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich landwirtschaftlich genutzter Flächen. Der bestehende Huchtweg wird als Zufahrt zu landwirtschaftlichen Flächen genutzt, sodass es hier während der Erntezeit zu erhöhten landwirtschaftlichen Verkehren kommen kann. Ebenso können saisonbedingt durch Ernte- und Düngearbeiten erhöhte Geruchsimmissionen auftreten. Grundsätzlich gilt hier das nachbarrechtliche Rücksichtnahmegebot, womit spätere Grundstückseigentümer im Plangebiet die Beeinträchtigungen, die mit diesen Arbeiten zwangsläufig verbunden sind, hinzunehmen haben. Im Bebauungsplan ist ein entsprechender Hinweis enthalten, dass diese Immissionen allgemein zulässig und hinzunehmen sind.

# 3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Verfahren nach §§ 3(1), 3 (2), 4 (1) und 4 (2) BauGB sind von der Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange zu folgenden Themen abwägungsrelevante Äußerungen und Stellungnahmen vorgetragen worden:

# Thema: Planerfordernis

#### Bedenken:

Von der Öffentlichkeit wurden Bedenken geäußert, da das planerische Erfordernis zum Bau des 2,2 ha großen Wohngebietes allgemein und speziell an dieser Stelle in der Begründung und den Planunterlagen nicht ausreichend dargelegt werde, sondern sich allein auf das Argument "Nachfrage" stützt.



# Abwägung:

Der Planungsanlass besteht in einer konkreten Nachfrage nach Wohngrundstücken in der Stadt Geseke aus. Diese drückt sich für das klassische kleinteilige Einzel- und Doppelhaussegment in einer geführten Warteliste aus, auf der mit Stand vom 07.06.2021 400 Bewerber\*innen geführt werden. Der Nachfrage kann im Kernstadtgebiet auf das von den 400 Warteliste-Eintragungen 300 entfallen, jedoch nicht begegnet werden, da das Entwicklungspotenzial für Wohnbauflächen durch Abbauflächen der Steinindustrie im Süden sowie die das Stadtgebiet tangierenden Vogelschutzgebiete beschränkt wird.

Für die beabsichtigte bauliche Entwicklung stehen neben der Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Fläche keine geringwertigeren Flächen zur Verfügung. Nutzbare Brachflächen sind nicht vorhanden bzw. stehen nicht zur Verfügung. Das Angebot an Immobilien ist auf dem freien Markt derzeit gering, da die Eigentümer von potenziellen Baugrundstücken ihre Immobilien nicht dem Markt in ausreichendem Maße zur Verfügung stellen.

Die Erschließung des Plangebietes ist über den bestehenden Huchtweg relativ einfach umsetzbar. Die Fläche der Ausweisung schließt so an den Bestand in einer Weise an, dass die Potenziale der Nähe zum Zentrum und der dortigen für die Versorgung ausgewiesenen Innenstadtbereichen nicht aufgehoben werden.

Insgesamt befindet sich das Plangebiet in einer gut integrierten Lage, sodass sich das Plangebiet im besonderen Maße für eine wohnbauliche Nutzung eignet. Da die Fläche im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt ist, war absehbar, dass die landwirtschaftliche Nutzung früher oder später zugunsten einer Bebauung aufgegeben werden soll. Im Rahmen der 111. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde die Darstellung des hier in Rede stehenden Plangebietes von Flächen für die Landwirtschaft in Wohnbauflächen geändert. Die Genehmigung dieser 111. Änderung des Flächennutzungsplanes durch die Bezirksregierung Arnsberg erfolgte am 28.05.2020.

Die als klassische Angebotsplanung angelegte Bauleitplanung steht im öffentlichen Interesse der Stadt Geseke. Die Bauleitplanung dient dem in § 1 (6) Ziffer 2 BauGB benannten und in der Bauleitplanung insbesondere zu berücksichtigendem Belang "Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, [...] die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung [...] sowie die Bevölkerungsentwicklung".

# Thema: Allgemeine Siedlungsflächenentwicklung

#### Bedenken:

Von der Öffentlichkeit wurden Bedenken geäußert, dass das Plangebiet an drei Seiten an die freie Landschaft angrenzt und daher zu einer Zersiedlung der Landschaft führe.

# Abwägung:

Den Bedenken wurde nicht gefolgt.

Die Stadt Geseke vertritt hinsichtlich der kritisierten Zersiedlung der Landschaft die gegenteilige Meinung. Im Rahmen der 111. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde der Bedarf an weiteren Siedlungsflächen zu Wohnbauzwecken dargelegt. Die Nachfragesituation einschließlich einer vorhandenen Grundstücks-Warteliste drückt den Bedarf ebenfalls aus (siehe auch oben Nr. 3.1). Die Planung bietet die Möglichkeit, die städtebauliche Entwicklung in den Außenbereich hinein gem. § 1 (3) BauGB so zu steuern, dass ein Nutzungszusammenhang mit den vorhandenen gewerblichen Bauflächen entstehen kann, vorhandene Infrastruktureinrichtungen sinnvoll mitgenutzt werden können und die Schaffung eines gänzlich neuen Siedlungsansatzes unterbleibt. Dies wirkt einer Zersiedlung letztlich entgegen.

# Anregung:

Die Untere Naturschutzbehörde hat angeregt, die Ausdehnung des Plangebietes nach Osten zu reduzieren, da der vorhandene Ortsrand der nördlich und südlich gelegenen Bereiche überschritten werde.



# Abwägung:

Eine Ausweitung der Bebauung in die freie Landschaft erfolgt gemäß den Darstellungen des Plangebietes als Wohnbaufläche im rechtswirksamen Flächennutzungsplan.

Diese Flächendarstellung ist Ergebnis der 111. Änderung des Flächennutzungsplanes, die mit Genehmigung durch die Bezirksregierung Arnsberg vom 28.05.2020 bzw. die daraufhin am 04.06.2020 durchgeführte Bekanntmachung abgeschlossen wurde.

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes ist die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes vorgesehen. Der Bebauungsplan ergibt sich hinsichtlich der beabsichtigten Nutzung direkt aus dem Flächennutzungsplan. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt eine Erweiterung des Siedlungsgebietes, wie es im Grundsatz im Flächennutzungsplan für diesen Bereich vorgesehen ist.

Das lokale Ortsbild wird von landwirtschaftlich genutzten Flächen und der angrenzenden Wohnbebauung im Süden geprägt. Gemäß Umweltbericht gliedert sich das Plangebiet in die bereits bestehende Bebauung im Norden und Süden ein. Das Maß der baulichen Nutzung wird so angesetzt, dass sich die Gebäude in das regionaltypische Orts- und Landschaftsbild einfügen. Eine optische Beeinträchtigung des Landschaftsbilds in der Nord-Süd-Sichtbeziehung ist damit nur geringfügig gegeben. Die freie Sicht entlang der Sichtachse West-Ost wird durch die Bebauung unterbrochen. Aufgrund der angrenzenden Bebauung und die Eingliederung innerhalb dieser stellt das Planvorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschaft dar.

# Thema: Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelung

#### Bedenken:

Von der Öffentlichkeit wurde der "hohe Flächenverbrauch" von fast 2,2 ha für dieses "versorgungspolitisch nicht notwendige Vorhaben" geplant ist. Der Flächenverbrauch in NRW sollte hingegen deutlich auf unter die Hälfte der gegenwärtigen Werte und mittelfristig auf "Netto-Null" gesenkt werden.

Für jedes Vorhaben mit Flächeninanspruchnahme müsse eine gleichgroße Fläche freigegeben und entsiegelt werden. Dies sei hier nicht geplant und wurde in der Vergangenheit nicht realisiert. Das Vorhaben widerspreche grundlegenden Zielen des sparsamen Umgangs mit Boden und dem Bodenschutzgesetz. Der im geplanten Baugebiet anzutreffende, schutzwürdige Boden habe nicht nur hohe Wertigkeit für die Landwirtschaft, sondern auch besonders hohe Lebensraumfunktionen als Speicher für Wasser und Kohlenstoff. Die Versiegelung dieses Bodens unter Beton und Asphalt beeinträchtigt damit diese Funktionen des Bodens hinsichtlich des Gewässerschutzes und des Klimaschutzes.

# Abwägung:

Den Bedenken wurde nicht gefolgt.

Im Rahmen der 111. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde die Darstellung des Plangebietes von Flächen für die Landwirtschaft in Wohnbauflächen geändert. Die Genehmigung dieser 111. Änderung des Flächennutzungsplanes durch die Bezirksregierung Arnsberg erfolgte am 28.05.2020. Eine zusätzliche Neuinanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für Siedlungszwecke wurde durch diese 111. Änderung des Flächennutzungsplanes jedoch nicht vorbereitet, da im Rahmen eines Flächentausches ehemals als Wohnbauflächen dargestellte Flächen, die für eine Entwicklung nicht zur Verfügung standen, zurückgenommen wurden. Insgesamt standen der ca. 11,22 ha großen Neuausweisung von Wohnbauflächen eine Rücknahme von Siedlungsflächen von ca. 9,7 ha gegenüber, mithin betrug die Neuausweisung insgesamt stadtweit nur rd. 1,52 ha.

In diesem Zusammenhang ist die Anlage 1 BauGB relevant. Gemäß Nr. 2 Buchstabe d) sind anderweitige Planungsmöglichkeiten zu betrachten, wobei Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind. Mit der 111. Änderung des Flächennutzungsplans wurde die Fläche des Bebauungsplans E 47/5 Huchtweg als Wohnbaufläche dargestellt und der zu betrachtende, räumliche Geltungsbereich definiert.



Die zu erwartenden Auswirkungen aufgrund der Versiegelung werden ausreichend in dem Umweltbericht dargestellt. Eingriffe in den Naturhaushalt sind gemäß § 13 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs 3 BauGB auszugleichen oder zu ersetzen. Entsiegelung stellt bzgl. des Eingriffs in den Boden eine von mehreren möglichen Kompensationsmaßnahmen dar. Weitere Maßnahmen sind z.B. Nutzungsintensivierung und Bodenlockerung (Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz 2009: Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB). Die im Umweltbericht dargelegten Kompensationsmaßnahme stellt eine Extensivierung der Nutzung dar, aufgrund dessen gleichzeitig mittel- bis langfristig eine Lockerung des Bodens zu erwarten ist. Die Kompensation stellt eine multifunktionale Maßnahme dar, sodass der nicht zu vermeidende Eingriff in den Boden und seine relevanten Funktionen als ausreichend kompensiert zu betrachten ist.

# <u>Thema: Verkehrserzeugung und immissionsschutzrechtliche Auswirkungen der Verkehrszunahme</u>

#### Bedenken:

Von der Öffentlichkeit wurde bemängelt, dass eine Prognose des Verkehrsaufkommens und eine lärmtechnische Bewertung dieser Verkehrserzeugung fehle.

# Abwägung:

Das planinduzierte Verkehrsaufkommen wurde in der Planbegründung in zwei Szenarien dargelegt. Insgesamt ist in Folge der Planung mit etwa 329 – 392 Pkw-Fahrten pro Tag zu rechnen. Bei den ermittelten Fahrten handelt es sich um die Summe aus Ziel- und Quellverkehren. Angelehnt an eine bundesweite Stichprobe von Infas 2006 (Institut für angewandte Sozialforschung) kann zur Ermittlung der Spitzenstundenverkehrsaufkommen für die morgendliche und nachmittägliche Spitzenstunde (7.30 - 8.30 Uhr bzw. 16.15 - 17.15 Uhr) ein Anteil von rd. 18 % des Tagesverkehrsaufkommens angesetzt werden. Demnach sind in der Spitzenstunde zwischen 59 und 70 Pkw-Fahrten zu erwarten.

In der realistischen Variante (Szenario 1) ist in der Spitzenstunde etwa mit einer Pkw-Fahrt je Minute zu rechnen. In der Worst-Case-Variante (Szenario 2) ist der Wert nur unwesentlich höher. Die äußere Erschließung erfolgt durch den westlich des geplanten Wohngebietes gelegenen Huchtweg, der vorbehaltlich der geplanten Fortführung des Ausbaus einen unmittelbaren Zu- und Abgangsverkehr des Plangebietes erlaubt. Der Huchtweg ist in der Systematik der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt06) als Wohnstraße einzustufen. Diesem Straßentyp werden nach RASt06 Verkehrsstärken von bis zu 400 Kfz pro Stunde angegeben. Da der Huchtweg bislang lediglich die unmittelbar am Huchtweg gelegene Bebauung und die südlich des Plangebietes gelegene Siedlung Auf dem Huchte erschließt, ist von einer deutlichen Einhaltung dieser Werte auszugehen. Der Huchtweg kann den zusätzlichen Mehrverkehr problemlos aufnehmen.

Infolge der geringen planinduzierten Verkehrsmengen sind Emissionspegelerhöhungen unterhalb der Erheblichkeitsschwelle anzunehmen, so dass eine detaillierte Untersuchung des B-Plan-induzierten Zusatzverkehrs auf öffentlicher Straße nicht erforderlich ist.

# Thema: (Fuß-) Wegeanbindung an "Auf dem Huchte"

#### Anregung:

Von der Öffentlichkeit wurde angeregt, die Planstraße fußläufig an die südlich gelegene Siedlung und die dortige Straße "Auf dem Huchte" anzubinden, da dies die direkte Verbindung zum dortigen Spielplatz sei.

#### Abwägung:

Der Anregung wurde gefolgt.



Die Möglichkeit zur Einrichtung einer fußläufigen Verbindung des geplanten Baugebietes an die Straße "Auf dem Huchte" wurde geprüft. Die für die Herstellung der Wegeverbindung erforderliche Flächenverfügbarkeit im Bereich des betroffenen Flurstückes 1338 ist gegeben, sodass entsprechende mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen im Bebauungsplanentwurf festgesetzt werden. Neben der fußläufigen Vernetzung der Baugebiete und der dadurch verbesserten Spielplatzerreichbarkeit kann über diese Flächen die Trinkwasserversorgung des geplanten Baugebietes sichergestellt werden.

# Thema: Sicherstellung der Löschwasserversorgung

## Anreauna:

Von der Vereinigten Gas- und Wasserversorgung GmbH wurde dargelegt, dass zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung in ausreichender Menge ein zweiter Einspeisepunkt in das Plangebiet erforderlich sei. Hierfür wurden zwei Varianten einer Anschlussmöglichkeit aufgezeigt.

# Abwägung:

Von den beiden aufgezeigten Varianten ist auch aus Sicht der Stadt Geseke die 2. Variante (Anbindung an "Auf dem Huchte" im Südosten des Geltungsbereiches) zu bevorzugen, da diese aufgrund deutlich kürzerer Leitungsverläufe einen erheblich geringeren Erschließungsaufwand auslöst. Die eigentumsrechtliche Machbarkeit wurde inzwischen mit positivem Ergebnis geprüft. In den Bebauungsplan werden daher mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen festgesetzt.

Der Stellungnahme entsprechend wird zur Sicherung des Anschlusses der in den Planstraßen zu verlegenden Trinkwasserleitungen an die Trinkwasserleitungen im Bereich "Auf dem Huchte" eine mit Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Fläche gem. § 9 (1) Ziffer 21 BauGB festgesetzt.

# Thema: Artenschutz und FFH-Verträglichkeit

# Bedenken 1:

Von der Öffentlichkeit wurden Bedenken geäußert, dass die Planung zu einer Zerschneidung der Landschaft und dadurch zu einer Trennung der Aue des Geseker Baches von der freien Landschaft kommt. Dies führe zu einer Isolierung und Vertreibung streng geschützter Arten.

#### Abwägung 1:

Den Bedenken wurde nicht gefolgt.

Eine freie Bewegung entlang des Korridors zwischen der südlich an das Plangebiet angrenzenden Wohnbebauung und der nördlich angrenzenden Bebauung (Flurstück 985) wird mit Planumsetzung gemindert. Dennoch bleibt nordöstlich der Bachaue genügend Freiraum, sodass auch dichte Siedlungsstrukturen meidende Tiere sich weiterhin zwischen Bachaue und anderen Flächen bewegen können.

## Bedenken 2:

Von der Öffentlichkeit wurden aufgrund der Lage des Plangebietes in einer Entfernung von rd. 75 m zum Vogelschutzgebiet "Hellwegbörde" und im Nahbereich zu dem westlich gelegene Landschaftsschutzgebiet "Geseker Bach" Bedenken geäußert, dass erhebliche Umweltauswirkungen auf die NATURA-2000-Gebiete mit der Umsetzung der Planung verbunden wären. Die gegenständliche FFH-Vorprüfung sei "völlig unzureichend", da zwingend eine FFH-Verträglichkeitsprüfung erforderlich wäre.



# Abwägung 2:

Den Bedenken wurde nicht gefolgt.

Gemäß der Verwaltungsvorschrift VV-Habitatschutz (LANUV 2016) ist die Regelvermutung anzunehmen, dass bei Einhaltung eines Mindestabstands von 300 m zu Natura-2000 Gebieten eine erhebliche Beeinträchtigung nicht zu erwarten ist. Dies bedeutet jedoch nicht, dass bei Unterschreitung dieses Wertes zwingend eine Verträglichkeitsprüfung notwendig ist.

Die FFH-Vorstudie wurde entsprechend der gängigen Methodik und Anforderungen (vgl. Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG/V-RL zum Habitatschutz; LANUV 2016: Leitfaden für die Umsetzung der FFH-Verträglichkeitsprüfung nach § 34 BNatSchG in Nordrhein-Westfahlen) durchgeführt und entspricht damit dem notwendigen Standard. Entsprechend sind die Schlussfolgerungen der FFH-Vorstudie sowie des AFB zu werten.

Das Plangebiet liegt außerhalb des VSG. Eine Zerschneidung der Lebensräume innerhalb des Schutzgebiets ist damit ausgeschlossen.

Eine Beeinträchtigung des Vogelschutzgebietes ist nicht absehbar. Die nächstgelegenen FFH-Gebiete befinden sich in ca. 1.800 m westlicher und ca. 1.500 m nördlicher / nordöstlicher Richtung (Teilflächen des "Rabbruch und Osternheuland"). Das Plangebiet liegt außerhalb direkter Verbindungen (Luftlinie) dieser Flächen.

Der Kreis Soest als Untere Naturschutzbehörde führt in seiner Stellungnahme vom 02.03.2021 (siehe auch oben unter der Ifd. Nr.12.3) aus: "Es wurde mittels einer FFH-Vorprüfung (Gutachterbüro Höke, Oktober 2020) festgestellt, ob eine vertiefte Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung gem. § 34 BNatSchG durchgeführt werden muss. Die Vorprüfung ergibt nachvollziehbar, dass das Vorhaben nicht geeignet ist, erhebliche Beeinträchtigungen für das VSG hervorzurufen. Die Verträglichkeit des Vorhabens mit dem gemeldeten Natura 2000-Gebiet VSG Hellwegbörde ist gegeben."

#### Bedenken 3:

Von der Öffentlichkeit wurden Bedenken geäußert, dass in Folge der Umsetzung der Planung wertvolle Jagdhabitate durch Versiegelung des Ackerlandes "verriegelt" wird. So seien direkt nördlich des Plangebietes und in dessen Umfeld regelmäßige Flugaktivitäten zu verzeichnen (vor allem Korn-, Rohr- und Wiesenweihe, Rotmilan), die sich von West nach Ost und von Ost nach West jagend über die Fläche bewegen. Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung mit vertiefenden, artspezifischen Betrachtungen wurde für erforderlich erachtet.

## Abwägung 3:

Den Bedenken wurde nicht gefolgt.

Nahrungshabitate stellen keinen Schutzgegenstand gem. § 44 BNatSchG dar, sofern diese nicht essenziell für das Überleben der Arten bzw. Fortbestand der Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind. Greifvögel wie Rohr-, Wiesen- und Kornweihe nutzen Jagdreviere bis mehrere km² (Rohrweihe bis ~ 15 km², Wiesenweihe bis ~ 20 km²), sodass bei 2,2 ha Ackerfläche nicht von einem essenziellen Nahrungshabitat auszugehen ist, andererseits auch keine weiteren erheblichen Beeinträchtigung aufgrund des Verlusts dieser Nahrungsfläche anzunehmen sind. Gleichzeitig bleiben im nahen und im mittelbaren Umfeld in nördlicher Richtung ausreichend Nahrungsflächen erhalten.

Die Einschätzung, dass eine erhebliche Beeinträchtigung aufgrund einer Barrierewirkung des geplanten Wohngebietes zu erwarten sei, wird nicht geteilt. Lokal kann die Bebauung zu einer Barrierewirkung vor allem für störungsempfindliche Arten mit kleinem Aktionsradius führen. Aufgrund der offenen Landschaft im Norden des Plangebiets stellt dies jedoch kein unüberwindbares Hindernis dar, sodass eine Bewegung entlang der West-Ost-Achse in der näheren Umgebung weiterhin möglich ist.



# Bedenken 4:

Von der Öffentlichkeit wurde die Einschätzung geäußert, dass der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag ungenügend sei, da keine eigenen Geländeerhebungen zum Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten durchgeführt wurden. Nach der gültigen VV-Artenschutz und insbesondere aufgrund der engen Nachbarschaft von 75 m zum EU-Vogelschutzgebiet Hellwegbörde hätte hier unbedingt eine vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG (Stufe II) erfolgen müssen, da es als sicher gelten könne, dass das Vorhaben bei einigen europäisch geschützten Arten die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG auslöst. Da diese Bestandserfassungen und vertiefenden Prüfungen nicht erfolgt sind, weise der AFB gravierende Mängel und Unvollständigkeiten auf, da er zahlreiche, streng geschützte Arten, die am oder in der Nähe des geplanten Baugebietes brüten und/oder vorkommen, nicht aufführt.

#### Abwägung 4:

Den Bedenken wurde nicht gefolgt.

Der AFB wurde entsprechend der gängigen Methodik und Anforderungen (vgl. LANUV 2010: Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben) durchgeführt und entspricht damit dem notwendigen Standard. Es wurde geprüft, welche artspezifischen Zugriffsverbote gem. § 44 BNatSchG durch das Vorhaben zu erwarten sind und entsprechend dargestellt. Die Bedenken werden nicht geteilt. Der Kreis Soest als Untere Naturschutzbehörde hat den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag im Rahmen der Beteiligung als Träger öffentlicher Belange ebenfalls nicht bemängelt.

# Bedenken 5:

Von der Öffentlichkeit wurde die Einschätzung geäußert, dass artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen bereits vor Baubeginn wirksam sein müssten (CEF-Maßnahmen) und ein maßnahmenbezogenes Monitoring festzusetzen sei.

#### Abwägung 5:

Den Bedenken wurde nicht gefolgt.

Aufgrund der Beurteilung bzgl. der Betroffenheit der betrachteten Arten ergibt sich kein Bedarf an weiteren Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen. Der Kreis Soest als Untere Naturschutzbehörde führt in seiner Stellungnahme vom 02.03.2021 aus: "Es wurde mittels einer FFH-Vorprüfung (Gutachterbüro Höke, Oktober 2020) festgestellt, ob eine vertiefte Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung gem. § 34 BNatSchG durchgeführt werden muss. Die Vorprüfung ergibt nachvollziehbar, dass das Vorhaben nicht geeignet ist, erhebliche Beeinträchtigungen für das VSG hervorzurufen. Die Verträglichkeit des Vorhabens mit dem gemeldeten Natura 2000-Gebiet VSG Hellwegbörde ist gegeben."

#### Bedenken 6:

Von der Öffentlichkeit wurde angeregt, den am nördlichen Plangebietsrand vorhandenen Baumbestand zu erhalten bzw. durch eine Heckenpflanzung zu ersetzen, da eine Entfernung sich negativ auf den Singvogelbestand auswirke.

#### Abwägung 6:

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist nicht absehbar, dass es in Folge der Umsetzung des Bebauungsplanes zu einem zwingenden Entfall der dortigen Gehölze kommen muss. Die Abstände zum Baumschutz auf Baustellen nach DIN 18920 ("Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen") zwischen der Grundstücksgrenze und der zugewandten Baugrenze sind ausreichend groß, damit die Umsetzung des Bebauungsplanes eine Beseitigung des Baumbestandes nicht unmittelbar erfordert.

Artenschutzrechtliche Konflikte können durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Unter Berücksichtigung dessen löst die Aufstellung des Bebauungsplans



keine Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) BNatSchG aus. Der Aufstellung des Bebauungsplans stehen somit bezüglich des Artenschutzes keine unüberwindbaren Vollzugshindernisse entgegen (Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Höke Landschaftsarchitektur, Bielefeld, 11/2020).

# Thema: Erhalt des Gehölzbestandes im Westen des Plangebietes

#### Anregung:

Von der Unteren Naturschutzbehörde wurde angeregt, den am westlichen Rand der beanspruchten Ackerfläche vorhandenen Gehölzbestand zu erhalten.

# Abwägung:

Der Anregung wurde nicht gefolgt.

Ein Großteil des Plangebiets zeichnet sich durch eine Ackerfläche und somit durch einen Biotoptypen mit geringer Entwicklungszeit und intensiver anthropogener Nutzung aus. Der ökologische Wert dieser Bereiche ist vergleichsweise gering. Der Saum entlang der westlichen Plangebietsgrenze ist aufgrund der dominierenden, nitrophilen Kräutern wie Brennnessel oder Wiesen-Labkraut ebenfalls von ökologisch geringwertiger Bedeutung. Von höherem Wert dagegen sind die innerhalb des Saumes integrierten Gehölzstreifen mit teils jungen bis mittelalten Obstbäumen bzw. -sträuchern und anderen heimischen Gehölzarten. Ein Erhalt der Bäume ist jedoch nicht möglich, da sie innerhalb des Flurstückes 1443 stocken und diese Fläche für den Ausbau des Huchtweges benötigt werden.

# Thema: Klima- und Ressourcenschutz

#### Bedenken:

Von der Öffentlichkeit wurden Bedenken geäußert, dass neue Gebäude jeglicher Art aufgrund von Zielen des Klima- und Ressourcenschutzes mit größtmöglicher Minimierung des Energieverbrauchs sowie weitgehendster Nutzung, vor allem lokaler erneuerbarer Energien erfolgen (§ 1 a BauGB), errichtet werden müssten. Es fehlen verbindliche Festsetzungen in der Bebauungsplanung (z.B. Pflicht für PV-Anlagen, Pflicht zu Anpflanzungen, Minimierung des Energieverbrauchs).

#### Abwägung:

Den Bedenken wurde nicht gefolgt.

Eine verbindliche Vorgabe zur Umsetzung in der Stellungnahme genannter Maßnahmen wirkt sich regelmäßig förderschädlich aus. Daher wurden verbindliche Vorgaben zur Energieeffizienz von Gebäuden und zur Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie nicht in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Gebäude sind zum Zeitpunkt der Realisierung mindestens nach den dann wirksamen gesetzlichen Regelungen umzusetzen.

Die Versiegelung wird allgemein über das rechtlich notwendige Maß hinaus begrenzt. So ist eine Grundflächenzahl von maximal 0,3 festgesetzt. Es wird ein Umgang mit den relativ großen Grundstücksflächen gesteuert, ohne eine weitere vermeidbare und umwelt- und klimaunverträgliche Flächeninanspruchnahme zuzulassen.

Das Anbringen von Photovoltaik-Anlagen wird allgemein begünstigt und die Begrünung von Flachdächern verbindlich vorgegeben. Die Ausrichtung der Gebäude kann in Gänze so gewählt werden, dass solarenergetische Aspekte Berücksichtigung finden können. Damit wird in diesen Bereichen eine optimale passive wie aktive Solarenergienutzung ermöglicht. Mit der Angebotsplanung dieses Bebauungsplanes kann es der Selbsthilfe des Bauherrn überlassen werden, die Voraussetzungen für die aktive und passive Solarenergienutzung zu erfüllen.



Die Festsetzungen zu einer verbindlichen nach Grundstücksgröße gestaffelten Anpflanzung von Bäumen oder Sträuchern trägt indirekt zur Schaffung von Lebensraum für die entsprechenden heimischen Arten bei, wodurch der Klimaschutz auch auf diese Art geleistet wird.

Festsetzungen zur wasserundurchlässigen Befestigung oberirdischer Stellplatzflächen und ihrer Zufahrten begünstigen eine bodennahe Kühlung. Dadurch wird auch auf der mikroklimatischen Ebene ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet.

Mikroklimatische und ökologische Vorteile ergeben sich auch aus den Festsetzungen zur zulässigen Art der Bodenbedeckung von Vorgärten.

## Thema: Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

# Bedenken:

Von der Öffentlichkeit wurde die Einschätzung geäußert, dass die naturschutzrechtliche Kompensation unzureichend sei. Der allgemeine Hinweis auf ein Ökopunktedefizit, welches die Naturschutzstiftung Geseke auf 2,5 ha Ackerland umsetzen soll, sei nicht ausreichend.

#### Abwägung:

Den Bedenken wurde nicht gefolgt.

Die aufgeführte Kompensationsmaßnahme zur Kompensation des Eingriffs in den Naturhaushalt entspricht den Anforderungen gem. § 13ff. BNatSchG i.V.m. § 1a (3) BauGB und § 30 ff. LNatSchG und ist damit als geeignet anzusehen. Der notwendige Kompensationsbedarf wurde ermittelt und benannt. Ort, Umfang und Maßnahme zur Tilgung des Kompensationsbedarfs werden dargestellt.

# Thema: Verschattung des nördlich gelegenen Nachbargrundstückes

#### Bedenken:

Von der Öffentlichkeit wurden Bedenken bzgl. einer unzumutbaren Verschattung des Grundstückes "Huchtweg 35" geäußert. Zudem sei eine Verschattung innerhalb des Plangebietes zu besorgen, da die Bebauung innerhalb der nördlichen Baureihe nicht soweit wie möglich im Norden der Baugrundstücke vorgesehen ist.

#### Abwägung:

Den Bedenken wurde nicht gefolgt.

Die nördliche Gebäudereihe ist für eine Nordwestlage von Gärten, Terrassen, Balkonen etc. angedacht, sodass klimawandelfreundlich eine Ausrichtung in Schattenbereiche mitsamt Sichtbeziehungen in die unbebaute Umgebung erfolgt. Dies entspricht aktuellen lokalen Nachfragetendenzen. Zwischen dem First / Firstpunkt der im WA3 gelegenen Gebäude und der Fassade der im WA2 gelegenen Gebäude wird ein Abstand von voraussichtlich mindestens 21 m bestehen (Grundlage für die Annahme ist ein 10 m tiefer Baukörper mit symmetrischem Dachaufbau im WA3). Bei der festgesetzten maximalen Firsthöhe im WA3 von 9,50 m beträgt der Abstand zwischen dem First / Firstpunkt der Gebäude im WA3 und der Fassade der Gebäude im WA2 das 2,2-fache der Firsthöhe. Zur Einordnung: In Nordrhein-Westfalen ist ein Faktor von 2,7 eine Vorgabe für Klimaschutzsiedlungen, die Verlustfreiheit passiver Sonneneinstrahlungseffekte und damit eine Verschattungsfreiheit der Fassaden, gewährleistet. In Baden-Württemberg gilt lediglich ein Faktor von 2,4. Im Umkehrschluss kann es lediglich zu geringfügigen Verlusten passiver Sonneneinstrahlungseffekte kommen. Aktive Sonneneinstrahlungseffekte (Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dachflächen) werden vor dem Hintergrund der gewählten Abstände nicht beeinträchtigt. Lediglich für das nordöstlich gelegene Baugrundstück sind derartige Verluste denkbar, da die Planstraße hier im Süden des Baugrundstückes nicht als Abstandspuffer fungiert. Es ist dennoch davon auszugehen, dass ein Baukörper auf dem Baugrundstück aus südlicher / südwestlicher Richtung



ausreichend direkter Sonneneinstrahlung ausgesetzt sein wird. Die Planung ist folglich mit einer nachhaltigen Umwelt- und Energiepolitik vereinbar und nimmt zudem Rücksicht auf zu beobachtende lokale Nachfragetendenzen.

Aus Sicht des bauplanungsrechtlichen Rücksichtnahmegebotes sind Verschattungseffekte regelmäßig hinzunehmen, wenn die landesrechtlichen Abstandsflächen eingehalten sind, die gerade darauf abzielen, eine ausreichende Belüftung und Besonnung von Nachbargrundstücken sicherzustellen. Eine ausreichende Besonnung der nördlich gelegenen ehemaligen Hofstelle gelegenen Nachbarbebauung wird auch nach Umsetzung des Bebauungsplanes sichergestellt sein. Der Abstand der südlichen Fassade des Wohnhauses Huchtweg 35 und der nördlichen Baugrenze beträgt über 12 m. Die bauordnungsrechtlich mindestens einzuhaltenden Abstandsflächen (beidseitig der Grundstücksgrenze jeweils 3 m) werden damit deutlich überschritten.

Das Grundstück Huchtweg 35 profitiert dabei von den städtischen Planungszielen zur Schaffung eines Bereiches mit einer Nordwest-Ausrichtung der Außenwohnbereiche (WA2) und einem daraus resultierend größeren Grenzabstand als bei einer herkömmlichen Planung einer Baukörperanordnung auf den Baugrundstücken mit einer Ausreizung der Abstandsflächenregelung nach Landesbauordnung. Eine relevante Beeinträchtigung der Wohnqualität auf dem Grundstück Huchtweg 35 ist daher objektiv nicht zu erwarten und eine Änderung der Planung nicht erforderlich.

# Thema: Dachformen

## Anregung:

Von der Öffentlichkeit wurde aufgrund energetischer Vorteile Pultdächer zuzulassen.

#### Abwägung:

Der Anregung wurde nicht gefolgt.

Ein wesentliches Element des städtebaulichen Entwurfes und den daraus entwickelten Festsetzungen des Bebauungsplanes ist eine Zonierung verschiedener Bereiche mit unterschiedlichen gestalterischen Erscheinungsformen. Diese wurden zoniert und bieten auf der einen Seite gestalterisch eine bestmögliche Integration in das bauliche Umfeld und damit in das Ortsbild und bieten andererseits bereits sehr gute Eignung für eine energieeffiziente Gebäudeplanung unter Einsatz einer Nutzung solarer Strahlungsenergie. Wesentliches Ziel der vorgenommenen Zonierung ist eine Vermeidung einer unruhigen Dachlandschaft durch das Nebeneinander gänzlich unterschiedlicher und nicht aufeinander abgestimmter Dachformen. Auf Pultdächer soll aus gestalterischen Gründen verzichtet werden.

4. Abschließende Wertung und Gründe, warum der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde / Alternativenwahl

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Umwandlung von landwirtschaftlich genutzten Flächen vorbereitet. Nach § 1a (2) Satz 4 BauGB soll die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen begründet werden und dabei Ermittlungen zu den Möglichkeiten einer Innenentwicklung mit Blick auf vorhandene Nachverdichtungspotentiale zugrunde gelegt werden.

In Geseke besteht aktuell eine hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen, die über den bestehenden Immobilienmarkt nicht abgedeckt werden können. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll dieser Nachfrage nachgekommen und ein ergänzendes und nachfrageorientiertes Angebot an Wohnraum geschaffen werden. Für die beabsichtigte bauliche Entwicklung stehen neben der Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Fläche keine geringwertigeren Flächen zur Verfügung. Nutzbare Brachflächen sind nicht vorhanden bzw. stehen nicht



zur Verfügung. Das Angebot an Immobilien ist auf dem freien Markt derzeit gering, da die Eigentümer von potenziellen Baugrundstücken ihre Immobilien nicht dem Markt in ausreichendem Maße zur Verfügung stellen.

Der Entwurf zielt auf die Entwicklung eines Wohngebietes ab, durch dessen Bestehen sich mittel- bis langfristig auch nach Osten und Süden hin Potenziale für weitere Flächenausweisungen in einem noch größer als bisher bestehenden Maß ergeben.

Die Erschließung des Plangebietes ist über den bestehenden Huchtweg relativ einfach umsetzbar. Die Fläche der Ausweisung schließt so an den Bestand in einer Weise an, dass die Potenziale der Nähe zum Zentrum und der dortigen für die Versorgung ausgewiesenen Innenstadtbereichen nicht aufgehoben werden. Der Geltungsbereich liegt etwa einen Kilometer (Luftlinie) nördlich vom Ortskern sowie in unmittelbarer Nähe vom Bahnhof Geseke. Das Zentrum kann durch die Erweiterung der lokalen Bewohnerschaft künftig profitieren. Über den Huchtweg ist eine schnelle Verbindung zu den genannten Zielen, womit auch öffentliche Infrastruktureinrichtungen gemeint sind, gegeben. Gleichzeitig besticht die ländlich geprägte Umgebung durch ihren attraktiven Charakter. Dies wird im Rahmen des Entwurfs aktiv genutzt.

Die Ansiedlung neuer Wohnquartiere und Nachbarschaften ist vor dem Hintergrund der vorhandenen sozialen Infrastrukturen im Umfeld (Kindertagesstätte, Sportplatz, Freibad) zusätzlich als in einem besonderen Maße erstrebenswert anzusehen.

Insgesamt befindet sich das Plangebiet in einer gut integrierten Lage, sodass sich das Plangebiet im besonderen Maße für eine wohnbauliche Nutzung eignet. Da die Fläche im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt ist, war absehbar, dass die landwirtschaftliche Nutzung früher oder später zugunsten einer Bebauung aufgegeben werden muss.

Das prognostizierte Wachstum der Bevölkerungszahl und insbesondere der Flächendruck für neue Ausweisungen, der im Zentrum nicht ausreichend kompensiert werden kann, sind weitere entscheidende Gunstfaktoren für einen entsprechenden Handlungsbedarf.

Die Standortwahl ist letztlich auch durch die bereits in der vorbereitenden Bauleitplanung vorgenommene Darstellung von Wohnbauflächen begründet. Im Rahmen der 111. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde die Darstellung des hier in Rede stehenden Plangebietes von Flächen für die Landwirtschaft in Wohnbauflächen geändert. Die Genehmigung dieser 111. Änderung des Flächennutzungsplanes durch die Bezirksregierung Arnsberg erfolgte am 28.05.2020.

Bielefeld / Geseke, Oktober 2021

#### Verfasser:

Drees & Huesmann Stadtplaner PartGmbB Vennhofallee 97 33689 Bielefeld Tel. 05205-72980; Fax -22679 E-Mail: info@dhp-sennestadt.de

