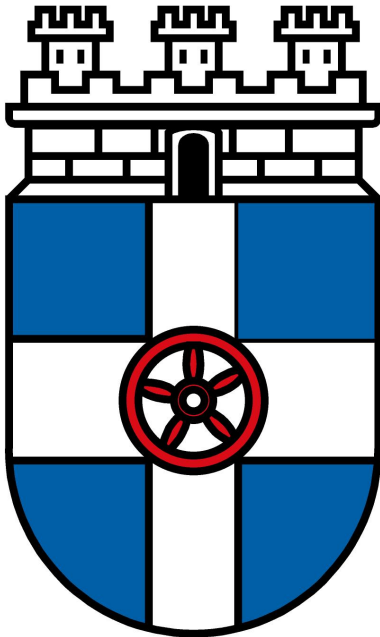


# BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Mönninghausen Nr. 10 – Vitusweg – der Stadt Geseke

---



**Verfahrensschritte:**  
Offenlage

# INHALTSVERZEICHNIS

1. Anlass und Ziel der 1. Änderung
2. Räumlicher Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes  
Mönninghausen Nr. 10
3. Änderungsinhalte
  - 3.1 Verlegung der Erschließungsstraße
  - 3.2 Verschiebung der Baufenster
4. Umweltbelange / Umweltbericht
5. Ausgleichsmaßnahmen
6. Artenschutz

## **1. Anlass und Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes Mönninghausen Nr. 10**

Anlass und Ziel dieser 1. Änderung dieses Bebauungsplanes ist die Einarbeitung des Hochwasserschutzkonzeptes Mönninghausen.

Aus diesem Grund soll die Erschließungsstraße verlegt werden, so dass entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereiches ein 4 m breiter Flutgraben ausgeführt werden kann.

Durch diese Veränderung ergeben sich für die Erschließung geringfügige Veränderungen, die bebaubaren Flächen verändern sich unwesentlich.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Geseke hat die planungsrechtliche Absicherung dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Mönninghausen Nr. 10 durch den Änderungsbeschluss am 08.09.2016 gefasst. Der Rat der Stadt Geseke hat die Offenlegung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Mönninghausen Nr. 10 am 11. Juli 2017 beschlossen.

## **2. Räumlicher Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Mönninghausen Nr. 10**

Der Änderungsbereich umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Mönninghausen Nr. 10 ohne den Weg „Schulpatt“.

## **3. Änderungsinhalte**

### **Verlegung der Erschließungsstraße**

Die Erschließungsstraße wird vom Osten des Geltungsbereiches in die Mitte des Geltungsbereiches verschob, so dass entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereiches ein 4 m breiter Flutgraben ausgeführt werden kann. Durch diese Veränderung ergeben sich für die Erschließung unwesentlich geänderte Versiegelungsflächen.

### **Verschiebung der Baufenster**

Durch die Verschiebung der Erschließungsstraße verändert sich auch die Kubatur der Baufenster geringfügig.

**Alle übrigen planungsrechtlichen Festsetzungen werden durch diese 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht tangiert und bleiben bestehen.**

## **4.0 Umweltbelange / Umweltbericht**

### **4.1 Beschreibung der Festsetzungen für das Planvorhaben**

#### **4.1.1 Angaben zum Standort**

**Die Aussagen zu diesem Punkt werden durch diese 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht tangiert und bleiben bestehen.**

Der Standort des Bebauungsplangebietes liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles im Osten Mönninghausens (§ 34 Baugesetzbuch (BauGB)). Zu erreichen ist das Gebiet über die gemeindliche Straße Vitusweg.

#### **4.1.2 Art des Vorhabens**

**Die Aussagen zu diesem Punkt werden durch diese 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht tangiert und bleiben bestehen.**

Die Plangebietsfläche wird festgesetzt als Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO mit den zulässigen Nutzungen ausgewiesen. Nicht zulässig sind die Nutzungen gemäß § 5 Absatz 5, 7 – 9.

Diese sind Nr. 5 Einzelhandelsbetriebe, Schank - und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Nr. 7 Anlagen für die örtliche Verwaltung sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Nr. 8 Gartenbaubetriebe und Nr. 9 Tankstellen.

Diese Nutzungen beeinträchtigen einmal vom notwendigen Flächenbedarf her, aber auch von der Art sowohl den Charakter des festgesetzten Baugebietes als auch den der Umgebungsbebauung.

#### **4.1.3 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden**

Der Bedarf an Grund und Boden für diese 1. Änderung des Bebauungsplans beträgt ca. 10.015 m<sup>2</sup>. Der maximale Versiegelungsgrad durch die Errichtung von Gebäuden beträgt durch Festsetzung der Grundflächen maximal 1.255,50 m<sup>2</sup>.

### **4.2 Beschreibung der Umwelt und ihrer Schutzgüter im Einwirkungsbereich des Vorhabens**

#### **4.2.1 Bestandsbeschreibung und Nutzungsmerkmale**

**Die Aussagen zu diesem Punkt werden durch diese 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht tangiert und bleiben bestehen.**

Naturräumlich liegt das Areal im nördlichen Vorland des so genannten `Haarstrang` Höhenzuges, vor welchem Lössedimente in hohen Mächtigkeiten abgelagert wurden.

Die ökologischen Gegebenheiten im Umfeld des Planungsbereiches sind geprägt durch Grünlandflächen sowie ländliche Hausgartenflächen.

#### **4.2.2 Schutzgut Mensch**

**Die Aussagen zu diesem Punkt werden durch diese 1. Änderung des Bebauungsplanes nur geringfügig tangiert und bleiben bestehen.**

Durch das geplante Mischgebiet ist für die Anlieger der Umgebungsbebauung lediglich ein zumutbares geringfügig erhöhtes Verkehrsaufkommen zu erwarten. Durch die Entwicklung des Baugebietes werden für die Umgebungsbebauungen aufgrund der geringen Anzahl der möglichen Grundstücke nur geringfügige erhöhte Verkehrslärmbelastungen erwartet.

#### **4.2.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

**Die Aussagen zu diesem Punkt werden durch diese 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht tangiert und bleiben bestehen.**

Die artenschutzrechtliche Prüfung (AP) nach § 42 BNatSchG wurde durchgeführt durch das Planungsbüro für Landschafts- und Tierökologie, Wolf Lederer (Anlage 3).

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände ist eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) erforderlich. Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen sind danach nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen.

Durch die grünordnerischen Festsetzungen ist durch die neue Nutzung nicht mit negativen Auswirkungen zu rechnen. Durch Nebenbestimmung zur Baugenehmigung muss sichergestellt werden, 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.“

#### **4.2.4- Schutzgut Boden /Wasser/Luft/Klima**

##### **4.2.7.**

**Die Aussagen zu diesem Punkt werden durch diese 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht tangiert und bleiben bestehen.**

Das Gebiet weist eine gering ausgeprägte Morphologie auf.

Für das Areal ist ein Bodengutachten durch das Büro für Baugrund- und Umweltanalytik Kleegräfe erstellt worden. Das Gutachten ist Bestandteil der Begründung (Anlage 1).

##### **Versickerungsfähigkeit:**

Gem. gutachtlicher Aussage vom Büro für Baugrund- und Umweltanalytik Kleegräfe (Anlage 1) wird von einer Versickerung abgeraten, da sie bodenphysikalisch nicht ausreichend möglich ist. Die weitere Regenentwässerungsplanung wird bei den Baugesuchen zwischen der Bauherrin und der Stadt Geseke geregelt.

#### **4.2.8- Schutzgut Landschaft / Kulturgüter / Sachgüter**

##### **4.2.10**

**Die Aussagen zu diesem Punkt werden durch diese 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht tangiert und bleiben bestehen.**

Kulturgüter und Sachgüter werden durch das neue Baugebiet nicht negativ berührt.

#### **4.3 Beschreibung der umweltrelevanten Maßnahmen**

##### **4.3.1 Zu erwartende Auswirkungen des Vorhabens**

**Die Aussagen zu diesem Punkt werden durch diese 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht tangiert und bleiben bestehen.**

Das Kleinklima in dem Bereich des Baugebietes wird sich durch die geringe Größe des Baugebietes nur geringfügig verändern.

##### **4.3.2 Vermeidungsmaßnahmen**

**Die Aussagen zu diesem Punkt werden durch diese 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht tangiert und bleiben bestehen.**

Da der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, ist eine Abwägung für diesen Bereich bereits erfolgt. Insbesondere die Lage und die Nachfrage begründet die Entscheidung für diesen Standort als Mischgebiet.

##### **4.3.3 Verminderungs- und Schutzmaßnahmen**

**Die Aussagen zu diesem Punkt werden durch diese 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht tangiert und bleiben bestehen.**

Die Versiegelung des Areals durch Verkehrsflächen und Bauungen werden durch die optimierte Straßenführung und die Beschränkung der Bebaubarkeit minimiert.

#### 4.3.4 Kompensationsermittlung / Flächenbilanzierung

(nach: Arbeitshilfe Bauleitplanung der Landesregierung NRW  
Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft)

Der mit der Baumaßnahme verbundene Eingriff in Natur- und Landschaft wurde unter Berücksichtigung der vor Ort getroffenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen unter Heranziehung der Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft, herausgegeben von den Ministerien für Stadtentwicklung, Kultur und Sport, für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft und- für Bauen und Wohnen des Landes Nordrhein- Westfalen, 1996, bewertet und wie folgt bilanziert:

<b>A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes (Anlage 4)</b>							
1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen Nr.	Code (lt Biotop- typenwert- liste)	Biototyp  (lt. Biototypenwertliste)	Fläche (qm)	Grundwert A	Gesamt- korrektur- faktor	Gesamt- wert  (Sp.5xSp.6)	Einzel- Flächenwert  (Sp.4 x Sp.7)
2.	3.4	Grünland	10.015,50	3,0	1,0	3,0	30.046,50
Flächengröße insgesamt			10.015,00				
<b>Gesamtflächenwert A</b>							<b>30.046,50</b>

<b>B. Zustand des Untersuchungsraumes gem. den Festsetzungen des Bebauungsplanes</b>							
1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen Nr.	Code (lt Biotop- typenwert- liste)	Biototyp  (lt. Biototypenwertliste)	Fläche (qm)/ Stck	Grundwert A	Gesamt- korrektur- faktor	Gesamt- wert  (Sp.5xSp.6)	Einzel- Flächenwert  (Sp.4 x Sp.7)
1	1.1	Versiegelte Fläche, Verkehrswege	237,00	0,0	1,0	0,0	0,0
2	1.1	Überbaubare Grundstücksfläche 0,3 GFZ	1.255,50	0,0	1,0	0,0	0,0
3	4.1	Zier- und Nutzgarten (strukturarm)	2.929,50	2,0	1,0	2,0	5.859,00
4	3.4	Grünland	2.893,00	3,0	1,0	3,0	8.679,00
5	3.8	Streuobstwiese	2.700,00	6,0	1,0	6,0	16.200,00
Flächengröße insgesamt			10.015,00				
<b>Gesamtflächenwert B</b>							<b>30.738,00</b>
<b>C. Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B – Gesamtflächenwert A)</b>							<b>+691,50</b>

#### 4.4 Zusammenfassung des Umweltberichtes

Bei diesem Baugebiet handelt es sich um eine Nachverdichtung bestehender Siedlungsstrukturen, die den Vorgaben des Flächennutzungsplanes folgen. Die Eingriffe in Natur und Landschaft sowie die Berücksichtigung der einzelnen Schutzgüter in ihren Wechselwirkungen sind nach Auffassung des Planers hinreichend beachtet und stellen für die städtebauliche Entwicklung eine positive Entwicklung dar.

## 5.0 Ausgleichsmaßnahmen

Die Bilanzierung schließt nach Festsetzung folgender Ausgleichsmaßnahmen auf dem Plangrundstück mit + 691,50 Wertepunkten ab und ist somit ausgeglichen.

1. Auf der als Streuobstwiese festgesetzten Fläche sind einheimische, standortgerechte Obstbäume (Stammumfang 8 – 10 cm) gem. folgender Pflanzliste zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Die extensive Nutzung dieses Bereiches ist zu gewährleisten.

### Pflanzliste Ostbäume

<b>Apfel</b>		<b>Kirsche</b>	
Bohnapfel	Finkenwerder Prinz	Büttners Rote Knorpel	Hedelfinger Typ Diemitz
Wilhelmsapfel	Rheinischer Krummstiefel	Schneiders späte Knorpel	Große Prinzessin
Boskoop	Altländer	Königskirsche Typ Querfurt	
Adersleber	Pfannkuchenapfel		
Geseker Klosterapfel	Ananasrenette		
Biesterfelder			
<b>Pflaume</b>		<b>Birne</b>	
Hauszwetsche	Zimmers Frühzwetsche	Gelbmöstler	Schweizer Wasserbirne
Wangenheims Frühzwetsche		Petersbirne	Grüne Jagdbirne
The Czar		Prinzessin Marianne	Gute Graue

## 6.0 Artenschutz

Durch diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Mönninghausen Nr. 10 werden die Belange des Artenschutzes im Vergleich zum bestehenden Planungsrecht nicht tangiert (Anlage 3).

Geseke, 12.07.2017

- Anlage 1 - Bodengutachten
- Anlage 2 - Geruchsgutachten
- Anlage 3 - Artenschutzrechtliche Prüfung
- Anlage 4 - Grünordnung Bestand