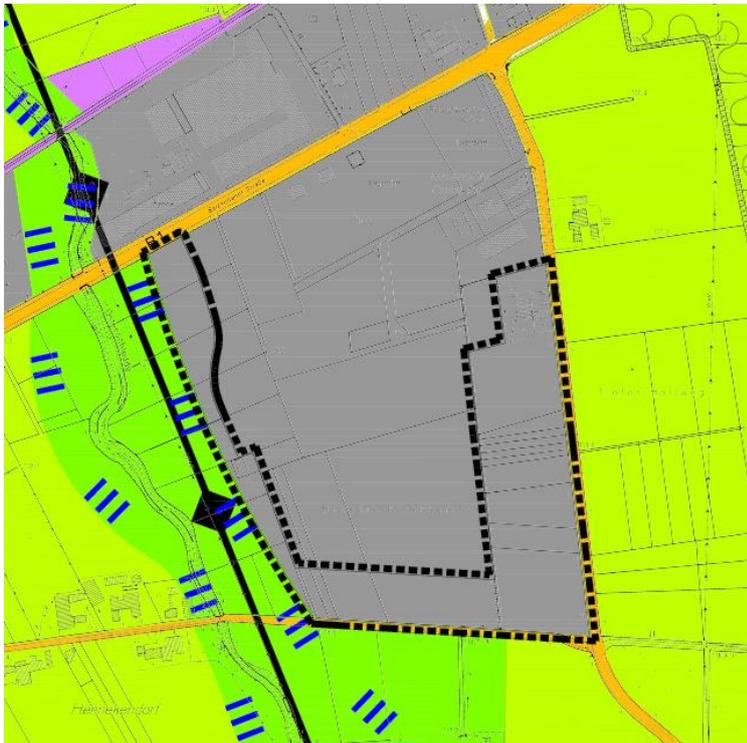




## Begründung zur **127. Änderung des Flächennutzungsplans**



Erstellt von:  
Hoffmann & Stakemeier  
Ingenieure GmbH  
Königlicher Wald 7  
33 142 Büren

**Verfahrensstand:**  
**Beteiligung der Öffentlichkeit  
und der betroffenen Behör-**  
**den gem. §§ 3 (2) und 4 (2)**  
**BauGB**

01/2023



## INHALTSVERZEICHNIS

I.	Begründung	
1	Allgemeine Vorbemerkungen / Planungsanlass.....	3
2	Räumlicher Änderungsbereich.....	3
3	Übergeordnete Vorgaben / Fachplanungen.....	4
3.1	Darstellung in der Regionalplanung.....	4
4	Änderungsinhalte .....	5
5	Erschließung .....	7
5.1	Verkehrliche Erschließung.....	7
5.2	Erschließung für den Rad- und fußläufigen Verkehr / ÖPNV.....	8
5.3	Technische Erschließung / Infrastruktur / Entwässerung.....	8
6	Sonstige Belange .....	9
6.1	Denkmalschutz und Denkmalpflege .....	9
6.2	Immissionsschutz.....	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
6.3	Altlasten .....	10
7	Umweltbelange.....	11
8	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen .....	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
9	Monitoring .....	18

## II. Umweltbericht

Umweltbericht zum Bebauungsplan GE IVa „Salzkottener Straße“ in Verbindung mit der 127. Änderung des Flächennutzungsplans; Büro für Landschaftsplanung Mestermann, Warstein im Januar 2023

### Anlagen

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan GE IVa „Salzkottener Straße“ in Verbindung mit der 127. Änderung des Flächennutzungsplans; Büro für Landschaftsplanung Mestermann, Warstein im Januar 2023

FFH-Verträglichkeitsprüfung zum Bebauungsplan GE IVa „Salzkottener Straße“ in Verbindung mit der 127. Änderung des Flächennutzungsplans; Büro für Landschaftsplanung Mestermann, Warstein im Januar 2023

Geruchsgutachten – Immissionsprognose –  
Aufstellung des Bebauungsplanes GE IVa „Salzkottener Straße“ einschl. 4. Änderung des Bebauungsplanes GE IV, Untersuchung der Gesamtbelastung von Geruchsimmission, Ingenieurbüro Richters & Hüls, Ahaus, Oktober 2022



## 1 Allgemeine Vorbemerkungen / Planungsanlass

Der Bau-, Planungs- und Verkehrsausschuss der Stadt Geseke hat in seiner Sitzung am 11.02.2021/31.05.2022 die Einleitung des Verfahrens zur 4. Änderung des Bebauungsplanes GE IV und in seiner Sitzung am 03.12.2020/31.05.2022 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans GE IVa „Salzkottener Straße“ beschlossen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine südlich an das vorhandene Gewerbe- und Industriegebiet GE IV anschließende Fläche, so dass es sinnvoll ist, die bestehenden Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan GE IV am Südrand an die Erweiterung anzupassen, um einen homogenen Übergang zum geplanten Industriegebiet zu erhalten. Dieses Bauleitplanverfahren umfasst daher auch die 4. Änderung des Bebauungsplaners GE IV.

Ziel der Planung ist es, die hohe Nachfrage nach Gewerbeflächen in Geseke zu befriedigen und den vorhandenen Ansatz an gewerblichen Bauflächen auszubauen. Die hier vorhandene Infrastruktur sowie die verkehrsgünstige Lage südlich der Bundesstraße 1 bieten dazu ideale Voraussetzungen.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes hat sich die Stadt Geseke entschlossen, die Darstellungen als „gewerbliche nutzbare Fläche“ im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Geseke an die Festsetzungen und Ziele des Regionalplanes der Bezirksregierung Arnsberg anzupassen. In der 11. Änderung des Regionalplanes Arnsberg (Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis im Bereich der Stadt Geseke) ist der Großteil des Gebietes als GIB (Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung) festgesetzt. Östlich der Osterschledde stellt der Regionalplan den vorhandenen Grünzug mit der Freiraumfunktion „Schutz der Natur“ und „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ dar und grenzt ihn durch einen schmalen Freiraum- und Agrarbereich von der GIB-Fläche ab. Da der aktuelle Flächennutzungsplan der Stadt Geseke Teile dieser Flächen als Gewerbliche Baufläche gem. § 1 (1) Nr. 3 BauNVO darstellt, muss eine Anpassung an den Regionalplan erfolgen, indem eine Grünfläche gem. § 5 (2) Nr. 2 BauGB vorgesehen wird.

Die Bauleitplanverfahren (Aufstellung des Bebauungsplans und Änderung des Flächennutzungsplanes) werden im Parallelverfahren gem. § 8(3) BauGB durchgeführt.

Dazu wurde die Einleitung des Verfahrens zur 127. Änderung des Flächennutzungsplanes am 01.02.2022 beschlossen.

## 2 Räumlicher Änderungsbereich

Der Bereich grenzt im Norden an das bestehende Gewerbegebiet GE IV an; im Osten wird es durch die Gemeindestraße „Tiefer Hellweg“ begrenzt. Im Süden bildet der Tudorfer Weg die Plangebietsgrenze. Im Westen erfolgt die Plangebietsabgrenzung durch die Osterschledde. Die geplante Fläche für gewerbliche Nutzung umfasst circa 10,1 ha.



Abbildung 1: Übersichtsplan Lage des Änderungsbereiches im Stadtgebiet (ohne Maßstab);  
Quelle: [www.tim-online.nrw.de](http://www.tim-online.nrw.de); eigene Darstellung)

### 3 Übergeordnete Vorgaben / Fachplanungen

#### 3.1 Darstellung in der Regionalplanung

Die 11. Änderung des Regionalplans, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis der Bezirksregierung Arnsberg, stellt den Geltungsbereich als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB)“ dar. Südlich und östlich reicht der Bereich „Schutz der Landschaft mit besonderer Bedeutung für Vogelarten des Offenlandes (VSG Hellwegbörde)“ bis an das Plangebiet heran.

Westlich ist der Bereich des vorhandenen Grünzuges (Osterschledde) mit der Freiraumfunktion „Schutz der Natur“ und Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung dargestellt und durch einen schmalen Freiraum- und Agrarbereich von der GIB-Fläche getrennt. Die Vorgaben des Regionalplans stehen somit der geplanten Bauleitplanung grundsätzlich nicht entgegen.

Im Rahmen der 11. Änderung des Regionalplans wurde die ursprüngliche Größe des GIB-Bereiches um ca. 5 ha reduziert.

Mit der Rücknahme wurde bewusst ein Abstand zum südlich angrenzenden regionalplanerisch festgelegten BSLV als auch ein größerer Abstand zum BSN erreicht. Im Bereich der Oster-



schledde (BSN) ist die Entwicklung eines großflächigen Grünkorridors in Zusammenarbeit mit der städtischen Naturschutzstiftung vorgesehen, welcher sich von Süd nach Nord über das gesamte Stadtgebiet erstrecken soll. So stehen aufgrund naturräumlicher Restriktionen die Flächen für eine gewerbliche und industrielle Nutzung nicht zur Verfügung; eine Rücknahme des GIB ist daher zielführend und Grundlage dieser kommunalen Bauleitplanung.<sup>1</sup>



Abbildung 2: Auszug aus der zeichnerischen Darstellung des Regionalplans, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis, Bezirksregierung Arnsberg, Stand: nach 11. Änderung Juni 2021; ohne Maßstab (Quelle: Bezirksregierung Arnsberg)

## 4 Änderungsinhalte

Das östlich an den Tiefen Hellweg und südlich an den Tudorfer Weg angrenzende Vogelschutzgebiet Hellwegbörde erfordert einen Abstand zur gewerblichen Nutzung, sodass der etwa 130m breite Bereich zwischen den beiden Nutzungen im Osten als Fläche für die Landwirtschaft gem. § 5 (2) Nr. 9a BauGB dargestellt wird. Nach Süden hin erfolgt die Darstellung einer Grünfläche gem. § 5 (2) Nr. 2 BauGB.

Mit Schreiben vom 15.12.2021 (Az 32.09.05.01-004/2021-001) hat die Bezirksregierung Arnsberg mitgeteilt, dass raumordnungsrechtliche Bedenken gem. § 34 (1) LPlG nicht bestehen.

<sup>1</sup> Siehe auch 11. Änderung des Regionalplanes, Bezirksregierung Arnsberg aus 2021



Dieses betrifft zum einen die Überplanung des Gebietes als Industriegebiet, zum anderen aber auch die Anpassung der Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans an die Festsetzungen des Regionalplanes im westlichen Teil. Hier werden im Rahmen dieser Flächennutzungsplanänderung gewerbliche Bauflächen zugunsten des Ausbaus und der Erhaltung des Freiraums zurückgenommen.

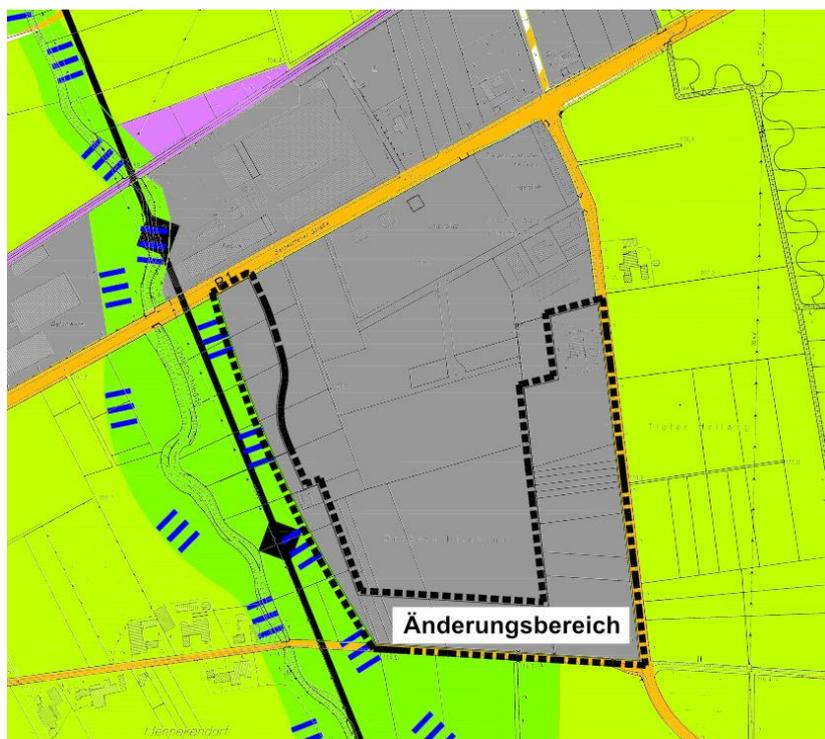


Abbildung 3: Auszug aus dem rechtswirksamen FNP der Stadt Geseke mit Kennzeichnung des Änderungsbereiches (ohne Maßstab); Quelle: Stadt Geseke

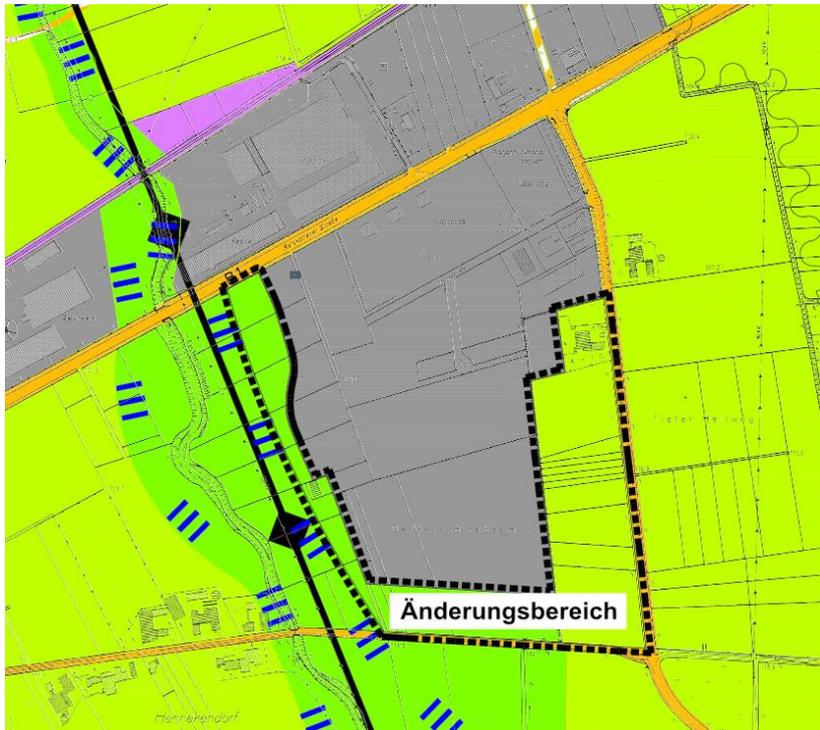


Abbildung 4: geplante Änderung des FNP der Stadt Geseke mit Kennzeichnung des Änderungsbereiches (ohne Maßstab); Quelle: Stadt Geseke

Das städtebauliche Konzept sieht vor, das Gewerbe- und Industriegebiet zu dem landschaftlich sensiblen Bereich der westlich gelegenen Osterschledde deutlich abzutrennen und hier durch die Darstellung einer Grünfläche im Süden und Westen einen ökologisch wertvollen Grünbereich zu schaffen, der das landschaftsprägende Element der Osterschledde schützend aufwertet.

Im östlichen Teil wird eine Fläche für die Landwirtschaft als „Abstand“ zwischen dem Vogelschutzgebiet und der gewerblich / industriellen Nutzung dargestellt. Dieses kommt den Belangen des benachbarten Vogelschutzgebietes entgegen und stellt gleichzeitig einen Übergang zwischen gewerblich/industrieller Nutzung im Norden und den sich südöstlich anschließenden offenen Landschaftsbereichen dar.

## 5 Erschließung

### 5.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über die vorhandene Hansestraße im nördlichen Gewerbegebiet. Die hier vorhandenen Stichwege werden nach Süden hin in das geplante Gebiet verlängert und münden auf eine West-Ost-Achse, die bis zum „Tiefen Hellweg“ östlich des Gebietes geführt wird. Dadurch erhält das Gesamtgebiet eine 2. Aus-/Einfahrt, so dass eine Anbindung des Gebietes an das örtliche Verkehrsnetz gegeben ist. Da der „Tiefe Hellweg“ im Norden direkt auf die Bundesstraße 1 führt, ist auch eine optimale Anbindung an das überörtliche Straßennetz gewährleistet.



Eine Begrünung des Straßenraums durch hochstämmige, dem Standort angepasste Bäume ist ebenfalls vorgesehen. Der genaue Standort wird im Rahmen des späteren Endausbaus in Abstimmung mit den Anliegern festgelegt.

## **5.2 Erschließung für den Rad- und fußläufigen Verkehr / ÖPNV**

Um den Anteil des Rad- und Fußverkehrs insbesondere durch die zukünftigen Beschäftigten im gesamten Industrie-/Gewerbegebiet zu fördern, ist es notwendig, attraktive Wegeverbindungen zu schaffen. Dieses gilt zum einen für die Erreichbarkeit des Gebietes von außen, zum anderen innerhalb des Gebiets.

Im Gebiet werden daher mehrere Fuß-/Radwege im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt. Der Tudorfer Weg im Süden sowie der Radweg parallel zur Bundesstraße 1 stellen dabei die Hauptverbindung zwischen dem Ortskern Gesekes und dem Industrie- und Gewerbegebiet dar.

Östlich des Gebietes befindet sich die Bushaltestelle „Stadtbusch“ am Stalper Weg, die ca. 800m entfernt liegt und nicht optimal erreichbar ist. Vor dem Hintergrund der Verbesserung der Erreichbarkeit des Gebiets mittels ÖPNV ist es hier langfristig Ziel der Stadt Geseke, den Busverkehr ins Gebiet zu führen und damit eine höhere Attraktivität des ÖPNV sowohl für potenzielle Nutzer aus Richtung Geseke als auch Richtung Salzkotten zu erzielen.

## **5.3 Technische Erschließung / Infrastruktur / Entwässerung**

Die Versorgung mit Wasser, Energie und Telekommunikation muss durch das Verlegen neuer Leitungen sichergestellt werden. Dazu werden die vorhandenen Trassen im nördlich angrenzenden Gebiet entsprechend ausgebaut, so dass eine Versorgung gewährleistet ist.

Zur Versorgung des Gebietes mit Frischwasser ist der Bau und die Erweiterung eines Frischwasserleitungsnetzes geplant, da bisher keine öffentliche Wasserversorgung im (angrenzenden) Gebiet vorhanden ist. Es ist vorgesehen, die Wasserversorgung aus Richtung Süden ins Gebiet zu führen.

Vor Beginn der Erschließungsarbeiten werden in einem Abstimmungsgespräch mit den Versorgungsunternehmen die Details der Leitungsführung wie Lage, Schutzmaßnahmen etc. besprochen und einvernehmlich geregelt.

Das im Gebiet anfallende Schmutzwasser wird an den bereits im nördlich angrenzende Industrie-/ Gewerbegebiet vorhandenen Schmutzwasserkanal angeschlossen und dann über die bestehenden Abwasserkanäle / -system der Kläranlage in Geseke zugeleitet. Dadurch ist eine ordnungsgemäße Beseitigung des Schmutzwassers gewährleistet. Die Neuverlegung und die Erweiterung des Kanalnetzes erfolgt im Zuge der Erschließungsmaßnahmen.

Das im Gebiet anfallende Niederschlagswasser wird differenziert behandelt. Vorgesehen ist das auf den öffentlichen Straßenverkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser durch den Ausbau und die Erweiterung des bestehenden Regenwasserkanalnetzes dem vorhandenen und auch für die Erweiterung ausreichend dimensionierten



Regenwasserversickerungsbecken nordöstlich des Plangebietes an der Straße „Tiefer Hellweg“ im Einmündungsbereich der Hansestraße zuzuleiten.

Das auf den privaten Betriebsgrundstücken anfallende Niederschlagswasser wird nicht dem öffentlichen Regenwasserkanal zugeleitet. Die Betriebe haben für eine ordnungsmäßige Beseitigung des auf ihren Grundstücken anfallenden Regenwassers eigenverantwortlich zu sorgen. Dafür sind entsprechende Versickerungsanlagen auf den Grundstücken zu errichten. Entsprechende detaillierte Aussagen wird der Bebauungsplan treffen.

Die Vorhaltung einer ausreichenden Löschwasserversorgung von 96 cbm über die Dauer von 2 Stunden wird durch den Bau von unterirdischen Löschwasserbehältern gesichert, die an die neu zu erstellende Frischwasserversorgung angeschlossen werden.

Die vorhandene Topographie im Plangebiet ermöglicht voraussichtlich eine schadlose Ableitung ggf. auftretender Starkregenereignisse im Bereich der Verkehrsflächen in Richtung Norden (vorhandenes Regenversickerungsbecken mit Überlauf an Graben) und in die angrenzende Osterschledde. Eine genauere Überprüfung erfolgt mit Erstellung der Entwässerungsplanung. In dieser sind detaillierte Aussagen über den Verlauf von Notwasserwegen zu treffen. Zur lokalen Minderung der Folgen von Starkregenereignissen wird im Bebauungsplan empfohlen, Flachdächer und geneigte Dächer bis 20° Nachneigung bei einer zusammenhängenden Fläche ab 10 qm zu begrünen.

## **6 Sonstige Belange**

### **6.1 Denkmalschutz und Denkmalpflege**

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich nach heutigem Wissensstand keine Baudenkmale oder sonstigen Denkmale im Sinne des Denkmalschutzgesetzes NW.

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 Geseke als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe, In der Wüste 4, 57462 Olpe, Tel.: 02761/93750 unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von der Denkmalbehörde freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschungen bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).



## 6.2 Immissions- /Emissionsschutz

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans ist nicht mit störenden Immissionen auf die Nachbarnutzungen zu rechnen. Die Art der baulichen Nutzung wird als ein eingeschränktes Industrie- / Gewerbegebiet festgesetzt. Aufgrund der hier getroffenen Einschränkungen, insbesondere zu den zulässigen Betrieben gem. dem Abstanderlass NRW, und den Abständen zu immissionsempfindlichen (Wohn-)Nutzungen ist davon auszugehen, dass es zu keinen Konflikten hinsichtlich einer Lärm-, Geruchs- oder Staubbelästigung kommen wird. Das Plangebiet grenzt an das bereits bestehende Industrie- / Gewerbegebiet. Ein Heranrücken an immissionsempfindliche Bereiche wird durch die Planung nicht induziert.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahren ist ein Geruchsgutachten erstellt worden. Das Geruchsgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Geruchsbelastung innerhalb des Plangebietes Werte zwischen 0,004 (4%) und 0,24 (24%) der Jahresstunden erreicht.

Die TA Luft 2021 führt für Gewerbe- und Industriegebiete einen Immissionswert von 0,15 (15%) auf. Der Immissionswert von 0,15 bezieht sich auf Wohnnutzung im Gewerbe- bzw. Industriegebiet (bspw. Betriebsinhaberinnen und Betriebsinhaber, die auf dem Firmengelände wohnen). Aufgrund der grundsätzlich kürzeren Aufenthaltsdauer benachbarter Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer können in der Regel höhere Immissionen zumutbar sein. Die Höhe der zumutbaren Immissionen ist im Einzelfall zu beurteilen. Ein Immissionswert von 0,25 soll nicht überschritten werden.

Im gesamten Plangebiet wird der Wert von 0,25 (25 %) unterschritten. Lediglich im westlichen Randbereich kommt es zu Werten über 0,15 (15 %). In Bereichen mit Geruchshäufigkeiten größer 0,15 (15 %) ist weder für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen noch für Betriebsinhaber und Betriebsleiter wohnliche Nutzung vorgesehen.

Mögliche Erweiterungsabsichten der umliegenden Tierhaltungsbetriebe wurden hier nicht berücksichtigt. Es ist festzuhalten, dass bereits im Istzustand im Umfeld der Betriebe an bestehenden Wohnhäusern Werte bis zu 34 % erreicht werden und somit bereits heute die zulässigen Immissionswerte für Wohnen im Außenbereich (bis zu 25% in begründeten Ausnahmefällen) ausgeschöpft bzw. überschritten werden. Somit stellt nicht die Aufstellung des Bebauungsplanes, sondern die bestehenden Wohnhäuser die Einschränkungen für mögliche Erweiterungsabsichten der Betriebe an den Standorten Tudorfer Weg 50 und 65 dar. Erweiterungsabsichten dieser Betriebe sind demzufolge nur mit einer Verbesserung der Immissionssituation gegenüber dem derzeitigen Zustand denkbar.

## 6.3 Altlasten

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen bei der Stadt Geseke keine Hinweise zu Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen vor. Auch im nördlich angrenzenden bestehenden Bebauungsplan sind keine Hinweise diesbezüglich vorhanden, sodass Altlasten im Planbereich nicht zu erwarten sind. Die Flächen sind bisher ausschließlich landwirtschaftlich genutzt worden. Dennoch wird folgender Hinweis mit in die Planung aufgenommen:

Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist die Abteilung Umwelt, Sachgebiet Bodenschutz des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle bzw. verunreinigter Boden sind bis zur Klärung der weiteren Vorgehensweise gesichert zu lagern.



## 7 Umweltbelange

Für die Aufstellung des Bebauungsplans und der 127. Änderung des Flächennutzungsplans wird gem. § 2a BauGB ein Umweltbericht erstellt. In diesem Bericht werden die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 geprüft, beschrieben und bewertet.

Es wird eine Artenschutzprüfung der Stufe I und Stufe II durchgeführt. Darin wird die Betroffenheit gem. § 44 BNatSchG der planungsrelevanten Tier- und Pflanzenarten untersucht.

Aufgrund der Nähe zum FFH-/Vogelschutzgebiet Hellwegbörde ist ebenfalls eine FFH-Vorprüfung zu stellen.

Der Umweltbericht als auch die Artenschutzprüfung und die FFH-Verträglichkeitsprüfung wurde vom Büro für Landschaftsplanung Mestermann erstellt. Der Umweltbericht als solcher wird gesonderter Bestandteil dieser Begründung, die Artenschutzprüfung und die FFH-Verträglichkeitsprüfung werden als Anlage beigefügt.

### 7.1 Ergebnis des Umweltberichts

#### *Grundstruktur des Untersuchungsgebiets*

Das Plangebiet des Bebauungsplanes GE IVa „Salzkottener Straße“, der 4. Änderung des Bebauungsplanes GE IV „Salzkottener Straße“ und der 127. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Geseke befindet sich östlich der Stadt Geseke im Süden der Bundesstraße B1.

Das Plangebiet wird überwiegend von Ackerflächen eingenommen und grenzt unmittelbar südlich an das vorhandene Gewerbe- und Industriegebiet. Die östliche Grenze des Plangebiets verläuft entlang eines Entwässerungsgrabens, der partiell von Gehölzen wie Holunder, Weißdorn und Rose gesäumt ist. Weitere Gehölze befinden sich auf einem Grundstück im Westen des Plangebiets, auf dem sich außerdem eine Scheune befindet. Darüber hinaus ist das Plangebiet frei von Gehölzen. Im Bereich der geplanten östlichen Erschließung reicht das Plangebiet bis an die Straße „Tiefer Hellweg“. Dieser wird auf der östlichen Straßenseite durchgängig und auf der westlichen Seite vereinzelt von Eichen begleitet, die Brusthöhendurchmesser (BHD) von 40-70 cm aufweisen. Die südliche Begrenzung des Plangebiets ist der „Tudorfer Weg“. Entlang des Tudorfer Wegs stockt auf der südlichen Straßenseite eine Baumreihe aus Ahornen. Ganz im Westen des Plangebiets befindet sich ein Mast einer Hochspannungsleitung, die das Plangebiet von Süden nach Nordwesten quert.

Unmittelbar westlich des Plangebiets verläuft die Osterschledde, ein nur episodisch wasserführender Bach, in Süd-Nordwest-Richtung. Südwestlich befindet sich ein kleiner, dörflicher Siedlungsbereich. Westlich, südlich und östlich grenzen weitläufige Offenlandflächen an das Plangebiet.

In der relevanten Umgebung des Plangebiets befinden sich ein Vogelschutzgebiet, zwei Landschaftsschutzgebiete, zwei Biotopkatasterflächen und zwei Biotopverbundflächen.



### *Bestandsaufnahme und Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung*

Gemäß den Vorgaben des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind im Rahmen der Umweltprüfung die Auswirkungen auf folgende Schutzgüter zu prüfen:

1. Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
2. Tiere
3. Pflanzen
4. Fläche
5. Boden
6. Wasser
7. Klima und Luft
8. Landschaft
9. Kultur- und sonstige Sachgüter
10. Biologische Vielfalt und Wechselwirkungen

### *Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen*

Für die Schutzgüter Klima und Luft, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sind keine Vermeidungs- oder Minderungsmaßnahmen erforderlich. Nachfolgend werden die Maßnahmen für die verbleibenden Schutzgüter dargestellt.

#### Schutzgut Tiere

Häufige und verbreitete Vogelarten

- Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen sind nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar durchzuführen. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums muss durch eine umweltfachliche Baubegleitung sichergestellt werden, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen, insbesondere von Gehölzbeständen, nur durchgeführt wird, wenn die betroffenen Gehölze und Freiflächen frei von einer Quartiernutzung sind.
- Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) sind auf vorhandene befestigte Flächen oder zukünftig überbaute 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.
- Zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen durch Lichtemissionen auf Insekten, aber auch auf Vogelarten sowie Fledermäuse, sind grundsätzlich die Vorgaben entsprechend des § 41 a BNatSchG anzuwenden.

#### Planungsrelevante Arten

Auf Grundlage der Datenrecherche, der Ortsbegehung und der Annahme eines Worst-Case-Szenarios sind zur Vermeidung der Verbotstatbestände sowohl für Offenlandarten wie das Rebhuhn und die Rohrweihe, als auch für den Neuntöter und den Steinkauz Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) vorzunehmen.

Da ein Großteil des Plangebiets als Revier des Neuntöters ausgewiesen ist, sollten im Bereich der das Industrie- und Gewerbegebiet umlaufenden 5 m breite Anpflanzungsfläche



überwiegend dichte Heckenstrukturen entwickelt werden, die aus Dornsträucher bestehen. Dornsträucher stellen für den Neuntöter neben einem möglichen Nistplatz auch wichtige Habitatbestandteile zum Aufspießen der Nahrung sowie als Sitz- und Ruheplatz dar.

Da das gesamte Plangebiet als Revier des Steinkauzes ausgewiesen ist, sollte im Bereich der Anpflanzungsfläche insgesamt 3 Nisthilfen angebracht werden. Die so genannten Steinkauzröhren werden auf einen waagerechten Ast von Obst- oder Kopfbäumen mit dem Einflugloch zum Baumstamm angebracht.

Als Maßnahmenfläche für Offenlandarten wie die Feldlerche, das Rebhuhn und die Rohrweihe steht eine Fläche ca. 850 m südlich des Plangebiets zur Verfügung. Die Maßnahmenfläche ist insgesamt 21.302 m<sup>2</sup> groß und umfasst die Flurstücke 62, 67, 68 und 69 der Flur 020 in der Gemarkung Geseke.

Die Fläche stellt sich als Brachfläche dar und befindet sich derzeit noch im Vertragsnaturschutzprogramm des Landes NRW. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ist diese Fläche nach Ablauf des Vertragslaufzeit des Vertragsnaturschutzprogramms wieder als Ackerfläche zu bewerten.

Die Maßnahmenfläche wird nach Ablauf des Vertragsnaturschutzes nicht umgebrochen, sondern weiterhin als Brachfläche erhalten. Pflegeumbrüche sollten im mehrjährigen Rhythmus und nur auf Teilflächen durchgeführt werden, um die Selbstbegrünung durch die vorhandene Vegetation zu begünstigen.

#### Schutzgut Pflanzen

Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung) sollten auf das Plangebiet und die zukünftig befestigten oder überbauten Flächen beschränkt bleiben. Die an das Plangebiet angrenzenden Gehölze sind während der Baumaßnahmen zu schützen. Weiterhin ist die DIN 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen – zu beachten. Im Besonderen ist dafür Sorge zu tragen, dass im Bereich von Kronentraufen zzgl. 1,50 m

- keine Baufahrzeuge oder -maschinen fahren oder geparkt werden
- nichts gelagert wird
- keine Abgrabungen oder Verdichtungen vorgenommen werden

#### Schutzgüter Fläche und Boden

Für die im Plangebiet anstehenden Böden und die beanspruchte Fläche kann im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben keine Verminderungs- oder Vermeidungsmaßnahme formuliert werden. Bei Realisierung des Vorhabens ist ein Verlust bzw. eine nachhaltige Veränderung der anstehenden Bodentypen nicht zu vermeiden. Hinsichtlich der gebotenen Eingriffskompensation wird auf die Ausführungen im Kap. 4.3 verwiesen.

Eine Beeinträchtigung nicht direkt überbauter Böden (natürlicher oder auch anthropogen geprägter Böden) in den Randbereichen wird zuverlässig verhindert, indem im Rahmen der Bautätigkeit die begleitenden Maßnahmen im Umfeld (z. B. Baustelleneinrichtung, Materiallagerung, Materialtransport) auf die Vorhabensfläche und die zukünftig befestigten oder



überbauten Flächen beschränkt werden. Es gelten grundsätzlich die DIN 18300 (Erdarbeiten) sowie die DIN 18915 (Bodenarbeiten).

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

### Schutzgut Wasser

Durch das Vorhaben wird nicht in das Grundwasser eingegriffen. Oberflächengewässer werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Die folgenden Maßnahmen sind dennoch bei der Durchführung der Bauarbeiten zu beachten:

- Vermeidung der Lagerung Wasser gefährdender Stoffe (Schmier-, Treibstoffe, Reinigungsmittel, Farben, Lösungsmittel, Dichtungsmaterialien etc.) außerhalb versiegelter Flächen
- Gewährleistung der Dichtheit aller Behälter und Leitungen mit Wasser gefährdenden Flüssigkeiten bei Baumaschinen und -fahrzeugen
- ggf. Versickerung von anfallendem Grundwasser aus Wasserhaltung

## **7.2 Ergebnis der Artenschutzprüfung**

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans GE IVa „Salzkottener Straße“ und der 4. Änderung des Bebauungsplanes GE IV in Verbindung mit der 127. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Geseke werden folgende Lebensraumtypen mittelbar und unmittelbar beansprucht:

- Äcker
- Brachen
- Fließgewässer
- Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen
- Gebäude
- Kleingehölze, Allen, Bäume, Gebüsche, Hecken
- Säume und Hochstaudenfluren

Die Auswertung des Fachinformationssystems „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ für den 3. Quadranten des Messtischblattes 4317 „Geseke“ erbringt Hinweise auf das Vorkommen von 43 Arten (3 Fledermausarten, 37 Vogelarten und 3 Amphibien), die als planungsrelevant eingestuft sind. Planungsrelevante Pflanzenarten werden nicht benannt.

Das Plangebiet und die nähere Umgebung wurden am 28. Februar 2022 begangen, um die relevanten Strukturen hinsichtlich ihrer Lebensraumeignung für planungsrelevante Arten zu untersuchen. Dabei wurde auf das Vorkommen von Tierarten aller relevanten Artengruppen geachtet. Im Rahmen der Ortsbegehung findet im Gelände eine Plausibilitätskontrolle statt. Es wird überprüft, ob die Arten der Artenliste am Vorhabenstandort bzw. im Untersuchungsgebiet hinsichtlich ihrer individuellen Lebensraumansprüche tatsächlich vorkommen bzw. vorkommen können und in welchem Umfang sie von dem geplanten Vorhaben betroffen sein könnten.

Die Ackerflächen im Bereich des Plangebiets sind in ihrer Struktur und Ausstattung generell geeignet, eine Lebensraumfunktion für Offenlandarten zu übernehmen. Infolge der Nähe zum bestehenden Gewerbe- und Industriegebiet unterliegt dieser Lebensraum jedoch bereits



akustischen Störwirkungen. Der Plangebietsfläche kann eine potenzielle Eignung als nichtessenzielles (Teil-)Nahrungshabitat für Vogelarten mit großen Raumsprüchen und störungsunempfindlichen Vogelarten der Kulturlandschaft sowie als nichtessenzielles (Teil-)Jagdgebiet für einige Fledermausarten zugesprochen werden.

Horst- oder Koloniebäume wurden in der näheren Umgebung des Plangebiets nicht nachgewiesen. Eine potenzielle Funktion der vorhandenen Gehölze als Brut- bzw. Fortpflanzungshabitat für Vogelarten ist jedoch nicht auszuschließen. Ebenfalls können sie eine Funktion als nichtessenzielle (Teil-)Nahrungshabitate sowie Ruhestätten und Versteckplätze übernehmen.

Die Gebäude im Plangebiet und den angrenzenden Siedlungsbereichen sind generell geeignet, gebäudebewohnenden Tierarten eine Quartiermöglichkeit zu bieten. An der Scheune im Plangebiet sowie an angrenzenden Gebäudefassaden und -dächern wurden keine Nisthabitate von Vogelarten festgestellt.

Während der Ortsbegehung wurde auf der Ackerfläche im Plangebiet ein Rebhuhnpaar angetroffen und drei überfliegende Saatkrähen gesichtet. Südlich des Plangebiets jagten ein Turmfalke und zwei Mäusebussarde.

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

- Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen sind nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar durchzuführen. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums muss durch eine umweltfachliche Baubegleitung sichergestellt werden, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen, insbesondere von Gehölzbeständen, nur durchgeführt wird, wenn die betroffenen Gehölze und Freiflächen frei von einer Quartiernutzung sind.
- Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) sind auf vorhandene befestigte Flächen oder zukünftig überbaute 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.

Zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen durch Lichtemissionen auf Insekten, aber auch auf Vogelarten sowie Fledermäuse, sind grundsätzlich die Vorgaben entsprechend des § 41 a BNatSchG anzuwenden.

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.

### **7.3 Ergebnis des Fachbeitrages zur FFH-Verträglichkeitsprüfung**

Das im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans GE IVa sowie der Änderung des Bebauungsplans GE IV geplante Gewerbe- und Industriegebiet wird, mit der davon ausgehenden Silhouettenwirkung und dem daraus resultierenden Meideverhalten, zu einer Wertreduzierung auf einer Fläche von insgesamt ca. 20,45 ha führen. Davon befinden sich 12,05 ha außerhalb des Geltungsbereichs des Vogelschutzgebiets. Im Vogelschutzgebiet erfolgt auf



einer Fläche von insgesamt 8,4 ha eine Reduzierung der Lebensraumeignung. Die partielle Reduzierung der Lebensraumeignung der Kohärenzfläche führt zu keinem vollständigen Lebensraumverlust. Jedoch kann die Reduzierung der Lebensraumeignung eine Beeinträchtigung der Wirksamkeit der Kohärenzsicherungsmaßnahme darstellen. Diese Beeinträchtigung der Wirksamkeit kann zuverlässig verhindert werden, wenn die geplante Gewerbe- und Industriebebauung einen Mindestabstand von 400 m zu der Kohärenzfläche einhält. Die vorgesehene Lagerfläche und das gelagerte Gut dürfen keine Silhouettenwirkung entfalten. Dieser Aspekt wird als Schadensbegrenzungsmaßnahmen in Kap. 8 der FFH-Verträglichkeitsprüfung aufgenommen.

Im Zusammenhang mit dem geplanten Gewerbe- und Industriegebiet sind erhebliche Störungen auf den besonders lärmempfindlichen Wachtelkönig durch Schallemissionen nicht auszuschließen. Die Auswirkungen auf den Wachtelkönig können nur mit einer Reduzierung der Schallemissionen nachts auf 47 dB(A) im Bereich des Reviers erreicht werden. Eine durchgängige Lärmkulisse über diesem kritischen Lärmpegel, wie sie im Zusammenhang mit einem Gewerbe- und Industriegebiet erwartet werden kann, wird zu einer Aufgabe des Reviers im Umfeld des Vorhabens führen. Nachteilige Auswirkungen auf den Wachtelkönig durch Schallemissionen können daher ausgeschlossen werden, wenn ein Schallpegel von 47 dB(A)nachts im betroffenen Wachtelkönigrevier nicht überschritten wird. Dies ist im Rahmen der einzelfallbezogenen Betrachtung der Bauvorhaben an der östlichen Plangebietsgrenze zu berücksichtigen und mit geeigneten Schallschutzmaßnahmen sicher zu stellen. Dieser Aspekt wird als Schadensbegrenzungsmaßnahmen in Kap. 8 der FFH-Verträglichkeitsprüfung aufgenommen.

Unter Berücksichtigung der genannten Schadensbegrenzungsmaßnahmen löst das geplante Vorhaben keine Beeinträchtigungen aus, die zu einer Störung der Funktion des Vogelschutzgebiets „Hellwegbörde“ führen. Auswirkungen, die zu erheblichen Beeinträchtigungen des Vogelschutzgebiets, seiner Erhaltungsziele oder der für den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile führen, werden ausgeschlossen.

## **8 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Der mit dem Vorhaben verbundene Eingriff in den Naturhaushalt wurde mit einem Wertpunktedefizit von 82.185 Biotoppunkten bewertet.

Zur Kompensation des ermittelten Wertpunktedefizits steht eine Fläche ca. 850 m südlich des Plangebiets zur Verfügung. Die Maßnahmenfläche ist insgesamt 21.302 m<sup>2</sup> groß und umfasst die Flurstücke 62, 67, 68 und 69 der Flur 020 in der Gemarkung Geseke. Die Fläche stellt sich als Brachfläche dar, und befindet sich derzeit noch im Vertragsnaturschutzprogramm des Landes NRW.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ist diese Fläche nach Ablauf des Vertragslaufzeit des Vertragsnaturschutzprogramms wieder als Ackerfläche zu bewerten.

Auf einen vollständigen Umbruch der Brachfläche und den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sowie jeglicher Düngung wird verzichtet. Da die Brache schon seit mehreren Jahren besteht



und künftige Pflegeumbrüche im mehrjährigen Rhythmus und nur auf Teilflächen durchgeführt werden um die Selbstbegrünung durch die vorhandene Vegetation zu begünstigen, wird ein Biotopwert von 5 Punkten pro m<sup>2</sup> angesetzt. So kann eine Wertverbesserung von 3 Biotoppunkten pro m<sup>2</sup> erfolgen. Auf der Fläche ergibt sich insgesamt eine Biotopwertverbesserung von 63.906 Biotoppunkten.

Nach erfolgter Kompensationsmaßnahme auf dieser Fläche verbleibt noch ein Kompensationsbedarf von 18.279 Biotoppunkten.

Der Ausgleichsbedarf von 18.279 Biotoppunkten wird über das Ökokonto Böddeker nachgewiesen. Es besteht aus drei Teilflächen und umfasst die Flurstücke 14 und 25 (tlw.) der Flur 52 sowie das Flurstück 33 (tlw.) der Flur 28 in der Gemarkung Saerbeck im Kreis Steinfurt.

Auf diesen Flächen werden diverse Maßnahmen umgesetzt, wie die Extensivierung von Grünland und die Anlage von unterschiedlichen Gehölzstrukturen, z.B. eines naturnahen Waldmantels und eines Schwarzerlenwaldes.

Damit gilt der Ausgleich als vollständig erbracht.



## 9 Monitoring

Die Stadt Geseke wird gem. § 4c BauGB Maßnahmen zur Überprüfung von Umweltauswirkungen vorsehen. Sollten sich Entscheidungen und Festsetzungen auf Prognosen stützen, werden entsprechende Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen dieser Planentscheidung vorgesehen.

So ist im Einzelnen zu prüfen, ob die angenommenen Eingangsparameter sich im Laufe der Zeit entgegen der Annahme verändern und damit möglicherweise die getroffenen Festsetzungen nicht mehr ausreichen.

Weitere Überwachungsmaßnahmen sind nicht notwendig.

Aufgestellt:

Hoffmann & Stakemeier Ingenieure GmbH  
Königlicher Wald 7  
33 142 Büren

im Januar 2023

Dipl.-Ing. Markus Caspari

Gesehen:

Stadt Geseke  
Der Bürgermeister

Geseke, .....

.....