

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Zum Bebauungsplan E 32-1 und der 1. Änderung des Bebauungsplanes E 32
der Stadt Geseke im vereinfachten Verfahren gem. § 13a BauGB



Verfahrensschritte:
Satzung März 2022

Planausarbeitung:
Architekturbüro Markus Smolin, Mühlenstraße 18, 59590 Geseke

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
- 2.3 Verfahren

3. Bauleitplanung und Gestaltung

- 3.1 Städtebauliches Konzept
- 3.2 Art der Baulichen Nutzung
- 3.3 Maß der baulichen Nutzung
 - 3.3.1 Überbaubare Grundstücksfläche
 - 3.3.2 Geschossigkeit / Höhe
 - 3.3.3 Bauweise
 - 3.3.4 Beschränkung der Zahl der Wohnungen
- 3.4 Gestalterische Festsetzungen
- 3.5 Grünordnerische Festsetzungen

4. Erschließung

- 4.1 Äußere Erschließung
- 4.2 Innere Erschließung
- 4.3 Ruhender Verkehr / Parken
- 4.4 Öffentlicher Personennahverkehr- ÖPNV

5. Ver- und Entsorgung

- 5.1 Stromversorgung
- 5.2 Wasserwirtschaft
- 5.3 Abfallentsorgung

6. Leitungsrechte

7. Grünflächen

8. Naturschutz und Landschaftspflege / Artenschutz

- 8.1 Eingriffsregelung
- 8.2 Artenschutz
- 8.3 FFH- Vorprüfung

9. Immissionsschutz

10. Altstandorte / Altlasten / Altablagerungen / Kampfmittelverdacht

10.1 Kampfmittel

10.2 Altlasten / Altlastverdachtsflächen

11. Denkmalschutz / Denkmalpflege

12. Sonstige planungs- und entscheidungsrelevante Aspekte

12.1 Flächenbilanz

12.2 Bodenordnung

12.3 Kalkulation

13. Monitoring

14. Hinweise

1. 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, Siedlungsflächen für den Verflechtungsbereich bereitzustellen.

Bei dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes E 32/1 handelt es sich um eine private Gartenfläche, die sich südlich der Wohnbebauung des Isoher Weges befindet und unmittelbar an das Baugebiet E 32 grenzt. Im Zentrum des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes E 32/1 verläuft eine mit Leitungsrechten zu belastende Fläche, welche zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes E 32 gehört, so dass hier eine 1. Änderung des Bebauungsplanes E 32 notwendig wird. Im Planbereich können ca. 3- 4 zusätzliche Grundstücke für den Bau von Einfamilien- und Doppelhäusern entstehen.

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 27.08.2020 beschlossen hat.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im östlichen Stadtbereich der Kernstadt Gesekes.

Das Plangebiet des Geltungsbereiches ist ca. 4.041 m² groß. Es umfasst die Flurstücke 1411, Teil aus 1410, 1418 und Teil aus 1417 der Flur 15 der Gemarkung Geseke.

1.3 Bestehende Verhältnisse

Bei dem Grundstück handelt es sich um private Gartenflächen der vorhandenen Wohnbebauungen südlich des Isoher Weges. Die Gartenflächen bestehen vorrangig aus Rasenflächen und Ziergärten.

2. Bauplanerische Vorgaben

2.1 Landes- und Regionalplanung

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Regionalplan des Regierungsbezirkes Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis als Allgemeiner Siedlungsbereich ausgewiesen.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Planbereich ist im Flächennutzungsplan der Stadt Geseke als Wohnbaufläche dargestellt.

2.3 Verfahren

Der Bebauungsplan E 32/1 sowie die 1. Änderung des Bebauungsplanes E 32 wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Die Anwendung dessen ist möglich, da

- der Bebauungsplan einer Maßnahme der Innenentwicklung dient,
- eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 qm festgesetzt wird,
- durch das Verfahren kein Vorhaben begründet wird, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen,
- keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind.

Die o.g. Kriterien müssen vorliegend als erfüllt betrachtet werden. Dass der Bebauungsplan einer Maßnahme der Innenentwicklung dient, ergibt sich daraus, dass das Plangebiet bereits von fast vollständig von Bebauung umgeben ist. Zudem bleibt die Grundfläche des Änderungsbereichs hinter der in § 13a BauGB angegebenen Flächengröße zurück. Auch wird kein Vorhaben vorbereitet, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes unterliegt, da keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB liegen nicht vor, da keine Ausdehnung in die Landschaft vorgesehen ist. Ebenfalls werden durch die angestrebte Wohnnutzung weder schwere Unfälle noch Störfälle verursacht. Daraus resultierend kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

3. Bauleitplanung und Gestaltung

3.1 Städtebauliches Konzept

Das Konzept sieht eine Verdichtung der vorhandenen Ortslage vor. Durch die wohnbauliche Entwicklung dieser Flächen kann eine sinnvolle Abrundung des vorhandenen Siedlungskörpers der Umgebungsbebauung erreicht werden.

3.2 Art der Baulichen Nutzung

Abgeleitet aus der vorhandenen Siedlungs- und Nutzungsstruktur soll das gesamte Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt werden. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Der städtebauliche Entwurf sieht eine dem Umfeld angemessene, aufgelockerte Wohnbebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern vor.

WA - Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO

a) Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe

Von den zulässigen Nutzungen ist die Nr. 3 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht zulässig.

b) nicht zulässig sind die nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

Mit diesen Nutzungseinschränkungen soll gewährleistet werden, dass entsprechend der Zweckbestimmung des Wohngebietes die Flächen insbesondere für die Hauptnutzung Wohnen vorbehalten bleiben. Durch Ausschluss bestimmter gewerblicher Nutzungsarten soll die zusätzliche Lärmbelastung durch zusätzliches Verkehrsaufkommen geringgehalten werden.

3.3 Maß der baulichen Nutzung, Dachform und-neigung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan über die Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 17 BauNVO und die Höhe baulicher Anlagen bestimmt. Damit wird die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke zweckmäßig und leicht nachvollziehbar geregelt.

3.3.1 Überbaubare Grundstücksfläche

Die GRZ begrenzt die Überbauung der Grundstücke. Durch die Einschränkung der GRZ werden die Freiflächen auf den Baugrundstücken gesichert, die für die Durchgrünung des Plangebiets und für das Ortsbild wichtig sind. Für den geplanten Bereich des Wohngebietes (WA) wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,3 festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt, die eine sinnvolle und individuelle Positionierung der Baukörper zulassen.

Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nur bis zur maximalen Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche. Damit soll die Entstehung einer zusammenhängenden Grünfläche durch Hausgärten außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche gefördert werden und Belästigungen durch Immissionen von Fahrzeugen in diesem Bereich vermieden werden.

Der Mindestabstand von Garagen und Carports zu öffentlichen Verkehrsflächen und Fußwegen wird mit 5,0 m festgesetzt.

3.3.2 Geschossigkeit/ Höhe

Geschossigkeit

In dem gesamten Plangebiet wird die maximale Zahl der Vollgeschosse auf zwei festgesetzt. Dies ermöglicht eine adäquate und der Lage angemessene Ausnutzung der Grundstücke und sichert gleichzeitig die planerische Zielsetzung zur Schaffung individueller Wohntypologien.

Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl (GFZ) drückt das Verhältnis der Geschossfläche i. S. d. § 20 Abs. 3 BauNVO zur maßgebenden Grundstücksfläche des Baugrundstückes aus und wird für den Bereich auf 0,6 festgesetzt. Durch die Begrenzung der GFZ soll gewährleistet werden, dass sich die geplante Bebauung dem vorhandenen Charakter der Umgebungsbebauung anpasst.

Gebäudehöhe

Die Höhe baulicher Anlagen wird durch die maximale Gebäudehöhe und Traufhöhe bestimmt. Die Gebäudehöhe wird als Oberkante First bei geneigten Dächern bzw. Oberkante Gebäude bei Flachdächern als Höchstmaß bestimmt. Bei allen Baugrundstücken ist die maximale Gebäudehöhe mit 9,0 m festgesetzt, um eine möglichst homogene Gestaltqualität zu gewährleisten. Bezugspunkt OK Straße (Endausbau) ergibt sich aus der mittleren Höhenlage der Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrundstück.

Die Sockelhöhe darf maximal 0,50 m über OK Straße (Endausbau) betragen, der Bezugspunkt OK Straße (Endausbau) ergibt sich aus der mittleren Höhenlage der Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrundstück.

Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenwände mit der Unterkante der tragenden Dachkonstruktion (Unterkante Dachsparren – Unterkante der Dachfläche bei einem Flachdach). Die maximal zulässige Traufhöhe ist mit 6,5 m festgesetzt.

Mit diesen Höhenfestsetzungen soll eine sinnvolle Ausnutzung der zulässigen Geschossigkeit erreicht werden. Gleichzeitig wird durch die Begrenzung der Gebäudehöhe einer übermäßigen Höhe der Gebäude vorgebeugt.

3.3.3 Bauweise

In dem gesamten Geltungsbereich wird gemäß der Entwurfsintention und in Anpassung an die Bebauungsdichte der Umgebungsbebauungen eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Verdichtete Bauformen Reihen- und Mehrfamilienhäuser sind nicht zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Garagen und Nebengebäude sind außerhalb der Baufelder zulässig.

Die Festlegung mindestens einzuhaltender Abstandsflächen von 5,00 m zu den Straßen gewährleistet, dass die Bebauung nicht direkt an Verkehrsflächen angrenzt und durch Eingrünung in den Hausgartenbereich integriert wird.

3.3.4 Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Die Anzahl der Wohnungen je Gebäude wird auf max. zwei Wohnungen je Einfamilienhaus und auf max. eine Wohnung je Doppelhaushälfte begrenzt. Hierdurch soll gewährleistet werden, dass in diesem Bereich überwiegend Ein- bzw. Zweifamilienhäuser entsprechend der gewünschten und teilweise bereits vorhandenen Siedlungsstruktur errichtet werden.

3.4 Gestalterische Festsetzungen

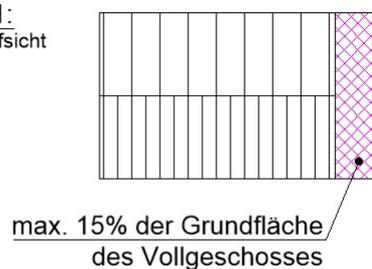
Dachgestaltung

Die städtebaulich-gestalterische Entwicklung für den Planbereich sieht ein ganzheitliches Konzept hinsichtlich der Dachform und -neigung vor. Die Dachform ist frei wählbar und wird lediglich durch die Festsetzung maximaler Gebäudehöhen/ Traufhöhen begrenzt. Die Dachneigung wird festgesetzt mit $0^\circ - 45^\circ$.

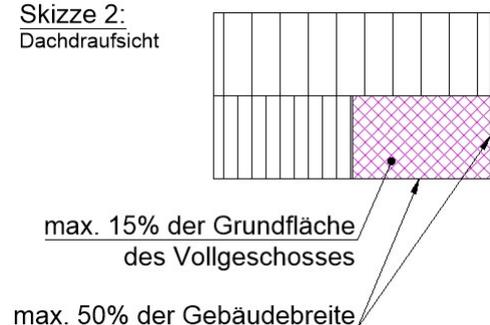
Im Sinne der positiven Gestaltungspflege zur Umsetzung der Planungsziele sowie aus Gründen der gegenseitigen Rücksichtnahme sind in allen allgemeinen Wohngebieten Dachgauben im gesamten Plangebiet zulässig, dürfen jedoch in ihrer Gesamtlänge $\frac{1}{2}$ der Traulänge nicht überschreiten.

Zurückweichen von Außenwänden des maximal zulässigen Vollgeschosses ist nicht zulässig. Oberhalb des maximal zulässigen Vollgeschosses ist ausschließlich ein Dachgeschoss mit einer Dachneigung auf mindestens zwei einander gegenüberliegenden Seiten bis 45° zulässig. Zurückgesetzte Wände sind nur zur Ausbildung von Dachterrassen oder Loggien höchstens an einer Gebäudeseite über die gesamte Länge (Skizze 1) o-der auf zwei Gebäudeseiten bis höchstens 50 % der Länge (Skizze 2) zulässig. Der Flächenanteil von Dachterrassen oder Loggien darf 15 % der Grundfläche des maximal möglichen Vollgeschosses nicht überschreiten. Dies ermöglicht im Sinne einer individuellen Entfaltung eine vielfältige und im Sinne des städtebaulichen Konzeptes dennoch harmonische Dachlandschaft.

Skizze 1:
Dachdraufsicht



Skizze 2:
Dachdraufsicht



Die festgesetzte Dachform und -neigung gilt nicht für untergeordnete eingeschossige Anbauten, Garagen, Carports und Nebenanlagen.

Doppelhäuser

Bei Doppelhäusern und gemeinsamen Garagen auf der Grundstücksgrenze sind nur einheitliche Höhen, Dachformen und Dachneigungen zulässig. Der später Bauende hat sich dem Bestand anzupassen.

Es handelt sich hierbei um eine klarstellende Festsetzung, die sicherstellen soll, dass die Anforderungen des § 6 BauO sowie des § 22 BauNVO nebst der Rechtsprechung des BVerwG hierzu eingehalten werden. Eine über diese Rechtsprechung hinausgehende spiegelbildliche Einheitlichkeit ist nicht erforderlich. Vielmehr geht es darum, dass die Doppelhäuser verträglich und abgestimmt aneinandergelassen werden. Gleiches gilt für die gemeinsamen Garagen auf den Grundstücksgrenzen.

Garagen, Carports und Stellplätze

Der Mindestabstand zu privaten Verkehrsflächen wird mit 5,0 m festgesetzt. Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nur bis zur maximalen Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche.

Je Wohneinheit (WE) sind 1,5 Stellplätze auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.

Nebengebäude

Nebengebäude sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Der Mindestabstand zur privaten Verkehrsfläche wird mit 5,0 m festgesetzt.

3.5 Grünordnerische Festsetzungen

Einfriedungen

Es sind ausschließlich folgende Grundstückseinfriedungen zulässig:

Zu Verkehrsflächen:

Hecken bis zu einer Höhe von 1,00 m. In Verbindung mit Hecken sind auch transparente Zaunanlagen aus Maschendraht bzw. Metallstäben zulässig.

Zu allen anderen Grenzen:

Hecken bis zu einer Höhe von 2,00 m. In Verbindung mit Hecken sind auch transparente Zaunanlagen aus Maschendraht bzw. Metallstäben zulässig.

Alle Anpflanzungen sind entsprechend den Vorgaben der beigefügten Artenliste auszuführen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzliste für freiwachsende Hecken und Hecken als Grundstückseinfriedung

Pflanzqualität: Str.v., o.B. 60- 100 cm bzw.l.Hei.,v.o.B., 80-100 cm

Pflanzabstand: 1,5 m in der Reihe

Bei zweireihiger Pflanzung: Pflanzung versetzt mit Reihenabstand 1m.

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

Vorgärten

Der Vorgarten ist dauerhaft gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen. Eine Vollversiegelung der Vorgärten sowie eine Kombination aus mineralischen Feststoffen (z.B. Kies, Bruchsteine u. Schotter) ist nicht zulässig. Eine vollständige Bodenbedeckung mit Pflanzen ist anzustreben. Die befestigten Flächen für notwendige Stellplätze, Zufahrten und Zugänge dürfen bei freistehenden Wohnhäusern maximal 50% des Vorgartenbereiches in Anspruch nehmen. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen dürfen maximal 60% des Vorgartenbereiches genutzt werden.

Hausgärten

Auf den Grundstücken ist je Baugrundstück pro angefangen 600m² mindestens ein hochstämmiger standortgerechter Laubbaum 2. Ordnung anzupflanzen. Als standortgerecht im Sinne der Festsetzung gelten folgende Arten:

Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Eberesche (Sorbus aucuparia), Holzapfel (Malus sylvestris), sowie hochstämmige Obstbäume traditioneller Sorten wie Apfel, Birne, Hauspflaume, Süß- und Sauerkirsche sowie Walnuss.

4. Erschließung

4.1 Äußere Erschließung

Die Haupteerschließung des Planbereiches erfolgt über die öffentliche Straße *Isloher Weg* nördlich des Geltungsbereiches.

4.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung erfolgt über die im Planblatt dargestellte private Erschließungsstraße.

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

4.3 Ruhender Verkehr / Parken

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

4.4 Öffentlicher Personennahverkehr- ÖPNV

Nach dem vorliegenden Nahverkehrsplan sind Fußwegeentfernungen zu Haltestellen maximal 700 m (Mindeststandard, Kernstadtbereich/ Mittelzentrum). Diese Entfernung wird nicht überschritten. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich etwa 700 m nördlich des Plangebiets am Hellweg. Der Bahnhof Geseke ist weniger als 2.000 m entfernt.

5. Ver- und Entsorgung

5.1 Stromversorgung

Die Versorgung wird über das vorhandene Stromnetz der RWE sichergestellt.

5.2 Wasserwirtschaft

a) Trink- und Brauchwasser

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

b) Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung erfolgt im vorhandenen Trennsystem am *Isloher Weg*.

c) Niederschlagswasser

Die Regenwässer werden in das vorhandene Trennsystem eingeleitet. Alle Einleitungen von Niederschlagswasser in ein Gewässer (z.B. Grundwasser) sind nach dem Wasserhaushaltsgesetz erlaubnispflichtig.

5.3 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung findet statt über die öffentliche Müllabfuhr. Die Mülltonnen der Anlieger der privaten Stichstraße werden zum Bürgersteig des Isloher Weges gezogen.

6. Leitungsrechte

Die Festsetzung von Flächen mit Leitungsrechten dient der Sicherung der Erschließung.

Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorger werden zur Einleitung des Niederschlagswassers in das nördlich gelegenen Rückhaltebecken „Tudorfer Weg“ festgesetzt.

Im Bereich des Leitungsrechts sind Überbauung, massive Bodenplatten und Gründungen sowie das Anpflanzen von tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern ausgeschlossen, um eventuelle Beschädigungen des Kanals zu vermeiden. Nebenanlagen sind ebenfalls in diesem Bereich ausgeschlossen.

7. Grünflächen

Bei den neu entstehenden Gartenbereichen ist von strukturarmen Zier- und Nutzgärten auszugehen.

8. Naturschutz und Landschaftspflege / Artenschutz

Die Charakteristik des Plangebietes wird sich durch Umwandlung von privaten Hausgärten in Wohnbauland mit Gebäuden und Hausgärten ändern. Neue Biotopstrukturen, insbesondere die Hecken aus heimischen Gehölzen bieten Lebensraum für Tierarten der Siedlungsgebiete. Festsetzungen zur Begrenzung der Flächenversiegelung und zum Schutz von Boden und Gehölzen mindern die Auswirkungen des Vorhabens.

Auf den Grundstücken ist je Baugrundstück pro angefangene 600 m² mindestens ein hochstämmiger standortgerechter Laubbaum 2. Ordnung anzupflanzen.

Als standortgerecht im Sinne der Festsetzung gelten folgende Arten:

Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Holzapfel (*Malus sylvestris*) sowie hochstämmige Obstbäume traditioneller Sorten wie Apfel, Birne, Hauspflaume, Süß- und Sauerkirsche sowie Walnuss.

8.1 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.

Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft

Bewertungsverfahren

Die Bewertung des Eingriffs erfolgt nach der Arbeitshilfe des LANUV „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitung (März 2008)“. Dieses Bewertungsverfahren behandelt Eingriffe in Natur und Landschaft sowie Kompensationsmaßnahmen bei der Aufstellung von Bebauungsplänen in Nordrhein- Westfalen.

Für die Bewertung des Ausgangszustandes werden die vorgefundenen Flächen einem Biotoptyp mit dem zugehörigen Code der Biotopliste und einer entsprechenden Wertstufe zugeordnet (Grundwert A). Die klassifizierenden Flächen werden tabellarisch zusammengestellt. Wenn sich durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes die Biotoptypen der Flächen verändern, werden sie einem neuen Typ zugeordnet und erhalten einen zugehörigen Grundwert P der Biotoptypenwertliste.

Bilanzierung des Ausgangszustandes

| Code | Biotoptyp | Grundwert A | Fläche | Biotopwert |
|------|--|---------------|-----------------|-----------------|
| 1.1 | Gebäude, Nebengebäude Bestand | 0,0 | 142,00 | 0,00 |
| 4.3 | Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit ≤ 50% heimischen Gehölzen | 2,0 | 3060,00 | 6.120,00 |
| | Fläche, die bereits in E 32 bilanziert wurde (Teil aus 1410) | | 839,00 | 0,00 |
| | | gesamt | 4.041,00 | 6.120,00 |

Landschaftsökologische Eingriffsbewertung

Bei der geplanten Maßnahme handelt es sich um die Erschließung und Anlage eines Wohngebietes. Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes umfasst rd. 4.041,00 m². Der Bereich des Geltungsbereiches, der zum Bebauungsplan E 32 gehört, wird bei der Bilanzierung nicht bewertet, da dieser Bereich bereits im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens E 32 bilanziert und ausgeglichen wurde (839 m² aus dem Flurstück 1410).

Mit der Umsetzung der geplanten Baumaßnahme ist ein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 Bundesnaturschutzgesetz gegeben.

Die Eingriffsmaßnahmen umfassen in erster Linie die Versiegelung und Teilversiegelung von intensiv genutztem Ackerland durch Wohn- und Nebengebäude sowie Verkehrsflächen.

Dabei ist das Vorkommen von besonders schutzwürdigen Böden im Plangebiet zu berücksichtigen. Diese verlieren durch Versiegelung ihre natürliche Bodenfunktion. Dies ist bei der Auswahl der notwendigen Kompensationsmaßnahmen zu beachten.

Der Umfang des zu erwartenden Eingriffs wird im nachfolgenden Abschnitt ermittelt und in der entsprechenden Bilanzierung quantifiziert.

Bewertung des Planungszustandes

| Code | Biotoptyp | Grundwert A | Fläche | Biotopwert |
|------|---|---------------|-----------------|-----------------|
| 1.1 | Straße/ private Straße | 0 | 354,00 | 0 |
| 1.1 | Bebaubare Fläche 0,3 GRZ | 0 | 854,40 | 0 |
| 4.3 | Zier- und Nutzgärten und Grünflächen mit heimischen Gehölzen <50% | 2 | 1.993,60 | 3.987,20 |
| | Fläche, die bereits in E 32 bilanziert wurde (Teil aus Flst.1410) | | 839,00 | 0,00 |
| | | gesamt | 4.041,00 | 3.987,20 |

Auswertung

| | |
|----------------------------|-----------------|
| Biotopwert Ausgangszustand | 6.120,00 |
| Biotopwert Planungszustand | 3.987,20 |
| | |
| Kompensationsbedarf | 2.132,80 |

Für die geplante Maßnahme ergibt sich aus der Differenz zwischen Ausgangszustand und Planung ein Kompensationsbedarf von 2.132,80 Biotopwertpunkten, der nicht innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden kann.

Dabei ist der Wertverlust, welcher aufgrund der Versiegelung von schutzwürdigen Böden im Zuge der Baumaßnahmen entsteht, durch hierfür geeignete Maßnahmen zu kompensieren.

Ausgleichsmaßnahmen

Für die geplante Maßnahme ergibt sich ein Gesamt Kompensationsbedarf gem. Umweltbericht von 2.132,80 Biotopwertpunkten, der nicht innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden kann.

Die Kompensation des entstehenden Biotopwertdefizites erfolgt durch die Naturschutzstiftung der Stadt Geseke. Der Ausgleich findet statt in der Gemarkung Geseke, Flur 22, Flurstück 161.

8.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag/ Artenschutzprüfung

Im Rahmen des Bauleitplanverfahren zum Bebauungsplan E 32 sind auch die artenschutzrechtlichen Belange geprüft worden. Hierzu wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt (ASF: Mestermann, 2018). Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag erfolgte auf der Grundlage einer Auswertung vorhandener Erkenntnisse (Datenbanken) in Verbindung mit einer Ortsbegehung, die am 06. November 2018 stattfand. Dieses Gutachten wird aufgrund der unmittelbaren Nähe bzw. der Überschneidung der Geltungsbereiche als Grundlage für die Vermeidungsmaßnahmen dieses Bebauungsplanes übernommen.

Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG der häufigen und verbreiteten Vogelarten wird unter Berücksichtigung folgender Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen:

- Zur Vermeidung der Verbotstatbestände sollte eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) erfolgen. Rodungs- und Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen dürfen dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums kann durch eine umweltfachliche Baubegleitung sichergestellt werden, dass bei der Entfernung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens die Flächen frei von einer Quartiernutzung durch Vögel sind.
- Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) müssen auf die vorhandenen befestigten Flächen oder zukünftig überbaute Bereiche beschränkt werden. Damit kann sichergestellt werden, dass zu erhaltende Gehölzbestände und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.

Im Rahmen der Vorprüfung konnten artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen durch das Vorhaben für die folgende Vogelarten nicht ausgeschlossen werden:

- Feldsperling
- Kuckuck

Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG der planungsrelevanten Vogelarten wird unter Berücksichtigung der nachstehenden Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen:

- Die durch das Vorhaben betroffenen Gehölze müssen kurz vor der Inanspruchnahme auf Höhlen und Nester untersucht werden, um eine Quartiernutzung auszuschließen zu können.

Um eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auszuschließen, sind Gehölze und Vegetationsflächen generell außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September), also zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar zu roden und zu räumen. Ist dieses nicht innerhalb des angegebenen Zeitraumes möglich, muss durch eine umweltfachliche Baubegleitung sichergestellt werden, dass bei der Entfernung von Vegetations- und Gehölzbeständen oder des Oberbodens die Flächen frei von einer Quartiernutzung durch Vögel sind. Generell besteht ein Restrisiko der Betroffenheit von planungsrelevanten Vögeln, z. B. durch eine spontane Neu-besiedlung der Gehölze. Daher sollten die Gehölzbestände zeitnah vor der Inanspruchnahme auf eine Quartiernutzung kontrolliert werden.

Sollte eine Betroffenheit nach §44 Abs. 1 Nr. 3 (Fortpflanzungs- und Ruhestätten), also eine Quartiernutzung durch den Feldsperling oder andere planungsrelevante Arten festgestellt werden, so sind gegebenenfalls Ersatzquartiere zu schaffen.

Die „bauvorbereitenden“ Maßnahmen – im Wesentlichen also die Baufelddräumung - müssen zum Schutz der Brutvögel außerhalb der allgemeinen Brutzeit (15. März bis 31. Juli) durchgeführt werden. Werden die Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit begonnen und kontinuierlich fortgeführt, haben die Arten die Möglichkeit, den Störungen während der Bauphase auszuweichen und sich außerhalb der unmittelbar betroffenen Bereiche anzusiedeln.

8.3 FFH Vorprüfung

Gemäß § 33 Abs. 1 BNatSchG sind alle Veränderungen und Störungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung eines Natura 2000-Gebiets in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen können, unzulässig.

Aufgrund der Regelvermutung gemäß VV Habitatschutz kann bei Einhaltung eines Mindestabstandes des Wohnbaugebietes von 300 m zum NATURA-2000-Gebiet nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung des FFH-Gebietes ausgegangen werden.

In der relevanten Umgebung des Plangebietes befinden sich weder FFH-Gebiete noch Vogelschutzgebiete. Das Vogelschutzgebiet „Hellwegbörde“ liegt ca. 780 m nordöstlich. Das Naturschutzgebiet „NSG Völmeder Quellen“ befindet sich ca. 400 m nördlich des Plangebietes. Zwei gesetzlich geschützte Biotope befinden sich in einer Entfernung von ca. 410 m nördlich und etwa 740 m südöstlich des Plangebietes. Zwei weitere Biotopkatasterflächen liegen in dem Umkreis von ca. 410-490 m von dem Plangebiet entfernt.

Eine Beeinträchtigung der Schutzgebiete und schutzwürdigen Bereiche durch die geplante Aufstellung des Bebauungsplans kann ausgeschlossen werden. (Mestermann, 2018)

9. Immissionsschutz

Während der Bauphase ist mit Belastungen, insbesondere Lärm, der durch Baumaschinen und den Schwerlastverkehr erzeugt wird, sowie mit verkehrsbedingten und visuellen Beeinträchtigungen für die benachbarten Wohnnutzungen zu rechnen. Diese Auswirkungen sind zeitlich begrenzt.

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

Geruchsimmissionen

In der Umgebung des Bebauungsplangebietes befinden sich wenige landwirtschaftliche Betriebe.

Der Einfluss geruchsemitterender Nutzungen in der Umgebung des Plangebietes ist unwesentlich. Ein Immissionsgutachten ist nicht geplant.

Schallschutz

Aufgrund der benachbarten Lage des Baugebietes an der öffentlichen Straße L749/Hölter Weg sowie einer etwa 300 m nahen Entfernung im Norden zur Bundesstraße B1/ Salzkottener Straße sind die zu erwartenden Lärmimmissionen zu untersuchen. Eine entsprechende Schalltechnische Untersuchung zur Straßen-Verkehrslärmimmission wurde durch das Ingenieurbüro Draeger Akustik Meschede für den Bebauungsplan E 32 im Juli 2017 erstellt. Aus diesem Gutachten ist ersichtlich, dass für den geplanten Geltungsbereich keine Überschreitungen der Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete (WA) zu erwarten sind.

10. Altstandorte/ Altlasten/ Altlastenablagerungen/ Kampfmittelverdacht

10.1 Kampfmittel

Kampfmittelvorkommen oder Verdachtsflächen sind nicht bekannt.

10.2 Altlasten / Altlastverdachtsflächen

Die für das Plangebiet ausgewiesene Fläche ist in dem Altlastenkataster Kreis Soest als Altlastenverdachtsfläche nicht eingetragen.

11. Denkmalschutz / Denkmalpflege

Im Planbereich sind keine bekannten Baudenkmäler vorhanden. Die Hinweise zum Schutz von Bodendenkmälern sind zu beachten.

12. Sonstige planungs- und entscheidungsrelevante Aspekte

12.1 Flächenbilanz

| | Fläche | Anteil % |
|---|-----------------|--------------|
| Straße/ private Straße | 354,00 | 8,8 |
| Bebaubare Fläche 0,3 GRZ | 1.106,10 | 27,0 |
| Zier- und Nutzgärten und Grünflächen mit heimischen Gehölzen <50% | 2.580,90 | 64,2 |
| | | |
| | 4.041,00 | 100,0 |

12.2 Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen sind zum Teil erfolgt. Eine neue Vermessung wird im Laufe des Verfahrens nach Bedarf stattfinden. Die Fläche des Plangebietes befindet sich in privater Hand.

12.3 Kalkulation

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

13. Monitoring

Im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB ist § 4c BauGB (Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne auftreten) nicht anzuwenden. Ein Monitoring findet daher im vorliegenden Fall nicht statt.

14. Hinweise

1. Bodendenkmäler

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 Stadt/ Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/ oder der LWL- Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel:02761-93750 Fax 02761-937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei 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 sechs Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NRW).

2. Kampfmittel

Das Absuchen der Baugruben ist erforderlich. Vor Beginn der Ramm- oder Bohrarbeiten mit schwerem Gerät sind Sondierbohrungen notwendig. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst oder die nächste Polizeidienststelle zu verständigen.

3. Bodenschutzgesetz/ Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz

Sollten bei Erdarbeiten Abfälle, Bodenkontamination oder sonstige kontaminierte Materialien entdeckt werden, ist die Abteilung Abfallwirtschaft des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle, kontaminierter Boden etc. sind zu separieren und zu sichern.

Bei Baumaßnahmen anfallende Abfälle sind vorrangig einer Verwertung zuzuführen. Abfälle, die nicht verwertet werden, sind soweit möglich auf den Entsorgungsanlagen im Kreis Soest zu beseitigen.

Mutterboden ist abzuschleppen und einer Verwertung zuzuführen. Bei Verwertungsmaßnahmen über 400 qm Fläche, z.B. auf landwirtschaftlich genutzten Böden, ist eine eigenständige Baugenehmigung erforderlich.

Geseke, März 2022

Anlagen:

Anlage 1 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag/ Artenschutzprüfung