



Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplans SO 1 Ortsteil Geseke



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

Verfahrensschritt:

**Erneute Beteiligung der
Öffentlichkeit und der
betroffenen Behörden gem.
§ 4a (3) BauGB
-erneute Offenlegung-**

02/19



INHALTSVERZEICHNIS

I. Begründung

1	Anlass und Ziele für die Änderung des Bebauungsplans.....	3
2	Räumlicher Änderungsbereich	3
3	Übergeordnete Planungen	3
3.1	Regionalplan	3
3.2	Flächennutzungsplan	4
4	Änderungsinhalte	5
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	5
4.2	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche.....	5
4.3	Stellplätze/Erschließung	5
4.4	Grünordnung	6
5	Sonstige Belange	6
5.1	Denkmalschutz und Denkmalpflege	6
5.2	Immissionsschutz	7
5.3	Altlasten	7
5.4	Ver- und Entsorgung	7
6	Umweltbelange und Artenschutz	8
7	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	9
8	Monitoring	9

II. Umweltbericht

Umweltbericht zur 2. Änderung des Bebauungsplans SO 1 der Stadt Geseke; Büro für Landschaftsplanung Mestermann, Februar 2019



1 Anlass und Ziele für die Änderung des Bebauungsplans

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 13.12.2016 die 2. Änderung des Bebauungsplanes SO 1 der Stadt Geseke beschlossen.

Der Bebauungsplan SO 1 der Stadt Geseke wurde 1993 aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung und Erweiterung des Gastronomie- und Hotelbetriebes Feldschlösschen zu ermöglichen.

Die Eigentümerin hat eine Fläche von ca. 4.000m² an den Boule- und Pétanque-Club Geseke 2015 e.V. verpachtet. Der Bouleclub möchte auf der an gepachteten Fläche die Boule-Anlage von 2 auf 4 Spielfelder erhöhen. Die Boulespielfelder haben jeweils 4 bis 5 Bahnen. Insgesamt wird die Bouleanlage 19 Bahnen umfassen. Gleichzeitig soll auch ein Vereinsheim auf dieser Fläche errichtet werden.

Darüber hinaus möchte die Eigentümerin des Gastronomie- und Hotelbetriebes „Feldschlösschen“ das durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes ausgewiesene Baufenster für die Errichtung ihrer Betriebsleiterwohnung um 10m in Richtung Westen verschieben. Hierdurch kann der Erhalt der vorhandenen Bäume gewährleistet werden.

Dem Vorhaben steht das öffentliche Interesse nicht entgegen, daher sollen mit dieser 2. Änderung des Bebauungsplans die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das geplante Vorhaben geschaffen werden.

2 Räumlicher Änderungsbereich

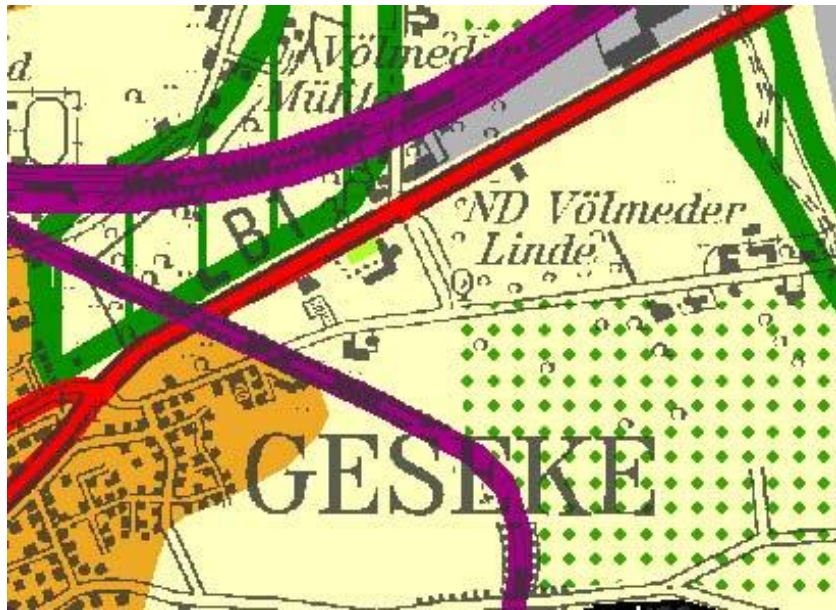
Der räumliche Änderungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Osten des Ortsteils Gesekes im Bereich des Gastronomie- und Hotelbetriebes „Feldschlösschen“.

Zum räumlichen Änderungsbereich des Bebauungsplan gehören die folgenden Flurstücke: Gemarkung Geseke, Flur 15, Flurstücke 553 tlw., 555 tlw., 746 und 747.

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplan

Der Regionalplan Arnsberg Teilabschnitt Soest und Hochsauerlandkreis stellt den Änderungsbereich als allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich dar.



Regionalplan Arnsberg Teilabschnitt Soest und Hochsauerlandkreis, Blatt 3

3.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt den Änderungsbereich bereits als Sonderbaufläche dar, so dass die 2. Änderung des Bebauungsplans SO 1 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann.



rechtswirksamer Flächennutzungsplan



4 Änderungsinhalte

Für den Geltungsbereich werden folgende Festsetzungen getroffen:

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird im südöstlichen Teil des Änderungsbereichs gemäß der angestrebten Planung der Bouleanlagen als Sonstiges Sondergebiet SO 1b gem. § 11 (1) BauNVO festgesetzt. Zuvor war diese Fläche als landwirtschaftliche Fläche festgesetzt. Zulässig sind in diesem Sondergebiet Sport- und Freizeitanlagen, hier: Bouleanlagen inklusive Nebenanlagen wie Clubheim und Stellplätze.

Das Maß der baulichen Nutzung im Sondergebiet SO 1b wird wie folgt bestimmt: Die Gebäudehöhe darf maximal 5,00m über vorhandenem Gelände betragen. Maßgebend ist der oberste Punkt der Dachkonstruktion. Für Nebenanlagen wie Lüftungen, Kamine, Antennen etc. kann eine größere Höhe zugelassen werden. Bezugspunkt ist die Gebäudeecke, die am höchsten über dem vorhandenen Gelände liegt. Außerdem wird die maximal zulässige Grundfläche des Clubhauses im SO 1b einschließlich Überdachungen auf maximal 150 m² beschränkt.

An den anderen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung ändert sich nichts.

4.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Das Baufeld des SO 1a wird lediglich, um 10m nach Westen verschoben, so dass die vorhandenen Bäume erhalten werden können. Die Dimension des Baufensters bleibt hingegen bestehen.

Für das geplante Clubhaus des Boulevereins wird ebenfalls ein Baufenster mit einer Größe von 10 x 15 m festgesetzt. Dies entspricht der maximal zulässigen Grundfläche von 150 m² für das Clubhaus.

4.3 Stellplätze/Erschließung

Östlich des Hotel- und Gastronomiekomplexes ist im derzeitigen noch rechtskräftigen Bebauungsplan Stellplatzflächen und Grünflächen sowie ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Die tatsächliche private Zuwegung verläuft etwas weiter nördlich und läuft schräg auf die Salzkottener Straße zu. Auch die in diesem Bereich nördlich festgesetzte Grünfläche ist nicht real als solche vorhanden, sondern wird ebenfalls als Parkplatz genutzt.

Des Weiteren hat das Hotel Feldschlösschen im nördlichen Bereich eine weitere private Zuwegung bekommen, die vormals als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt war.

Mit der 2. Änderung dieses Bebauungsplans werden daher die Festsetzungen gem. der Realnutzung angepasst. Die private Zuwegung wird dabei als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung eben als solche festgelegt und die Grünfläche wird in eine Stellplatzfläche geändert.



Die erforderlichen 45 Stellplätze für die Bouleanlage sind innerhalb des SO 1b verortet. 27 Stellplätze südlich des Clubheims und 18 Stellplätze zwischen den zu erhaltenen Bäumen an der östlichen Plangebietsgrenze.

4.4 Grünordnung

An der südlichen und östlichen Grenze sowie in der Mitte des Änderungsbereichs befinden sich einige Bäume, die als zu erhaltenswert gesichert werden. Die vorhandenen Gehölze sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Abgängige Gehölze sind durch gleichwertige zu ersetzen.

Es ergeht an dieser Stelle der Hinweis, dass der vorhandene Baum- und Gehölzbestand unter Beachtung und Einhaltung der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu sichern und zu erhalten ist.

5 Sonstige Belange

5.1 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich nach heutigem Wissensstand keine Baudenkmale, jedoch vermutete Bodendenkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes NW.

Daher ist der Beginn der geplanten Bodeneingriffe frühzeitig (mindestens vier Wochen vorher) mit der LWL-Archäologie abzustimmen, um eine archäologische Begleitung des Oberbodenabtrags durch Mitarbeiter der LWL-Archäologie sicherzustellen. Der Oberbodenabtrag soll mit einigem Vorlauf vor den eigentlichen Baumaßnahmen durchgeführt werden, damit es nicht zu unnötigen Verzögerungen im Bauablauf und dadurch zu Mehrkosten kommt, wenn archäologische Befunde auftreten und diese entsprechend bearbeitet/dokumentiert werden. Der Oberbodenabtrag muss mit einem Bagger mit Böschungsschaufel im rückwärtigen Verfahren durchgeführt werden.

Darüber hinaus ergeht folgender allgemeine Hinweis:

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 be-



rechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschungen bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

5.2 Immissionsschutz

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans ist nicht mit störenden Immissionen auf die Nachbarnutzungen (Landwirtschaft; Hotel und Gastronomie) zu rechnen.

Der Verpächter des Grundstückes an den Boule- und Petanqueclub Geseke ist auch der Besitzer des Hotels Feldschlösschen. Das vorhandene Wohnhaus ist ein Betriebsleiterwohnhaus und gehört somit auch zum Betrieb des Feldschlösschens. Sowohl das Betriebsleiterwohnhaus als auch das Hotel hat daraus folgend keinen besonderen Schutzanspruch aus immissionsschutzrechtlicher Sicht. Nach Rücksprache mit dem Betreiber (bzw. Besitzer) des Hotels ist ihm der bestehende und die zukünftige Betrieb der Bouleanlagen deutlich und klar erläutert worden.

Der Boule- und Petanqueclub Geseke gibt außerdem an, dass lediglich 4 Vereinsturniere (intern) und maximal 3 externe Turniere pro Jahr durchgeführt werden sollen. Diese Veranstaltungen fallen damit unter die zehn seltenen Ereignisse im Jahr.

5.3 Altlasten

Nach dem jetzigen Kenntnisstand liegen im Plangebiet keine Altlasten oder Verdachtsflächen vor.

Dennoch wird folgender Hinweis mit in die Planung aufgenommen:

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

5.4 Ver- und Entsorgung

Das gesamte Gebiet wird an die Stromversorgung der Westnetz GmbH / RWE angeschlossen. Die Wasser- und Gasversorgung wird die durch die Vereinigte Gas- und Wasserversorgung (vgw) Rheda-Wiedenbrück sichergestellt.

Die Abwasserentsorgung wird durch das Abwasserwerk der Stadt Geseke gewährleistet. Der Umgang mit dem Oberflächenwasser der noch neu zu errichtenden Stellplätze der Bouleanlage ist im nachgelagerten Genehmigungsverfahren zu klären. Die Abfallentsorgung erfolgt über den örtlich zuständigen Entsorgungsbetrieb.

Die Erschließungsmaßnahmen sind rechtzeitig mit den Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen.



6 Umweltbelange und Artenschutz

Für diese Bebauungsplanänderung wird gem. § 2a BauGB ein Umweltbericht erstellt. In diesem Bericht werden die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB geprüft, beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist gesonderter Bestandteil dieser Begründung und wird durch das Büro für Landschaftsplanung Mestermann erstellt und im weiteren Verfahren vorgelegt.

Ergebnis Umweltbericht

Die 2. Änderung des Bebauungsplans SO 1 wird primär zu Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen und Boden führen, da mit dem geplanten Vorhaben der Verlust der vorhandenen Biotopstrukturen sowie die dauerhafte Inanspruchnahme von natürlichen Böden einhergeht. Der Verlust anstehender Biotopstrukturen wird keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere nach sich ziehen.

Artenschutz

Die Aspekte des Artenschutzes für die 1. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplans SO 1 (Feldschlösschen) wurden im Rahmen eines Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (ASF) betrachtet (MESTERMANN LANDSCHAFTSPLANUNG 2015)¹ und nach einer weiteren Begehung des Plangebiets im Juni 2017 um eine ergänzende Aussage erweitert. Die Ergebnisse sind im Folgenden zusammenfassend dargestellt.

Im Rahmen der Konfliktsanalyse (Stufe I) konnte eine Betroffenheit der häufigen und verbreiteten Vogelarten und der vorhandenen Gehölz- und Vegetationsbestände unter Einhaltung der nachfolgend formulierten Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden.

- Zur Vermeidung der Verbotstatbestände sollte eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) erfolgen. Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen sollten 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.) sollen auf vorhandene befestigte Flächen oder auf 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.

¹ MESTERMANN LANDSCHAFTSPLANUNG (2015): Bertram Mestermann – Büro für Landschaftsplanung, Artenschutzprüfung zur 1. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplans „SO 1“ (Feldschlösschen) der Stadt Geske. Warstein-Hirschberg.



Im Rahmen der Vorprüfung sowie nach der erneuten Begehung des Plangebiets konnten artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen aller genannten Arten durch das Vorhaben ausgeschlossen werden.

Die Intensivwiese im Bereich des geplanten Vereinsheims sowie der Bouleflächen und die Umgebung wurden am 22. Juni 2017 erneut durch das Büro Mestermann Landschaftsplanung begangen. Grünlandflächen stellen grundsätzlich potenzielle Lebensräume für Offenlandarten dar. Im vorliegenden Fall ist dies jedoch, bedingt durch die bereits vorhandene Nutzung der Intensivwiese durch den Bouleverein, der Nähe zum Hotel- und Restaurantbereich und der damit einhergehenden Störwirkung, stark eingeschränkt. So können diese Wiesenbereiche keine Lebensraumfunktion für störungsempfindliche Bodenbrüter übernehmen. Die vorhandenen Bäume an der südöstlichen Grenze des Änderungsbereichs sind von der Planung nicht betroffen und bleiben weiterhin erhalten. Eine mögliche Quartiersnutzung durch Vögel oder Fledermäuse ist weiterhin möglich.

Zusammenfassend wird deutlich, dass das geplante Vorhaben, unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen, keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3 und Nr. 4 BNatSchG auslöst.

7 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Im Rahmen des Umweltberichts wird ebenfalls der Eingriff in die Natur und Landschaft durch das Landschaftsplanungsbüro Mestermann bilanziert.

Die Ermittlung der Biotopwertpunkte im Plangebiet vor dem Eingriff ergibt einen Bestandswert von 29.997 Biotopwertpunkten. Für den Zustand nach Realisierung der Planung errechnet sich der Planwert auf 23.657 Biotopwertpunkte. Daraus ergibt sich ein Defizit von insgesamt 6.337 Biotopwertpunkten (1.784 Feldschlösschen, 4.553 Bouleclub).

Zum Ausgleich der mit dem geplanten Vorhaben einhergehenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ist demnach im Zuge der Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen eine Biotopwertverbesserung um insgesamt 6.337 Biotopwertpunkte (1.784 Feldschlösschen, 4.553 Bouleclub) erforderlich. Die Kompensation des ermittelten Biotopwertdefizits erfolgt durch die Naturschutzstiftung Geseke.

8 Monitoring

Die Stadt Geseke wird 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 Februar 2019

Dipl.-Ing. Markus Caspari

Gesehen:

Stadt Geseke
Der Bürgermeister

Geseke,

.....