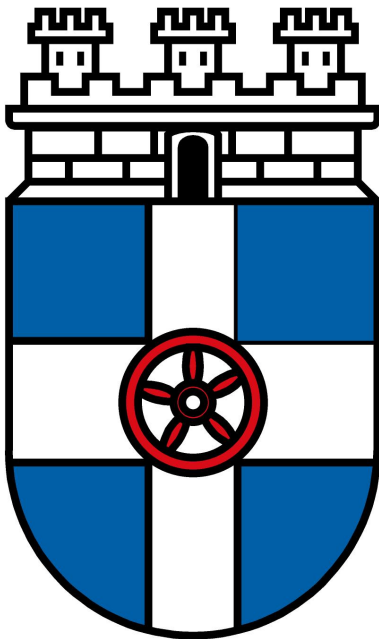


BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Zum Bebauungsplan E34/4 der Stadt Geseke
Geseke „Tudorfer Weg“ vom 10.08.2020



Verfahrensschritte:
Offenlage gem. §§ 3 (2) und 4(2) BauGB

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

3. Bauleitplanung und Gestaltung

3.1 Städtebauliches Konzept

3.2 Verkehrserschließung

3.2.1 Äußere Erschließung

3.2.2 Innere Erschließung

3.2.3 Ruhender Verkehr

3.2.4 Öffentlicher Personennahverkehr- ÖPNV-

3.3 Ver- und Entsorgung

3.3.1 Altlasten

3.3.2 Stromversorgung

3.3.3 Wasserwirtschaft

a) Trink- und Brauchwasser

b) Abwasserbeseitigung

c) Niederschlagswasser

3.3.4 Müllentsorgung

3.4 Immissionsschutz

3.5 Denkmalschutz

4. Grünplanung

4.1 Grünordnerisches Konzept

4.2 Eingriffsregelung

4.3 Kompensationsermittlung/ Flächenbilanzierung

4.4 Ausgleichsmaßnahmen

4.5 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag/ Artenschutzprüfung

4.6 FFH- Vorprüfung

5. Umweltbericht

6. Sonstige planungs- und entscheidungsrelevanten Aspekte

6.1 Flächenbilanzierung

6.2 Bodenordnung

6.3 Kalkulation

6.4 Verfahren

1.0 Allgemeine Grundlagen zur Planung

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Für den Kernstadtbereich der Stadt Geseke existiert eine rege Nachfrage nach geeignetem Bauland. Somit besteht ein großer Bedarf, Siedlungserweiterungsflächen für den Verflechtungsbereich bereitzustellen.

Bei dem Bebauungsplanbereich handelt es sich um eine momentan landwirtschaftlich genutzte Fläche, die südöstlich an die rechtsgültigen Bebauungspläne E 34/2 und E 34/3 anschließt. Das Gesamtstraßenkonzept ist so entwickelt, dass durch die geplante Straßen- und Fußwegführung die vorhandene Wohnbaugebiete E 34/2 und E 34/3 städtebaulich sinnvoll mit der Erweiterung E 34/4 verbunden ist.

Der Planbereich ist Bestandteil der 111. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Geseke. Die Genehmigung der 111. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte durch die Bezirksregierung am 28. Mai 2020.

Im Baugebiet sind ca. 16 Grundstücke für die Bebauung von Einfamilien- und Doppelhäusern zulässig.

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 26.02.2019 und den Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange vom 12.05.2020 beschlossen hat.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Geltungsbereiches ist ca. 12.786 m² groß und liegt im Osten von Geseke. Es umfasst die Flurstücke 1363, 209 und Teil aus 206 der Flur 15 der Gemarkung Geseke.

1.3 Bestehende Verhältnisse

Bei dem Grundstück handelt es sich um eine landwirtschaftlich intensiv genutzte Ackerfläche.

2.0 Bauplanerische Vorgaben

2.1 Landes- und Regionalplanung

Das Plangebiet ist im Gebietsentwicklungsplan Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund -östlicher Teil- Kreis Soest und Hochsauerlandkreis als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Planbereich ist Bestandteil der 111. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Geseke. Die Genehmigung der 111. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte durch die Bezirksregierung am 28. Mai 2020.

3.0 Bauleitplanung und Gestaltung

3.1 Städtebauliches Konzept

Um die bestmögliche städtebauliche Lösung zu finden, wurde zunächst ein Planentwurf ausgearbeitet.

Das Planungskonzept basiert auf der Grundlage folgender Restriktionen und Zielsetzungen:

- Abrundung des rechtsgültigen Bebauungsplanes E 34/2 und E 34/3 der Stadt Geseke
- Umnutzung einer landwirtschaftlich genutzten Fläche zu individuellem Wohnland
- Möglichst geringe Dichte der zulässigen Bebauungen

Die Plangebietsfläche wird festgesetzt als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO mit den zulässigen Nutzungen.

Von den zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind Tankstellen sowie Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig, weil diese Nutzungen einmal vom notwendigen Flächenbedarf her, aber auch von der Art sowohl den Charakter des festgesetzten Baugebietes als auch der Umgebungsbebauung beeinträchtigen.

Für den gesamten Änderungsbereich wird eine zweigeschossige Bauweise als Höchstgrenze der zulässigen Geschossigkeit festgesetzt.

Es gilt die im Plan dargestellte offene Bauweise, zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser. Die Anzahl der Wohnungen je Gebäude wird für Einfamilienhäuser auf zwei Wohnungen, für Doppelhäuser auf eine Wohnung je Doppelhaushälfte beschränkt, um eine an die Umgebung angepasste Bauform zu erreichen. Im Baugebiet sind ca. 16 Grundstücke für die Bebauung von Einfamilien- und Doppelhäusern zulässig.

Als Erweiterung des vorhandenen Wohngebietes E 34/2 und E 34/3 werden folgende gestalterische Festsetzungen getroffen:

Die Dachneigung ist frei wählbar, eine Begrenzung findet lediglich durch die maximale Gebäudehöhe statt.

Bei einer Dachneigung 0° bis 10° wird die Gebäudehöhe mit maximal 7,50m festgesetzt, bei einer Dachneigung ab 10° wird die maximale Gebäudehöhe mit maximal 9,50m festgesetzt.

Definition Höhenbezugspunkt:

Als unterer Bezugspunkt für die Höhen gilt die Gradiente der Baustraße, von der aus die HAUPTerschließung des Baugrundstücks erfolgt, gemessen in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstücks mit der Verkehrsfläche. Die Höhenlage dieses Punktes ist durch lineare Interpolation aus den benachbarten in der Ausführungsplanung festgesetzten Straßenhöhen zu ermitteln.

Dachgauben sind im gesamten Plangebiet zulässig, dürfen jedoch in ihrer Gesamtlänge $\frac{1}{2}$ der Trauflänge nicht überschreiten.

Um gewisse Variationsmöglichkeiten in der Gebäudestellung zu erreichen, sind die überbaubaren Grundstücksflächen des Plangebietes- soweit es möglich ist und sinnvoll erscheint - durch Baugrenzen zusammenhängend ausgewiesen.

Im gesamten Geltungsbereich wird das Maß der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO mit 0,3 (GRZ) und 0,6 (GFZ) festgesetzt.

Garagen und Nebengebäude sind außerhalb der Baufelder zulässig.

Um eine direkte Grenzbebauung entlang der öffentlichen Verkehrsfläche zu vermeiden, sind Garagen und Nebengebäude nur mit einem Mindestabstand von 3,00 m von der öffentlichen Verkehrsfläche und Fußwegen festgesetzten Flächen zulässig.

Pro Wohneinheit sind auf dem Grundstück mindestens 1,5 Stellplätze herzustellen und vorzuhalten. Für andere Nutzungen richtet sich die Anzahl der erforderlichen Stellplätze nach den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf in NRW (§ 51 Abs. 1 BauO NRW).

Grundstückszufahrten sind auf einer Frontlänge von maximal 6,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

3.2 Verkehrserschließung

3.2.1 Äußere Erschließung

Die Haupteerschließung des Planbereiches erfolgt über die öffentliche Straße Pastor- Thegethoff- Straße nördlich des Geltungsbereiches.

3.2.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung erfolgt über die im Baugebiet dargestellte gegenläufig befahrbare Planstraße A und den Stichstraßen Planstraße B + C mit Anschluss an die öffentliche Straße Pastor- Thegethoff- Straße.

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

3.2.3 Ruhender Verkehr / Parken

Die Straßenbreite der Planstraße lässt eine problemlose Unterbringung des ruhenden Verkehrs innerhalb des Straßenraumes zu. Der genaue Ausbau der Straßen und Wege ist nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes und wird im späteren Ausbauentwurf der Erschließungsplanung erarbeitet.

3.2.4 Öffentlicher Personennahverkehr - ÖPNV-

Nach dem vorliegenden Nahverkehrsplan sind Fußwegeentfernungen zu Haltestellen maximal 700 m (Mindeststandart, Kernstadtbereich/ Mittelzentrum). Diese Entfernung wird nicht überschritten.

3.3 Ver- und Entsorgung

3.3.1 Altlasten/ umweltgeologische Gefährdungsabschätzung

Für den nördlich liegenden Bebauungsplanbereich E 34 wurde ein *Gutachten - Baugrunduntersuchung - Hydrogeologische Untersuchung* durch das Büro für Baugrund- und Umweltanalytik Kleegräfe vom 19.Juni 1996 (Anlage 3 der Begründung), erstellt.

Nach gutachterlicher Untersuchung wurden keine sanierungsbedürftigen Verunreinigungen entdeckt. Eine akute Schutzgutgefährdung existiert nicht.

Da es im vorliegenden Bebauungsplangebiet keine Aufzeichnungen von Aktivitäten der Erdschichten gibt und der Bereich ausschließlich landwirtschaftlich genutzt wurde ist davon auszugehen, dass die Aussagen aus dem bestehenden Gutachten übernommen werden können.

3.3.2 Stromversorgung

Die Versorgung wird über das vorhandene Stromnetz der RWE sichergestellt.

3.3.3 Wasserwirtschaft

a) Trink- und Brauchwasser

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

b) Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

c) Niederschlagswasser

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

3.3.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung findet statt über die öffentliche Müllabfuhr. Für die Stichstraßen B und C werden in den Einmündungsbereichen Mülleimerstandorte festgesetzt. Die genauen Positionen der Standorte werden in der weiteren Straßenausbauplanung festgelegt.

3.4 Immissionsschutz

Durch die Entwicklung des Baugebietes werden für die Umgebungsbebauungen auf Grund der geplanten Verkehrserschließung nur geringfügige erhöhte Verkehrslärmbelastungen erwartet.

Geruch

Für den Bebauungsplan E 34/4 wurde eine Geruchsberechnung durch das Ingenieurbüro Richters & Hüls vom 23.04.2020 erstellt (Anlage 4).

Die Geruchsausbreitungsberechnung, welche die Emissionen der nordöstlich des Plangebietes liegenden Hofstelle Wieneke in Ansatz bringt, kommt zu folgendem Ergebnis:

Die durch den Hof Wieneke verursachten Geruchsmissionen im Plangebiet liegen zwischen 0,01 und 0,02. Sie gelten damit als irrelevant. Weitere Tierhaltungsbetriebe nördlich der Hofstelle Wieneke (Salzkottener Straße 45 und 59) werden schon auf Grund der Entfernung und der Lage in Nebenwindrichtung ebenfalls keinen relevanten Immissionsbeitrag im Plangebiet leisten. (Kernaussage)

Schallschutz

Für diesen Bebauungsplan E 34/4 wurde durch das Ingenieurbüro Draeger Akustik der Schalltechnische Bericht Nr. 20-16 vom 21.04.2020 erstellt. Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

Die auf das Plangebiet E 34/4 "Tudorfer Weg" einwirkenden Verkehrslärmmissionen durch den Straßenverkehr auf der benachbarten B1 - Salzkottener Straße sowie durch den Schienenverkehr auf der Bahnstrecke Hannover - Soest, zwischen Paderborn und Lippstadt, und auf

der Bahnstrecke Geseke - Geseke Süd wurden ermittelt und nach Beiblatt 1 zu DIN 18 005 Teil 1 [2] beurteilt.

Der Verkehrslärm-Orientierungswert für die Nacht in allgemeinen Wohngebieten (WA) nach Beiblatt 1 zu DIN 18 005 Teil 1 [2], in Höhe von 45 dB(A), wird auf der gesamten Fläche und für alle Geschosshöhen überschritten. Pegelbestimmend ist in der Nacht der Schienenverkehrslärm von der Bahnstrecke Hannover - Soest. Für den Tag ergibt die Untersuchung keine Orientierungswert-Überschreitungen.

Es sind Verkehrslärmschutzmaßnahmen zum Schutz des Nachtschlafes im Bebauungsplan bei der Planung zu berücksichtigen. Aktive Maßnahmen, wie Wälle oder Wände mit städtebaulich vertretbaren Abmessungen sind hier als Lösung nicht geeignet (Kapitel 4.5). Im Kapitel 4.6.2 werden Vorschläge zu baulichen (passiven) Maßnahmen für Räume im Plangebiet, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, beschrieben und mögliche textliche Festsetzungen für den Bebauungsplan dokumentiert.

Die aus den Festsetzungsvorschlägen resultierenden Anforderungen an die Schalldämmung der Bauteile gehen bei wohngebäudetypischen Raumgrößen und Fensterflächenanteilen nicht beziehungsweise nicht wesentlich über die Eigenschaften bauüblicher Ausführungen hinaus. Für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, ist ein ausreichender Luftwechsel bei geschlossenen Fenstern zu ermöglichen (z.B. mittels schalldämmten Lüftern).

3.5 Denkmalschutz

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 Gemeinde/Stadt als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL – Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe, (Tel.:02761-9375, FAX 02761-937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mind. 3 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 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 (4) DschG NW).

4.0 Grünplanung

4.1 Grünordnerisches Konzept

Bei den neu entstehenden Gartenbereichen ist von strukturarmen Zier- und Nutzgärten auszugehen. Unregelmäßige Heckenstrukturen im hinteren Grundstücksbereich wechseln ab mit niedrigeren Pflanzrabatten zur Erschließungsstraße hin.

Durch die zusätzlich angelegten Rasenflächen und Einzelgehölz-anpflanzungen entstehen die für eine Siedlungsstruktur typischen Wohngärten.

Als Übergang zur freien Landschaft ist eine 3,0 m breite freiwachsende Hecke aus heimischen Laubgehölzen gem. folgender Liste anzupflanzen, zu Pflegen und bei Abgang zu ersetzen Während des Brutzeitraumes April bis August sind Eingriffe in diesem Bereich zu vermeiden.

Einfriedungen

Es sind ausschließlich folgende Grundstückseinfriedungen zulässig:

Zu öffentlichen Verkehrsflächen: Hecken und Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,00m.

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
Euronymus 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 putpurea	Korbweide
Ligustrum vulgare	Immergrüner	Sambucus nigra	Holunder
"Atrovirens"	Liguster	Sambucus	Traubenholunder
Ligustrum vulgare	Zwergliguster	racemosa	
"Lodense"		Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	Viburnum opulus	Wasserschneeball
		Viburnum opulus	Zwergwasserschneeball

Definition Vorgärten

Der Vorgarten ist dauerhaft gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen. Eine Vollversiegelung der Vorgärten ist nicht zulässig.

Eine vollständige Bodenbedeckung mit Pflanzen ist anzustreben. Die befestigten Flächen für notwendige Stellplätze, Zufahrten und Zugänge dürfen bei freistehenden Wohnhäusern maximal 50% des Vorgartenbereiches in Anspruch nehmen. Bei Doppelhäusern dürfen maximal 60% des Vorgartenbereiches genutzt werden.

Hausgärten

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

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

4.2 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.

4.3 Kompensationsermittlung / Flächenbilanzierung

Die Bilanzierung zu diesem Bebauungsplan wird im Umweltbericht detailliert beschrieben.

Die Bilanzierung kommt zu folgendem Ergebnis:

Biotopwert Ausgangszustand	25.572,00
Biotopwert Planungszustand	15.604,40
Kompensationsbedarf	9.967,60

4.4 Ausgleichsmaßnahmen

Für die geplante Maßnahme ergibt sich ein Gesamt Kompensationsbedarf gem. Umweltbericht von 9.967,6 Biotopwertpunkten, der nicht innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden kann.

Die Kompensation des entstehenden Biotopwertdefizites erfolgt durch die Naturschutzstiftung der Stadt Geseke.

Der naturschutzfachliche Ausgleich erfolgt auf einer Ackerfläche im Vogelschutzgebiet "Hellwegbörde" in der Gemarkung Geseke, Flur 3, Flurstück 193, "Auf dem Lohofe". Die Fläche wird zeitnah von der Stadt Geseke erworben, so dass sich im Zuge des Erwerbs und der damit verbundenen Flächenvereinigung noch eine neue Flurstücksnummer ergeben wird. Vorgesehen ist auf einer insgesamt rd. 2,5 ha großen Maßnahmenfläche der Naturschutz- Stiftung Geseke die Herstellung und dauerhafte Erhaltung/ Pflege von artenreichem Grünland mit besonderer Eignung für Ziele des Vogelschutzes gemäß Vogelschutzmaßnahmenplan des Landes NRW. Die Fläche soll anschließend dauerhaft für Zwecke des Naturschutzes grundbuchlich gesichert werden.

4.5 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag/ Artenschutzprüfung

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag wurde erstellt durch das Büro für Landschaftsplanung Bertram Mestermann, März 2020 und kommt zu folgendem Ergebnis:

Die Aufstellung des Bebauungsplans E 34/4 „Tudorfer Weg“ der Stadt Geseke hat keine artenschutzrechtlichen Auswirkungen auf die genannten planungsrelevanten Tierarten. Das geplante Vorhaben löst unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3 und Nr. 4 BNatSchG aus.

4.6 FFH Vorprüfung

Die FFH- Vorprüfung wurde erstellt durch das Büro für Landschaftsplanung Bertram Mestermann, März 2020 und kommt zu folgendem Ergebnis:

Die FFH-Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass die geplante Aufstellung des Bebauungsplans Nr. E 34/4 „Tudorfer Weg“ der Stadt Geseke zu keinen nachhaltigen und erheblichen Beeinträchtigungen auf die maßgeblichen Vogelarten und die Funktion des Vogelschutzgebiets „Hellwegbörde“ führt.

Die Durchführung einer FFH-Verträglichkeitsstudie ist nicht erforderlich.

5.0 Umweltbericht

5.1 Einleitung

Für den Kernstadtbereich der Stadt Geseke existiert eine rege Nachfrage nach geeignetem Bauland. Somit besteht ein großer Bedarf, Siedlungserweiterungsflächen für den Verflechtungsbereich bereitzustellen.

Bei dem Bebauungsplanbereich handelt es sich um eine momentan landwirtschaftlich genutzte Fläche, die südöstlich an die rechtsgültigen Bebauungspläne E 34/2 und E 34/3 anschließt. Das Gesamtstraßenkonzept ist so entwickelt, dass durch die geplante Straßen- und Fußwegführung die vorhandene Wohnbaugebiete E 34/2 und E 34/3 städtebaulich sinnvoll mit der Erweiterung E 34/4 verbunden ist.

Der Planbereich ist Bestandteil der 111. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Geseke. Die Genehmigung der 111. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte durch die Bezirksregierung am 28. Mai 2020.

Im Baugebiet sind ca. 16 Grundstücke für die Bebauung von Einfamilien- und Doppelhäusern zulässig.

5.2 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet des Geltungsbereiches ist ca. 12.786 m² groß und liegt im Osten von Geseke. Es umfasst die Flurstücke 1363, 209 und Teil aus 206 der Flur 15 der Gemarkung Geseke.

Bei dem Grundstück handelt es sich um eine landwirtschaftlich intensiv genutzte Ackerfläche.

5.3 Vorgaben aus bestehenden Fachplänen

Landes- und Regionalplanung

Im Regionalplan der Bezirksregierung Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis, Erläuterungskarte 2 wird das Plangebiet als Gebiet für den allgemeinen Siedlungsbereich dargestellt.

Flächennutzungsplan Der Planbereich ist Bestandteil der 111. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Geseke. Der Feststellungsbeschluss zur 111. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte am 27.02.2020 im Rat der Stadt Geseke.

5.4 Natur und Landschaft

5.4.1 Bestandsaufnahme

Naturräumliche Lage

Das Untersuchungsgebiet liegt in der westfälischen Bucht. Charakteristisch für die westfälische Bucht ist eine Untergliederung der landwirtschaftlichen Nutzflächen durch Wallhecken, Baumreihen, Alleen, Einzelbäume, Gewässerläufe und baumgesäumte Einzelhöfe.

Morphologisch ist ein flachwelliges bis ebenes Relief vorherrschend. In ihrer Kombination lassen diese Elemente den Eindruck einer Parklandschaft entstehen, der für weite Teile der westfälischen Bucht kennzeichnend ist.

Naturräumlich ist es der Haupteinheit Hellwegbörden (542) zuzuordnen. Dort liegt es in der Untereinheit „Oberer Hellweg (542.2) und dort in der „Geseker Oberbörde“ (542.2.3). Der spezifische Naturraum wird als „Geseker Oberbörde“ mit der Kennung LR-IIIa- 107 bezeichnet.

Bei den Hellwegbörden handelt es sich um eine Landschaft und naturräumliche Haupteinheit am südöstlichen Rand der westfälischen Bucht, welche sich entlang der alten Hellwegstädte Dortmund, Geseke und Paderborn erstreckt. Mächtige nacheiszeitliche Lössböden sind charakteristisch für die Hellwegbörden. Geographisch abgegrenzt werden sie in Richtung Norden durch die Lippeniederung und in Richtung Süden durch den Haarstrang.

Das Plangebiet liegt in einer Höhe von durchschnittlich 110 m ü. N.N.

Geologie und Boden

Für den nördlich liegenden Bebauungsplanbereich E 34 wurde ein *Gutachten – Baugrunduntersuchung - Hydrogeologische Untersuchung-* durch das Büro für Baugrund- und Umweltanalytik Kleegräfe vom 19. Juni 1996 (Anlage 3 der Begründung), erstellt.

Das Gutachten kommt für den Umgebungsbereich zu folgendem Ergebnis: Der Untergrund für den Bereich dieses Bebauungsplanes ist, bedingt durch das anstehende Rothaargebirge, sehr flachgründig. Hier stößt man bereits nach einer durchschnittlich 45 cm mächtigen Mutterbodenschicht auf anstehendes Kalkmergelgestein. Dabei handelt es sich bei dieser oberen Bodenschicht um feinsandigen Mutterboden- Schluff mit einem großen Anteil von Humus- und Organikanteilen.

Die Bodenkarte des geologischen Dienstes NRW aus dem Jahre 2007 weist den Boden des Plangebietes teilweise als „Bereich mit besonders hoher Bodenfruchtbarkeit“ und teilweise als „besonders schutzwürdige trocken - extrem trockene, flachgründige Felsböden bzw. sehr flachgründige Braunerden“ aus.

Besonders schutzwürdige Böden erfordern gesonderte Maßnahmen zur Kompensation, dies ist bei der Bilanzierung zu berücksichtigen.

Da es im vorliegenden Bebauungsplangebiet keine Aufzeichnungen von Aktivitäten der Erdschichten gibt und der Bereich ausschließlich landwirtschaftlich genutzt wurde ist davon auszugehen, dass die Aussagen aus dem bestehenden Gutachten übernommen werden können.

Wasser/ Grundwasser

Für den nördlich liegenden Bebauungsplanbereich E 34 wurde ein *Gutachten – Baugrunduntersuchung - Hydrogeologische Untersuchung-* durch das Büro für Baugrund- und Umweltanalytik Kleegräfe vom 19. Juni 1996 (Anlage 3 der Begründung), erstellt.

Das Gutachten kommt für den Umgebungsbereich zu folgendem Ergebnis: In keiner der untersuchten Bohrkernentnahmestellen wurde bei einer maximalen Endtiefe von 1,8 m Grundwasser erbohrt.

Innerhalb des Plangebietes verlaufen keine Gewässer.

Von der nördlichsten Spitze des untersuchten Gebietes befindet sich in ca. 200 Meter Entfernung der Quellbereich der Völmeder Quellen. Aufgrund der geografischen Lage, am Fuße des Rothaargebirges sind weitere unterirdische Zuläufe innerhalb des Plangebietes zu diesen möglich. Da bei der Erstellung des Baugrundgutachtens jedoch keine Wasseransammlungen gefunden wurden, ist dies nicht gesichert. Da bereits die Baugebiete E 34, E 34/2 und E 34/3 zwischen dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes und den Völmeder Quellen liegt, ist jedoch selbst im Falle unterirdischer Wasserläufe nicht mit signifikanten Beeinträchtigungen der Quellen zu rechnen.

Klima

Makroklima

Der Naturraum Geseker Oberbörde ist dem atlantischen Klima zuzuordnen. Es besteht ein ausgeglichener Jahresgang der Temperatur. Kennzeichnend sind milde Winter und gemäßigte Sommer mit einer langen Vegetationsperiode. Die mittlere Wintertemperatur liegt bei 2 - 4° C, die mittlere Sommertemperatur bei etwa 16 - 17° C und die mittlere Jahrestemperatur bei etwa 10 - 11° C. Die Niederschlagsmenge im Untersuchungsgebiet beträgt 800 - 900 mm im Jahr, wobei das Niederschlagsmaximum im Sommer liegt. Der Wind weht vorwiegend aus westlicher bzw. südwestlicher Richtung.

Lufthygienische Ausgleichsfunktion

Der Wert der Fläche als „Frischluffproduzent“ ist aufgrund der im Plangebiet bestehenden Ackervegetation als gering anzusehen, sie findet primär in Gehölzstrukturen statt, welche innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden sind. Jedoch zeichnen sich Äcker durch eine hohe Kaltluftproduktion aus. Durch das bestehende Gefälle, fehlende barriere Strukturen am Rand des bestehenden Stadtgebietes und die vorherrschende Hauptwindrichtung ist von einem Kaltluftfluss in Richtung des Bebauungsplangebietes E 34/4 auszugehen. Jedoch ist aufgrund der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, speziell einer Grundflächenzahl von 0,3 keine erhebliche

Verschlechterung des jetzigen Zustandes durch Realisierung des Bebauungsplanes E34/4 zu erwarten.

Da sich im Plangebiet Ackerfläche befinden, wird der durchschnittliche Wert der Fläche für Kaltluftproduktion unter Einbeziehung der oben aufgeführten Bedingungen als gering eingestuft.

Heutige potenziell natürliche Vegetation- HPNV

Ohne den Eingriff des Menschen würde sich im Untersuchungsgebiet nach BUR-RICHTER (1973 und 1988) bei einer natürlichen Vegetationsentwicklung ein Waldmeister- Buchenwald (*Galio odorati-fagetum*) entwickeln. Kennzeichnend für diese Gesellschaft sind große Reinbestände von Buchen. Andere Arten treten nur vereinzelt oder in kleinen Gruppen auf. Eine Strauchschicht fehlt häufig oder ist nur schwach ausgeprägt. Im Gegensatz dazu bilden sie meist eine sehr artenreiche, starkwüchsige Krautschicht aus.

Dominierende Kennart der Baumschicht wäre:

Buche *Fagus sylvatica*

Untergeordnete Bäume und Sträucher wären:

Bergahorn *Acer pseudoplatanus*

Esche *Fraxinus excelsior*

In bestimmten Ausbildungsformen bzw. Übernutzten Beständen der Gesellschaft können noch folgende Arten in der Baumschicht auftreten:

Stieleiche *Quercus robur*

Hainbuche *Carpinus betulus*

Feldahorn *Acer campestre*

Falls eine Strauchschicht ausgebildet ist, besteht diese aus meist schwachwüchsigen Exemplaren folgender Arten:

Weißdorn *Crataegus oxyacantha*

Blut- Hartriegel *Cornus sanguinea*

Hasel *Corylus avellana*

Seidelbast *Daphne mezereum*

Arten der Bodenvegetation (auszugsweise):

Waldmeister *Galium odoratum*

Gewöhnliche Goldnessel *Lamium galeobdolon*

Wals-Segge *Carex sylvatica*

Buschwindröschen *Anemone nemorosa*

Waldveilchen *Viola sylvestris*

Wald- Flattergras *Millium effusum*

Wald- Zwenke *Brachypodium silvaticum*

Echter Wurmfarne *Dryopteris filix mas*

Vielblütige Weißwurz *Polygonatum multiflorum*

Berg- Weidenröschen *Epilobium montanum*

Knotige Braunwurz *Scrophularia nodosa*

Gemeines Efeu *Hedera helix*

Stinkender Storchschnabel *Geranium robertianum*

Landschaftsbild/ Erholung

Unter dem Landschaftsbild wird die äußerliche, sinnlich wahrnehmbare Erscheinungsform von Natur und Landschaft verstanden.

Es wird von jedem Betrachter entsprechend seinen subjektiven, individuellen Erfahrungen und Bedürfnissen wahrgenommen und bewertet. Grundlage des Landschaftsbildes ist aber immer die reale Landschaft mit den Faktoren Relief, Vegetation, Wasser, Nutzungs-, Bau- und Erschließungsstrukturen u.a.m.

Das Landschaftsbild wird aber immer auch nach ästhetischen Gesichtspunkten betrachtet, wobei der historische und lokale Kontext ebenfalls eine Bedeutung haben. Kennzeichnend ist aber, dass die Gesichtspunkte für weite Teile der Gesellschaft eine ähnliche Geltung besitzen.

Das Landschaftsbild im Untersuchungsraum wird heute primär durch die flächenmäßig bestimmende landwirtschaftliche Nutzung in Form von Ackerbau geprägt. Weiteres bildprägendes Merkmal der Horizontlinie ist die Einzelhausbebauung mit ihren typischen dazugehörenden Ziergärten. Sie verläuft, abhängig von der Position des Betrachters im Plangebiet, im Norden bzw. im Westen des Plangebietes. In Richtung Südost befindet sich ein Industriekomplex, es handelt sich um ein Zementwerk inklusive eines Kalksteinbruchs.

Ein Relief ist kaum ausgebildet und das Gebiet ist als relativ eben zu bezeichnen. Aufgrund seiner Lage am Fuße des Rothargebirges besteht ein leichtes Abwärtsgefälle in Richtung Norden.

Heutige Nutzung

Das Plangebiet besteht zurzeit überwiegend aus einer landwirtschaftlichen Nutzfläche, auf dem ohne Banketten Futterpflanzen und Getreide kultiviert wurden.

Flächenbilanz für das Plangebiet

Nutzungsart	Fläche (m ²)
Ackerland	12.786,00
gesamt	12,786,00

Fauna

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes E 34/4 der Stadt Geseke ist eine Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen sowie die teilweise Beseitigung von Hecken für die Errichtung eines Wohngebietes verbunden. Durch Flächenversiegelung und Umwandlung in öffentliche und private Grünflächen kommt es zu einer Verringerung von Jagdhabitaten und Nahrungsflächen insbesondere von Arten des Offenlandes und halboffener Kulturlandschaften sowie von Greifvögeln und Fledermausarten.

Da es sich bei dem Vorhaben um eine Erweiterung bereits bestehender Wohnnutzung mit den damit verbundenen Störeinflüssen auf das Plangebiet handelt, ist die Eignung des Plangebietes insbesondere für

störungsempfindliche Arten eingeschränkt. In der Umgebung des Plangebietes sind weiterhin großflächige Acker- und Grünlandflächen vorhanden, so dass trotz der Nutzungsumwandlung die ökologische Funktion des Lebensraumes im räumlichen Zusammenhang auch nach Realisierung des Vorhabens gewährleistet werden kann.

Durch das Vorhaben werden bei Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen, insbesondere der Bauzeitenregelung, keine Zugriffsverbote gemäß § 44 BnatSchG zum Schutz der streng und besonders geschützten Arten verletzt. Ausnahmen nach § 45 BnatSchG sind nicht erforderlich.

Weitere Details sind dem beiliegenden Dokument „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag/ Artenschutzprüfung“ zu entnehmen.

Flora

Das Plangebiet besteht zurzeit überwiegend aus einer landwirtschaftlichen Nutzfläche, auf dem ohne Banketten Futterpflanzen und Getreide kultiviert werden.

5.4.2 Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft

Bewertungsverfahren

Die Bewertung des Eingriffs erfolgt nach der Arbeitshilfe des LANUV „Numerische Bewertung von Biototypen 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 Biototyp mit dem zugehörigen Code der Biotopliste und einer entsprechenden Wertstufe zugeordnet (Grundwert A). Die klassifizierenden Flächen werden tabellarisch zusammengestellt. Wenn sich durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes die Biototypen der Flächen verändern, werden sie einem neuen Typ zugeordnet und erhalten einen zugehörigen Grundwert P der Biototypenwertliste.

Bilanzierung des Ausgangszustandes

Code	Biototyp	Grundwert A	Fläche	Biotopwert
3.2	Acker	2	12.786,00	25.572
		gesamt	12.786,00	25.572

Landschaftsökologische Eingriffsbewertung

Bei der geplanten Maßnahme handelt es sich um die Erschließung und Anlage eines Wohngebietes. Dabei soll die bereits bestehen Bebauungspläne E 34, E 34/2 und E 34/3 abgerundet werden. Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes Nr. E 34/4 umfasst rd. 12.786 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	Straße	0	1.640,00	0
1.1	Bebaubare Fläche 0,3 GRZ	0	3.343,80	0
4.3	Zier- und Nutzgärten und Grünflächen mit heimischen Gehölzen <50%	2	7.802,20	15.604,40
		gesamt	12.786,00	15.604,40

Auswertung

Biotopwert Ausgangszustand	25.572,00
Biotopwert Planungszustand	15.604,40
Kompensationsbedarf	9.967,60

Für die geplante Maßnahme ergibt sich aus der Differenz zwischen Ausgangszustand und Planung ein Kompensationsbedarf von 9.967,60 Biotopwertpunkten, der nicht innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden kann.

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

Die Kompensation des entstehenden Biotopwertdefizits erfolgt durch die Naturschutzstiftung Geseke.

Der naturschutzfachliche Ausgleich erfolgt auf einer Ackerfläche im Vogelschutzgebiet "Hellwegbörde" in der Gemarkung Geseke, Flur 3, Flurstück 193, "Auf dem Lohof". Die Fläche wird zeitnah von der Stadt Geseke erworben, so dass sich im Zuge des Erwerbs und der damit verbundenen Flächenvereinigung noch eine neue Flurstücksnummer ergeben wird. Vorgesehen ist auf einer insgesamt rd. 2,5ha großen Maßnahmenfläche der Naturschutz- Stiftung Geseke die Herstellung und dauerhafte Erhaltung/ Pflege von artenreichem Grünland mit besonderer Eignung für Ziele des Vogelschutzes gemäß Vogelschutzmaßnahmenplan des Landes NRW. Die Fläche soll anschließend dauerhaft für Zwecke des Naturschutzes grundbuchlich gesichert werden.

Zuordnung des Kompensationsflächenbedarfs zu den unterschiedlichen Flächennutzungen

A) Anteil des durch öffentliche Verkehrsflächen bedingten Biotopwertdefizites

Verkehrsfläche	Flurstück (Flur15)	Gesamtfläche (m²)	Biotoptyp	Größe (m²)	Grundwert A	Wertepunkte Bestand	Biotopwert Je Verkehrsfläche Bestand	Biotopwert Planung	Biotopwertepunkte Planung	Biotopwert Defizit
Planstrasse A	209	1.640	Acker	1.640	2	3.280	3.280	0	0	-3.280
gesamt		1.640				3.280	3.280	0	0	-3.280

B) Anteil des durch die privaten Grundstücksflächen bedingten Biotopwertdefizites

Flurstück	Gesamtfläche (m²)	Biotoptyp	Größe (m²)	Grundwert A	Wertepunkte Bestand	Biotopwert Planung	Biotopwert Defizit
209 1.363	11.146	Acker	11.146	2	22.292	0,7 x Gesamtfläche Wohnbebauung x 2 (Biotopwert Ziergarten)	15.604,40
gesamt	11.146				22.292	15.604,40	-6.687,60

Summe A + Summe B: 3.280+ 6687,60 = 9.967,60 Wertepunkte

5.4.3 Prognosen bei Realisierung des Bebauungsplanes E 34/4

Boden

Es kommt zu großflächigen Versiegelungen schutzwürdiger und besonders schutzwürdiger Böden. Um diese zu minimieren, ist die Grundflächenzahl auf 0,3 begrenzt.

Wasser/GW

Die Versickerung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswasser sorgt dafür, dass der Grundwasserhaushalt nicht erheblich beeinträchtigt wird.

Klima

Die Belastungen durch Verkehrsemissionen im Plangebiet werden durch die neu angelegten Verkehrswege geringfügig steigen. Des Weiteren unterbindet die Festlegung der Nutzungsart als „allgemeines Wohngebiet“ die Errichtung von emissionsintensiven Einrichtungen.

Die Kaltluftzufuhr in das benachbarte Bebauungsplangebiet E 34/2 wird geringfügig minimiert.

Fauna

Bei Durchführung des Bebauungsplanes kommt es zum Verlust von potentiell Lebensraum für Arten des Offenlandes und für Greifvögel. Jedoch sind im Umland großflächige Ausweichmöglichkeiten vorhanden. Weitere Details sind dem beiliegenden artenschutzrechtlichem Fachbeitrag zu entnehmen.

Flora

Es kommt zu einem Verlust von rd. 12.800m² Ackerfläche. Aufgrund dieser relativen Strukturarmut der Ausgangsflächen ist durch die Anlage der privaten Hausgärten eine größere Biodiversität möglich. Zudem erfolgt in Richtung der offenen Landschaft eine Abpflanzung mittels einer Hecke aus standortgerechten Hölzern.

Landschaftsbild

Das Landschaftsbild erhält eine klare Struktur. Die Vorgaben bezüglich der Grundflächenzahl von 0,3 sorgen für eine Eingliederung der Planfläche zwischen Stadtgebiet und Umland. Zudem erfolgt durch Abrundung und Ergänzung der vorhandenen Siedlungsstruktur eine optische Auswertung des gesamten Gebietes.

Resümee

Aus stadtplanerischen Gesichtspunkten empfiehlt sich die Umsetzung des geplanten Vorhabens. Ein örtlicher Bedarf an Wohnbauland besteht.

Alternative Flächen zur Schaffung des nachgefragten ortsnahen Wohnbaulandes stehen momentan nicht zur Verfügung oder befinden sich im Konflikt mit übergeordneten Planungen. Das großflächige Vorkommen schutzwürdiger Böden und die Nähe zum Vogelschutzgebiet Hellwegbörde erschweren die Ausweisung als Wohnbauland, ohne in Konflikt mit wenigstens einer dieser Kriterien zu kommen.

Die Einschnitte, die für Flora und Fauna entstehen, sind nicht so gravierend, dass mit deutlich negativen Auswirkungen auf die lokale Population zu rechnen ist. Hinweise auf das Vorkommen planungsrelevanter Arten im Plangebiet bestehen nicht. Im direkten Umfeld des Plangebietes sind ausreichend Acker- und Grünlandflächen als Lebensraum und Nahrungshabitat vorhanden, um die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang sicherzustellen.

5.4.4 Prognosen bei nicht- Realisierung des Bebauungsplanes

Bei Nichtaufstellung des Bebauungsplanes ist davon auszugehen, dass die Flächen gem. dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan weiterhin als Wohnbauflächen genutzt werden. Es sind keine relevanten Änderungen zu erwarten. Aufgrund des bestehenden Bedarfs an Wohnbauland würde eine andere, möglicherweise ökologisch wertvollere Fläche versiegelt.

5.5 Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung des Eingriffs

- bei Bodenarbeiten anfallender Bodenaushub ist fachgerecht zu sichern und sachgemäß wieder zu verwerten
- Planung einer möglichst geringen Bebauungsdichte durch die Festsetzung der GRZ von 0,3 um Flächenversiegelungen zu minimieren
- Begrenzung der Verkehrsflächen auf das verkehrstechnisch notwendige Maß, um Flächenversiegelungen zu minimieren
- Vermeidung zusätzlicher Bodenverdichtungen durch Nutzung vorhandener Wege und Baustraßen für den Baubetrieb und Baustellenverkehr
- Tiefenlockerung des Oberbodens nach Abschluss der Baumaßnahmen bei nicht vermeidbarer Inanspruchnahme von Vegetationsflächen
- Vor-Ort Versickerung des im Plangebiet anfallenden unbelasteten Niederschlagswassers, wenn es realisierbar und zulässig ist.
- Sachgerechter Umgang bei Verwendung von wassergefährdeten Stoffen (Öle, Chemikalien etc.)
- Weitgehende Vermeidung des Bodenaushubs vor Ort
- Minimierung von Massenbewegungen;
- Fachgerechte Abtragung von Ober- und Unterboden;
- Fachgerechte und getrennte Zwischenlagerungen und Wiedereinbau von Ober- und Unterboden
- Möglichst kurze und platzsparende Lagerung von Bodenmaterialien;
- Zwischenlagerung von Böden nach Möglichkeit nur auf bereits funktionsgestörten oder versiegelten Böden;
- Bodenpflege während der Lagerung durch Begrünung (z.B. tiefwurzelnde Luzerne- Kleegrasmischung)
- Erhalt des Mutterbodens in nutzbarem Zustand und dessen Schutz vor Vernichtung und
- Vermeidung von Bodenverdichtung außerhalb des Plangebietes.
- Zur Vermeidung des Verbotstatbestandes sollte eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01.03 bis 30.09) erfolgen. Rodungs- und Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächendürfen dementsprechend nur zwischen dem 01.10. und dem 28.02. durchgeführt werden. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums muss durch eine umweltfachliche Baubegleitung sichergestellt werden, dass bei der Entfernung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens die Flächen frei von einer Quartiersnutzung durch Vögel sind.
- Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtungen, Erdarbeiten, Materiallagerung etc. müssen auf die vorhandenen befestigten Flächen oder zukünftig überbauten Bereiche beschränkt werden. Damit kann sichergestellt werden, dass zu erhaltene Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigungen geschützt sind und weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.

5.6 alternative Planungsmöglichkeiten

Die Möglichkeit, Bauland an anderer Stelle im örtlichen Zusammenhang zu erschließen, wurde geprüft. Alternative Flächen zur Schaffung des nachgefragten ortsnahen Wohnbaulandes stehen momentan nicht zur Verfügung oder befinden sich im Konflikt mit übergeordneten Planungen.

Durch das Baugebiet E 34/4 werden sichtbare Baulücken geschlossen und bereits vorhandene Baugebiete abgerundet.

Das großflächige Vorkommen schutzwürdiger Böden und die Nähe zum Vogelschutzgebiet Hellwegbörde erschweren die Ausweisung als Wohnbauland an anderer Stelle, ohne in Konflikt mit wenigstens einer dieser Kriterien zu kommen.

5.7 Monitoring

In der Anlage zu § 2 Abs.4 und § 2a BauGB wird die Beschreibung geplanter Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt gefordert. Entsprechend den Vorgaben des §4c BauGB erfolgt eine Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen, die möglicherweise bei der Durchführung des Bauleitplanes entstehen können im Rahmen der allgemeinen Erfassung der Umweltdaten und der allgemeinen Raubeobachtung.

Die Stadt Geseke betreibt kein flächendeckendes Umweltüberwachungs- und Beobachtungssystem. Aus diesem Grund ist sie auf entsprechende Informationen der Naturschutz Stiftung Geseke angewiesen. Diese sollen bei Erlangung von Kenntnissen über unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt die Stadt Geseke informieren.

5.8 Zusammenfassung

Der vorliegende Umweltbericht analysiert die mit der Durchführung des Bebauungsplanes E 34/4 der Stadt Geseke verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sowie auch die Entwicklung des Gebietes bei Nichtrealisierung. Er beschreibt außerdem, mit welchen Maßnahmen negative Auswirkungen auf die Umwelt vermieden bzw. reduziert werden können.

Da trotz einer flächensparenden Erschließung und den minimierten Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung der Eingriff nicht im Plangebiet ausgeglichen werden kann, entsteht ein Biotopwertdefizit. Dieses wird durch die Naturschutzstiftung Geseke mittels geeigneter Maßnahmen unter besonderer Berücksichtigung des Verlustes der Bodenfunktion der schutzwürdigen Böden kompensiert.

Nachhaltige, erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt sind nicht zu erwarten, da es sich bei diesem Bebauungsplan um eine Siedlungserweiterung und Abrundung bestehender Bebauungen handelt. Es werden keine Schutzgebiete überplant oder zerschnitten.

Negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind bei der Beachtung der Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung nicht zu erwarten.

6.0 Sonstige planungs- und entscheidungsrelevanten Aspekte

6.1 Flächenbilanzierung

Nutzung	Fläche in qm
Verkehrsflächen	1.640,00
Überbaubare Grundstücksfläche	3.343,80
Grünflächen/Garten	7.802,20
Gesamtgröße des Baugebietes	12.786,00

6.2 Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen sind erfolgt. Das Plangebiet ist vollständig im Besitz der Stadt Geseke.

6.3 Kalkulation

Die für die Realisation des Baugebietes notwendigen Kosten werden durch die Stadt Geseke getragen.

6.4 Verfahren

Gem. § 3 UVPG Anlage1 Nr.18.7 fällt ein Bauvorhaben in den Anwendungsbereich des UVPG, wenn die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs.2 der Baunutzungsverordnung über 100.000 m² liegt. Die zulässige Grundfläche im Planbereich liegt weit unter diesen Größen. Daher ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich.

Geseke, August 2020

Anlagen:

- Anlage 1 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag/ Artenschutzprüfung
- Anlage 2 FFH- Vorprüfung
- Anlage 3 Gutachtem- Baugrunduntersuchung- Hydrologische Untersuchung-
- Anlage 4 Geruchsgutachten
- Anlage 5 Schalltechnische Untersuchung