



STADT GESEKE

Begründung

**Ergänzungssatzung Mönninghausen der Stadt Geseke
gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB)
- Bereich Corveyer Straße -**

Inhaltsverzeichnis

1. Räumlicher Geltungsbereich	3
2. Anlass der Planung	3
3. Planverfahren.....	4
4. Übergeordnete Planungsvorgaben	5
4.1 Flächennutzungsplan	5
5. Festsetzungen	5
5.1 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenze	5
5.2 Nicht überbaubare Flächen	6
5.3 Stellplätze und Grundstückszufahrten.....	6
5.4 Hinweise	6
6. Erschließung	7
7. Ver – und Entsorgung	7
8. Gewässer	7
9. Altlasten.....	8
10. Kampfmittel.....	8
11. Denkmal.....	9
12. Umweltprüfung / Umweltbericht	9
9.1 Eingriff in Natur und Landschaft	9
9.2 Artenschutz.....	10
9.3 Kompensationsmaßnahmen.....	11

ergänzt und weiterentwickelt werden. Der Saumstreifen zum Fuß- und Radweg bleibt ebenfalls erhalten.

Ziel der Bauleitplanung ist es, die Errichtung eines Wohngebäudes planungsrechtlich zu ermöglichen. Der Flächennutzungsplan weist die Fläche bereits als Mischgebiet aus.

Daher ist die Aufstellung einer Satzung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich. In § 34 Abs. 5 BauGB sind die Voraussetzungen für die Aufstellungen von Satzungen aufgeführt. Unter anderem müssen relevante bauplanungsrechtliche Belange gemäß § 1 Abs. 6 BauGB berücksichtigt werden. Zu den relevanten Belangen zählen unter anderem:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Hierdurch soll erreicht werden, dass ein aus städtebaulicher Sicht verträgliches Nebeneinander der Gebäude gewährleistet wird und die Vereinbarkeit mit weiteren standortspezifischen Kriterien sichergestellt wird.

3. Planverfahren

Der Bau-, Planungs- und Verkehrsausschuss der Stadt Geseke hat in seiner Sitzung am 19.10.2023 die Einleitung des Verfahrens der Ergänzungssatzung Mönninghausen, Corveyer Straße gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Die Beteiligung sowohl der Öffentlichkeit als auch der Behörden fand gemäß § 3 Abs.2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB vom bis statt.

Der Rat der Stadt Geseke hat in seiner Sitzung am die Ergänzungssatzung als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Mit der Bekanntmachung ist diese Satzung rechtskräftig geworden.

4. Übergeordnete Planungsvorgaben

4.1 Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan weist die betroffene Fläche bereits als Mischgebiet aus.

Dies ermöglicht eine städtebauliche Arrondierung und eine minimale Verschiebung des Siedlungsrandes nach Norden. Die bereits bestehende Ausweisung der Fläche als Mischgebiet im rechtskräftigen Flächennutzungsplan unterstreicht die angestrebte städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich.

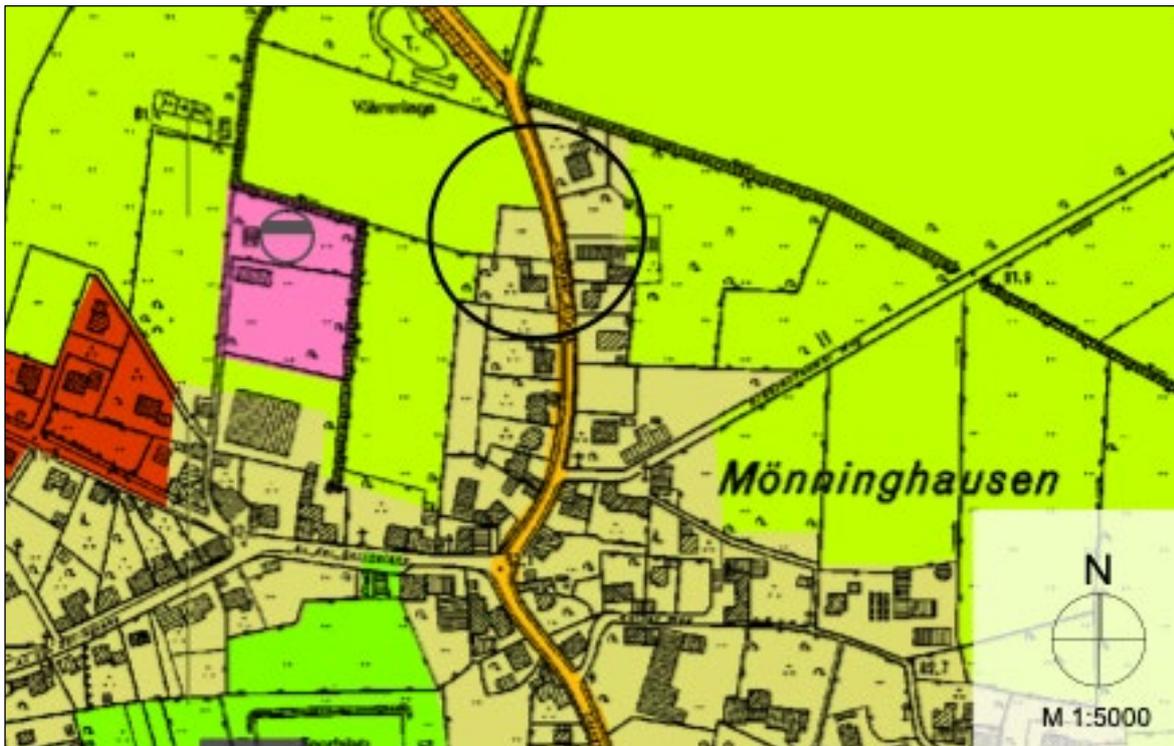


Abb. 2 – Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

5. Festsetzungen

5.1 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenze (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)

Lage und Tiefe der zusätzlichen überbaubaren Grundstücksfläche bzw. nicht überbaubaren Fläche wird gemäß Planzeichenverordnung (PlanZV) durch Baugrenzen bestimmt. Es wird eine überbaubare Grundstücksfläche mit einer Bautiefe von 14,00 m in einem mittleren Abstand von 5,00 m zur Corveyer Straße festgesetzt.

Hierdurch soll gewährleistet werden, dass ein ausreichender Spielraum für eine individuelle Anordnung des Wohngebäudes auf dem Grundstück – in traufständiger oder giebelständiger Bauform – gegeben bleibt.

5.2 Nicht überbaubare Flächen

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 Vorgartenbereichs in Anspruch nehmen. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen dürfen maximal 60% des Vorgartenbereichs genutzt werden.

Terrassen und Ihre Überdachungen sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

5.3 Stellplätze und Grundstückszufahrten

Auf die Stellplatzsatzung der Stadt Geseke vom 02.11.2022 wird verwiesen.

Garagen müssen auf der Zufahrtsseite einen Mindestabstand von 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

5.4 Hinweise

Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/ Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und / oder der LWL- Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe 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.

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 Arbeit sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst oder die nächste Polizeidienststelle zu verständigen.

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 der Bauausführung ist etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen und in diesem Fall unverzüglich die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Soest als die für den Artenschutz zuständige Behörde zu informieren.

6. Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebiets ist durch die direkte Lage an der L749, Corveyer Str. gesichert

7. Ver – und Entsorgung

Die abwassertechnische Erschließung ist durch die städtische Mischwasserkanalisation gesichert. Die sonstigen notwendigen Versorgungseinrichtungen stehen im Planbereich zur Verfügung oder können im Bereich der L749 verlegt werden.

8. Gewässer

Der Planbereich liegt angrenzend an ein natürliches Überschwemmungsgebiet. In der Hochwassergefahrenkarte der Bezirksregierung Arnsberg (Stand: 12/2019) befindet sich der Planbereich bei einem HQ 100 nicht im überfluteten Gebiet. Vor diesem Hintergrund sind für das Plangebiet keine besonderen Schutzmaßnahmen zu formulieren.

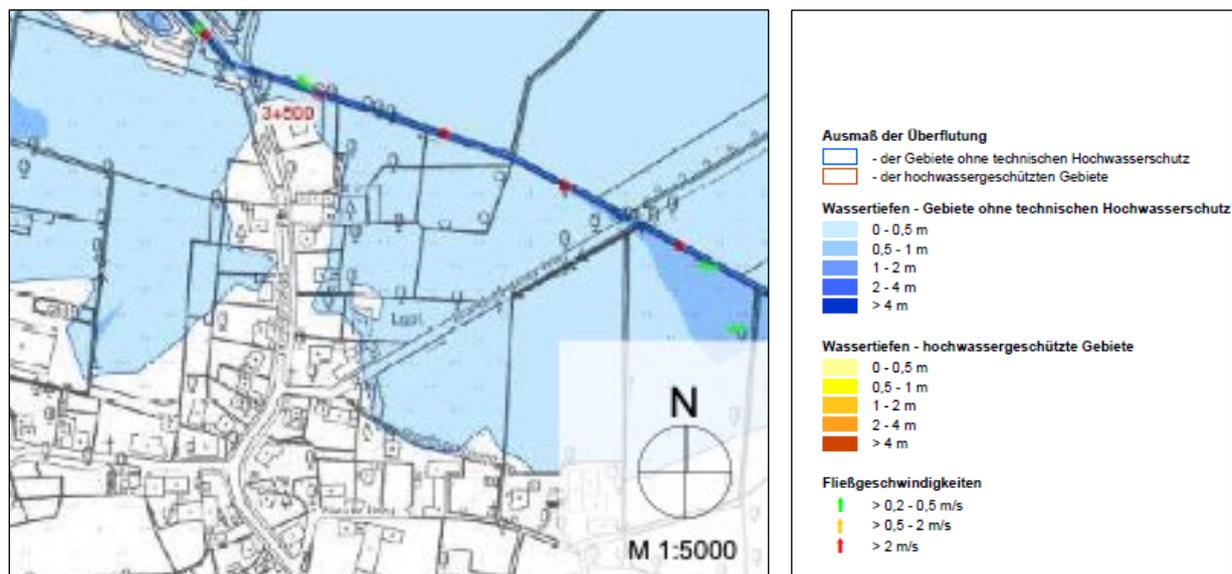


Abb. 3 – Hochwassergefahrenkarte

Die Gefahrenkarte informiert über die mögliche Ausdehnung und Höhe einer Überflutung. Dabei wird dargestellt, welches Ausmaß der Überflutung für ein häufiges, mittleres Hochwasserereignis zu erwarten ist. Das HQ 100 bezeichnet ein Hochwasser, welches einmal in 100 Jahren zu erwarten ist.

Laut der Starkregenhinweiskarte NRW des LANUV ist das Plangebiet von seltenen Starkregenereignissen betroffen. Die Betroffenheit verstärkt sich bei extremen Starkregenereignissen von 90 mm/h.

Als Starkregenereignisse werden Niederschläge erfasst, die je nach Dauerstufe einen bestimmten Schwellenwert überschreiten. Für den Indikator wurden die Dauerstufen entsprechend der DWD-Unwetterwarnstufe 3 verwendet. Dies bedeutet, dass in einer Stunde min. 25 mm Niederschlag fallen muss, um als Starkregenereignis gezählt zu werden.

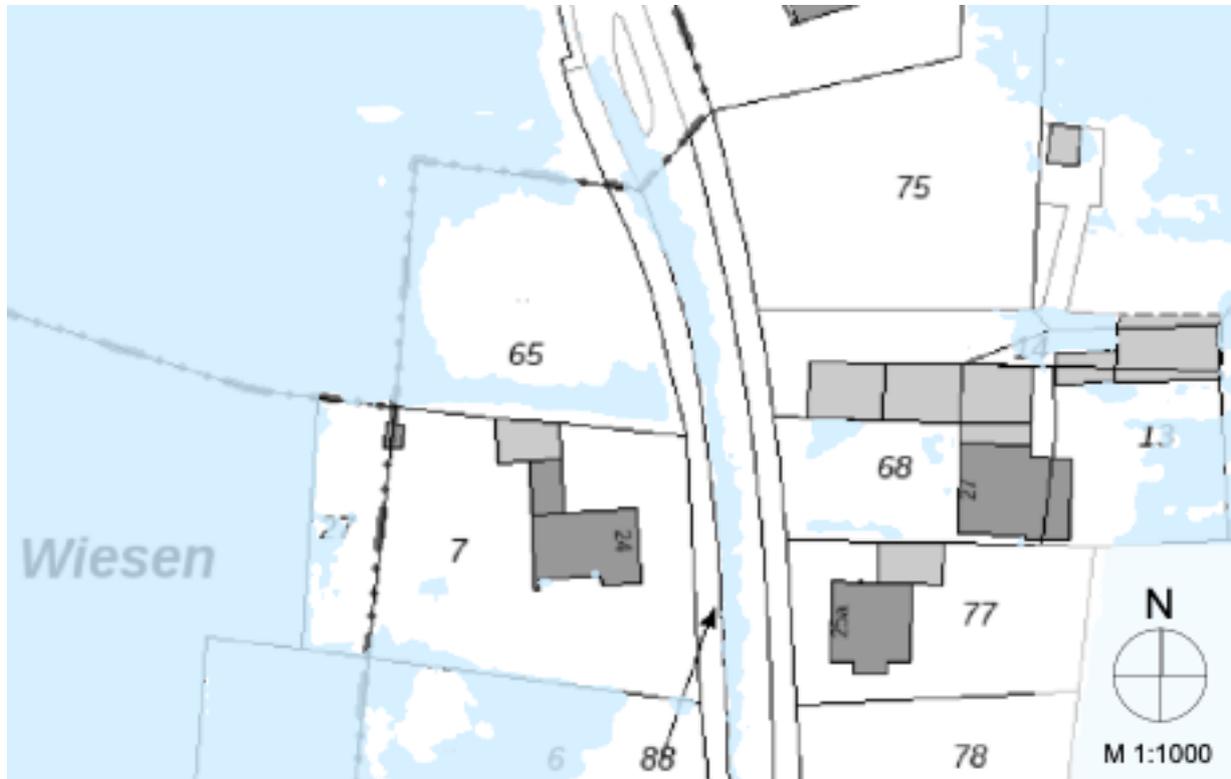


Abb. 4 – Starkregenhinweiskarte – seltener Starkregen

9. Altlasten

Eine Altlastenverdachtsfläche ist nicht bekannt. Bei Baumaßnahmen ist jedoch grundsätzlich auf Bodenauffälligkeiten zu achten. Sollten bei Erdarbeiten Abfälle, Bodenkontaminationen oder sonstige kontaminierte Materialien entdeckt werden, ist das Umweltamt des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen.

10. Kampfmittel

Bodenbelastungen durch Kampfmittel sind im Bereich des Plangebietes nicht bekannt. Werden bei Durchführung der Erdarbeiten Anzeichen fester, flüssiger oder gasförmiger Kontamination festgestellt oder Gegenstände aufgefunden, die möglicherweise Kampfmittel bzw. Kampfmittelrückstände sein können, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Geseke als Örtliche Ordnungsbehörde und / oder die Bezirksregierung Arnsberg, Staatlicher Kampfmittelräumdienst, unverzüglich zu informieren.

11. Denkmal

Natur-, Boden- oder Baudenkmale sind innerhalb des Planbereiches nicht bekannt. Es wird in der Ergänzungssatzung vorsorglich auf die auf die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern.

12. Umweltprüfung / Umweltbericht

Zur Ermittlung der voraussichtliche zu erwartenden Umweltauswirkungen ist gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) im Zuge des Bauleitverfahrens eine Umweltprüfung durchzuführen.

Der Umweltbericht wurde durch das Büro Bertram Mestermann für Landschaftsplanung aus Warstein- Hirschberg durchgeführt. Das Ergebnis wurde in einem Umweltbericht festgehalten, welcher einen gesonderten Teil dieser Begründung bildet.

In Ergänzung dazu findet im Rahmen des Umweltberichtes ebenso die Berechnung der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung statt.

Der Umweltbericht beschreibt und berichtet die voraussichtlichen Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die im BauGB des § 1 Abs. 6 Nr. 7 aufgeführten umweltrelevanten Belange und bildet somit die Grundlage für die behördlich durchzuführende Umweltprüfung.

Bei der Untersuchungsfläche handelt es sich um eine 1.054 qm große landwirtschaftliche Nutzfläche, die entsprechend der vorhandenen Nutzung als Intensivweide genutzt und regelmäßig gemäht wird. An der östlichen Plangebietsgrenze befindet sich ein Saumstreifen zum angrenzenden Fuß- und Radweg. Nördlich und westlich grenzt eine Ackerfläche an. Südlich des Plangebiets und östlich der Corveyer Straße befindet sich Wohnbebauung.

In der relevanten Umgebung des Plangebiets befinden sich ein Landschaftsschutzgebiet, eine Biotopkatasterfläche und eine Biotopverbundfläche.

9.1 Eingriff in Natur und Landschaft

Die Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass die zu erwartenden Auswirkungen gering ausfallen.

In dem Plangebiet sollen Wohneinheiten entstehen, daher sind keine erheblichen Schall- und Schadstoffemissionen zu erwarten.

Die Ergänzungssatzung der Stadt Geseke wird primär zu Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen, Fläche und Boden führen, da mit der geplanten Bebauung der Verlust der vorhandenen Biotop- und Lebensraumstrukturen, sowie die dauerhafte Inanspruchnahme von Fläche und Boden einhergeht. Weiterhin wird es durch die Versiegelung von Freiflächen zu einer geringfügigen Veränderung der mikroklimatischen Bedingungen kommen. Diese Auswirkungen besitzen jedoch wegen ihrer Geringfügigkeit für die Bewertung der Wechselwirkungen keine Relevanz.

Auch wird der Verlust anstehender Biotopstrukturen keine verstärkten Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere nach sich ziehen. Eine Wechselwirkung zwischen dem Teilschutzgut Erholung und dem Schutzgut Landschaft wird ausgeschlossen, da die geplante Bebauung zu keinen erheblichen landschaftsästhetischen Beeinträchtigungen führen wird.

Zur Vermeidung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen wurden Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen beschrieben. (s. Umweltbericht, Büro Bertram Mestermann, Dezember 2023)

9.2 Artenschutz

Gemäß dem Bundesnaturschutzgesetz/ Landschaftsgesetz NRW sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume, sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Für die Ergänzungssatzung Mönninghausen Corveyer Straße wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag von dem Büro Bertram Mestermann aus Warstein-Hirschberg erstellt. Im Zuge dessen wurde das Plangebiet und seine Umgebung hinsichtlich der in diesem Rahmen zu betrachtenden Arten untersucht und darauf aufbauend eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass für den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung keine Erkenntnisse über geschützte Lebensräume und Arten vorliegen. Aufgrund der vorhandenen Bebauung im Umfeld und der Störeinflüsse in der Umgebung durch Wohnnutzung und landwirtschaftlich genutzten Flächen ist nicht damit zu rechnen, dass es bei planungsrelevanten Arten zu Verstößen gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG kommt.

Trotzdem werden zur Artenschutzregelung entsprechende Hinweise in der Ergänzungssatzung aufgenommen. Demnach ist während einer Bauausführung etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen und unverzüglich die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Soest als die für den Artenschutz zuständige Behörde zu informieren.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände müssen daher, auch zum Schutz der allgemeinen Brutvogelarten, alle bauvorbereitenden Maßnahmen außerhalb der Brutzeit vom 01. März bis 30. September durchgeführt werden. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen in diesem Zeitraum ist durch eine umweltfachliche Baubegleitung sicherzustellen, dass bei der Entfernung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens die Flächen frei von einer Quartiernutzung durch Vögel sind.

Darüber hinaus sind die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) auf vorhandene befestigte Flächen oder zukünftig überbaute Bereiche zu beschränken. (s. Umweltbericht, Büro Bertram Mestermann, Dezember 2023)

9.3 Kompensationsmaßnahmen

Durch die geplante Maßnahme finden Eingriffe in Natur und Landschaft statt, die gem. §§ 18 - 21 BNatSchG auf der Ebene der Bauleitplanung zu bewerten und zu kompensieren sind.

Mit der Ausweisung einer neuen Wohnbaufläche werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für landschaftsökologische und landschaftsästhetische Veränderungen geschaffen. Diese zusätzliche Neuversiegelung in der Größe von 214 qm ist entsprechend auszugleichen. Der Eingriff wird unmittelbar im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung durch eine Aufwertung der Biotopstrukturen insbesondere durch Pflanzmaßnahmen ausgeglichen.

Auf Grundlage der Ermittlung des Kompensationsbedarf des Büros Bertram Mestermann aus Warstein- Hirschberg, erfolgt im Bebauungsplan eine Festlegung von Flächen, die entsprechend zu bepflanzen sind. Als Ausgleichsmaßnahmen wurden dabei folgende Maßnahmen festgelegt:

- Zur Einbindung der Fläche in die Landschaft ist die Bepflanzung gem. Biotop-Code 7.2 (Hecke, Wallhecke, Gehölzstreifen, Ufergehölz, Gebüsch und lebensraumtypischen Gehölzarten $\geq 50\%$) durchzuführen.
- Zur offenen Landschaft entlang der Grundstücksgrenze ist eine Einzelbaumreihe zu pflanzen. In einem Baumabstand von 10 m sind hochstämmige Laubbäume (7 Stück) mit einem Kronentraufbereich von 20 m² pro Einzelbaum (gem. Biotop – Code 7.4) zu pflanzen.
- Die verbleibende nicht überbaubare Fläche soll zu einem Zier- und Nutzgarten umgewandelt werden.