

BEGRÜNDUNG

Zum Bebauungsplan Störmede Nr. 21 der Stadt Geseke im vereinfachten Verfahren gem. § 13a BauGB



Verfahrensschritte:
Satzung

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 Erschließung
- 4.2 Öffentlicher Personennahverkehr- ÖPNV

5. Ver- und Entsorgung

- 5.1 Stromversorgung
- 5.2 Wasserwirtschaft
- 5.3 Abfallentsorgung

6. Grünflächen

7. Naturschutz und Landschaftspflege / Artenschutz

- 7.1 Eingriffsregelung
- 7.2 Artenschutz

8. Immissionsschutz

9. Altstandorte / Altlasten / Altablagerungen / Kampfmittelverdacht

- 9.1 Kampfmittel
- 9.2 Altlasten / Altlastverdachtsflächen

10. Denkmalschutz / Denkmalpflege

11. Sonstige planungs- und entscheidungsrelevante Aspekte

- 11.1 Flächenbilanz
- 11.2 Bodenordnung
- 11.3 Kalkulation

12. Monitoring

13. Hinweise

1. Allgemeine Grundlagen zur Planung

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Für den Ortsteil Störmede 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 Störmede Nr. 21 handelt es sich um eine private Gartenfläche, die sich als Insellage zwischen der *Lange Straße* und der Straße *In der Helle* befindet.

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 22.04.2021 beschlossen hat.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im östlichen Bereich des Ortsteils Störmede der Stadt Geseke nördlich der *Lange Straße*.

Das Plangebiet des Geltungsbereiches ist ca.1471 m² groß. Es umfasst einen Teil des Flurstücks 1012 der Flur 1 der Gemarkung Störmede.

1.3 Bestehende Verhältnisse

Bei dem Grundstück handelt es sich um private Gartenfläche der vorhandenen ehemaligen Hofstelle Lange Straße 6. Die Gartenflächen bestehen ausschließlich aus Zierrasenflächen und einem gepflasterten Zufahrtsbereich in Richtung *Lange Straße*.

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 Störmede Nr. 21 wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a 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 des Grundstücks zweckmäßig und leicht nachvollziehbar geregelt.

3.3.1 Überbaubare Grundstücksfläche

Die GRZ begrenzt die Überbauung des Grundstücks. Durch die Einschränkung der GRZ werden die Freiflächen auf dem Baugrundstück 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.

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 des Grundstücks 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 dem Baugrundstück 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 7,0 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

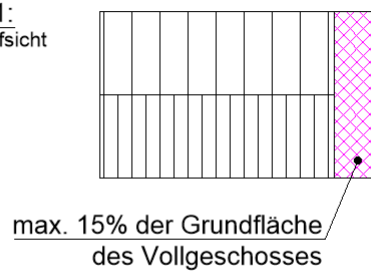
Dachgestaltung

Die städtebaulich-gestalterische Entwicklung für den Planbereich sieht ein ganzheitliches Konzept hinsichtlich der Dachform vor. Die Dachform ist frei wählbar und wird lediglich durch die Festsetzung maximaler Gebäudehöhen/ Traufhöhen begrenzt. Die Dachneigung wird festgesetzt mit 25° - 45°.

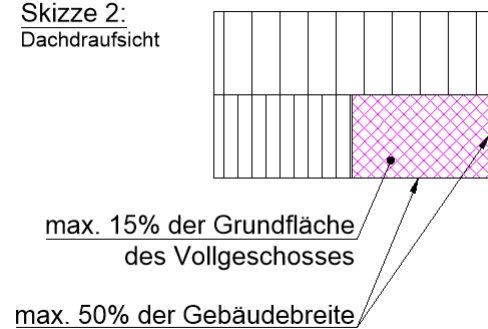
Im Sinne der positiven Gestaltungspflege zur Umsetzung der Planungsziele sowie aus Gründen der gegenseitigen Rücksichtnahme sind in allen allgemeinen Wohngebieten Dachgauben im gesamten Plangebiet zulässig, dürfen jedoch in ihrer Gesamtlänge $\frac{1}{2}$ der Trauflänge nicht überschreiten.

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) oder 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 aneinandergesetzt werden. Gleiches gilt für die gemeinsamen Garagen auf den Grundstücksgrenzen.

Garagen, Carports und Stellplätze

Der Mindestabstand zu öffentlichen Verkehrsflächen wird mit 5,0 m festgesetzt. Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

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

Nebengebäude

Nebengebäude sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Der Mindestabstand zur öffentlichen 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. Alle Anpflanzungen sind entsprechend den Vorgaben der beigefügten Artenliste auszuführen und dauerhaft zu erhalten.

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

Hausgärten

Auf dem Grundstück ist pro angefangen 400 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.

4. Erschließung

4.1 Erschließung

Die Erschließung des Planbereiches erfolgt über die öffentliche Straße *Lange Straße* südlich des Geltungsbereiches sowie auf privatem Grundstück über eine Zufahrt mit einem Geh- Fahr- und Leitungsrecht.

4.2 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 in unmittelbarer Nähe an der Lange Straße.

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 Fläche ist bereits voll erschlossen, die Abwasserentsorgung kann durch die Stadt Geseke/Kanalbau sichergestellt werden

5.3 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung findet statt über die öffentliche Müllabfuhr.

6. Grünflächen

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

7. 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.

7.1 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 Biotoptliste 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	Biotoptwert
1.1	Gepflasterte Fläche Zufahrt	0,0	183,00	0,00
4.3	Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit ≤ 50% heimischen Gehölzen	2,0	1.288,00	2.576,00
		gesamt	1.471,00	2.576,00

Landschaftsökologische Eingriffsbewertung

Bei der geplanten Maßnahme handelt es sich um die Erschließung und Anlage eines Wohngebietes. Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes umfasst rd. 1471,00 m².

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	Bebaubare Fläche 0,3 GRZ	0	441,30	0
4.3	Zier- und Nutzgärten und Grünflächen mit heimischen Gehölzen <50%	2	1.029,70	2.059,40
		gesamt	1.471,00	2.059,40

Auswertung

Biotopwert Ausgangszustand	2.576,00
Biotopwert Planungszustand	2.059,40
Kompensationsbedarf	516,60

Für die geplante Maßnahme ergibt sich aus der Differenz zwischen Ausgangszustand und Planung ein Kompensationsbedarf von 516,60 Biotopwertpunkten, der 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

Aufgrund der geringen Gesamtbilanz von 516 Wertepunkten kann auf einen Ausgleich außerhalb des Geltungsbereiches verzichtet werden.

Auf dem Grundstück ist je angefangen 400 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.

7.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag/ Artenschutzprüfung

Für den Bebauungsplan wurde im Januar 2022 ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt durch das Büro für Landschaftsplanung Bertram Mestermann.

Der Fachbeitrag kommt zu folgendem Ergebnis:

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

- Zur Vermeidung der Verbotstatbestände ist eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (1. März bis 30. September) notwendig. Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen sind dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar durchzuführen. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraumes ist durch eine umweltfachliche Baubegleitung sicherzustellen, dass bei der Entfernung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens die Flächen frei von einer Quartiernutzung durch Vögel sind.
- Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten etc.) sind auf vorhandene befestigte Flächen oder zukünftig als Lagerfläche genutzte Bereiche zu beschränken. Damit wird sichergestellt, dass zu erhaltende Gehölz- und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können. Besonders geschützte Pflanzenarten kommen im Untersuchungsgebiet nicht vor. Dementsprechend ergibt sich keine Relevanz des § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG, wonach es verboten ist, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Ergebnis:

Die Aufstellung des Bebauungsplans Störmede Nr. 21 „In der Helle“ der Stadt Geseke hat unter Einhaltung der genannten, allgemeinen Vermeidungsmaßnahmen keine artenschutzrechtlichen Auswirkungen auf die genannten planungsrelevanten Arten.

8. 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 Baustellen nur geringfügig erhöhte Verkehrslärmbelastungen erwartet.

Geruchsimmissionen

Für den Bebauungsplan Störmede Nr. 21 wurde durch das Ingenieurbüro Richters & Hüls im Januar 2022 eine Geruchsausbreitungsberechnung erstellt (Anlage 2).

Die Geruchsausbreitungsberechnung führt zu folgendem Ergebnis:

Die Darstellung der Berechnungsergebnisse erfolgt in Form von Flächenkennwerten. Wie das Ergebnis der Gesamtbelastung mit der relevanten Hofstelle zeigt, ist mit belästigungsrelevanten Kenngrößen IGb von 0,04 bis 0,05 im Bereich der geplanten Wohnbebauung zu rechnen. Für Wohngebiete gibt die TA Luft einen Wert bis zu 10 % (0,10) der Jahresstunden für die Überschreitung der Geruchsschwelle von 1 GE/m³ an.

Vereinzelte können bei Wohngebieten in dörflicher Lage und in unmittelbarer Nähe zum angrenzenden Außenbereich entsprechend des OVG Münster (10 B 1176/16.NE) auch Geruchsimmissionen von bis zu 0,15 als zumutbar angesehen werden. Mögliche Erweiterungsabsichten der angrenzenden Hofstelle wurden hier nicht berücksichtigt. Die Hofstelle (1) wird jedoch nicht durch die geplante Wohnnutzung, sondern durch die bereits bestehende Wohnbebauung an der Lange Straße eingeschränkt. Dort wird bereits mit Flächenkennwerten von 0,15 der zulässige Wert ausgeschöpft. Bei bereits überschrittenen Werten kann eine Erhöhung der Viehzahlen auf der Hofstelle dennoch möglich sein, wenn gleichzeitig Minderungsmaßnahmen realisiert werden, die zu einem Gleichstand bzw. zu einer Verringerung der Geruchsbelastung an den vorhandenen Wohnhäusern führen. So könnten z. B. Abluftkamine nach dem Stand der Technik (mind. 10 m über Erdboden und mind. 3 m über First) sowie mit einer Mindestaustrittsgeschwindigkeit von 7 m/s oder eine Abluftreinigungsanlage errichtet werden.

9. Altstandorte/ Altlasten/ Altlastenablagerungen/ Kampfmittelverdacht

9.1 Kampfmittel

Kampfmittelvorkommen oder Verdachtsflächen sind nicht bekannt.

9.2 Altlasten / Altlastverdachtsflächen

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

10. Denkmalschutz / Denkmalpflege

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

11. Sonstige planungs- und entscheidungsrelevante Aspekte

11.1 Flächenbilanz

	Fläche	Anteil %
Bebaubare Fläche 0,3 GRZ	441,30	30,0
Zier- und Nutzgärten und Grünflächen mit heimischen Gehölzen <50%	1.029,70	60,0
	1.471,00	100,0

11.2 Bodenordnung

Die Fläche des Plangebietes befindet sich in privater Hand. Eine neue Vermessung wird im Laufe des Verfahrens nach Bedarf stattfinden.

11.3 Kalkulation

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

12. 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.

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

Geseke, Juli 2022

Anlagen:

Anlage 1	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag/ Artenschutzprüfung
Anlage 2	Geruchsausbreitungsberechnung