

# BEGRÜNDUNG

Zur Ergänzungssatzung, OT Störmede  
der Stadt Geseke gem. §34 (4) Nr.3 BauGB

Verfahrensstand:  
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §3 (2) BauGB  
und der betroffenen Behörden gem. §4 (2)

---



## INHALT

1. Anlass und Ziele für die Aufstellung der Satzung
2. Geplante Nutzung
3. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
4. Sonstige Belange
5. Umweltbericht
  - 5.1 Veranlassung
  - 5.2 Inhalt und Ziele der Flächennutzungsplanänderung
  - 5.3 Berücksichtigung von Zielen des Umweltschutzes
    - 5.3.1 Zielaussagen der Fachgesetze
    - 5.3.2 Zielaussagen der Fachpläne/ Gutachten
      - 5.3.2.1 Artenschutzprüfung/ Protokoll
      - 5.3.2.2 Eingriffsbewertung Grabenverrohrung
      - 5.3.2.3 Waldumwandlung
      - 5.3.2.5 Immissionsschutz
    - 5.3.3 Berücksichtigung der Umweltbelange
  - 5.4 Bestandsbeschreibung und- Bewertung
    - 5.4.1 Bestehende Nutzung des Plangebietes
    - 5.4.2 Geologische Verhältnisse
    - 5.4.3 Naturhaushalt
    - 5.4.4 Schutzgut Mensch
    - 5.4.5 Schutzgebiete und geschützte Objekte
    - 5.4.6 Landschafts- und Ortsbild
  - 5.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes ohne das Vorhaben
  - 5.6 Ermittlung der möglichen Auswirkungen des Vorhabens und ihrer Erheblichkeit
  - 5.7 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation
  - 5.8 Anderweitige Planungsmöglichkeiten
  - 5.9 Beschreibung der Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Bearbeitung
  - 5.10 Zusammenfassung
6. Monitoring

## **1. Anlass und Ziele für die Aufstellung der Satzung**

Auf dem Gelände des Rittergutes Störmede ist in den vergangenen Jahren mit dem Wiederaufbau der Schlossruine ein überörtlich bekannter Veranstaltungsort entstanden. Die Neueröffnung des Rittergutes fand Ende des Jahres 2013 statt.

Nachdem der Besitzer und Betreiber das Ensemble nun drei Jahre erfolgreich betrieben hat ist deutlich geworden, dass für einen wirtschaftlich funktionierenden Betrieb Übernachtungsmöglichkeiten fehlen. Da im Ortsteil Störmede keine adäquaten Möglichkeiten bestehen, plant der Besitzer den Neubau eines Gästehauses. Das Gästehaus wird zurzeit gebaut. Das Gebäude wird im Bereich der alten Schäferei angeordnet, um die historisch gewachsene Anlage des Rittergutes weitgehend zu erhalten. Um dieses Ziel zu erreichen, hat der Besitzer bereits das Flurstück 91 von der Stadt Geseke erworben und Teile des Flurstücks 92 sind momentan in den Verkaufsverhandlungen.

Der Geltungsbereich beschreibt die zukünftige geplante Grundstücksaufteilung. Im Zuge des Bebauungsplanes Störmede Nr.17 wurde bereits eine Stellplatzanlage für den Veranstaltungsort „Rittergut Störmede“ ausgewiesen. Dieser Bereich ist ebenfalls Bestandteil des Geltungsbereichs.

Parallel zu diesem Verfahren wird der Flächennutzungsplan der Stadt Geseke- Ortsteil Störmede im Bereich des Rittergutes geändert.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Geseke hat die Erweiterung der Abgrenzungskarte als Ergänzungssatzung gem. §34(4) Nr.3 BauGB am 29.10.2015 beschlossen.

## **2. Geplante Nutzung**

Mit der Ergänzungssatzung werden die Grundstücke der Gemarkung Störmede, Flur 11, Flurstücke 91, 98, 77, 92 (tw.), 94 (tw.) und 97 (tw.) in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Durch diese Festsetzung des Geltungsbereiches wird die Siedlungskarte geringfügig nach Süden verschoben und entspricht der im Flächennutzungsplan dargestellten zukünftigen Mischbaufläche.

## **3. Ausgleichs -und Ersatzmaßnahmen**

### **Eingriffsbewertung Grabenverrohrung**

Für die geplante Grabenverrohrung wurde durch das Büro für Landschaftsplanung Bertram Mestermann, Warstein im November 2016 der notwendige Kompensationsbedarf für die beanspruchte Fläche mit 772 ökologischen Wertpunkten berechnet (Anlage 3).

Der entsprechende Ausgleich soll durch die Naturschutz-Stiftung Geseke realisiert und betreut werden. In diesem Sinne wurde im Januar 2017 ein Durchführungs- Einzelvertrag zwischen der Naturschutz-Stiftung und der Vorhabenträgerin geschlossen. Der Ausgleich findet statt auf dem Flurstück

926, Flur 14 der Gemarkung Geseke. Auf dieser Fläche lassen sich insgesamt 850 ökologische Wertpunkte und damit ein vollständiger Ausgleich des Eingriffs realisieren (Anlage 3.2).

Die Ausgleichsfläche befindet sich im Eigentum der Stadt Geseke. Die hier vorgesehene Maßnahme auf einer Teilfläche stellt rechtlich eine zusätzliche Aufwertungsmaßnahme dar. Entsprechende Genehmigungen der Eigentümerin und der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Soest liegen vor.

### **Waldumwandlung**

Die im gültigen Flächennutzungsplan vorhandene Waldfläche soll in eine Mischgebietsfläche umgewandelt werden.

Die tatsächlich vorhandene Waldfläche beträgt 3.269 m<sup>2</sup>. Diese Fläche soll mit einem Faktor von 1,2 ausgeglichen werden.

Da es sich bei der Ausweisung als Mischgebietsflächen um einen Eingriff in Natur und Landschaft handelt, ist dieser Eingriff durch geeignete Maßnahmen durch Ersatzmaßnahmen außerhalb des Änderungsbereiches auszugleichen. Der Ausgleich für den Entfall der Waldfläche wird stattfinden in der Gemarkung Geseke, Flur 21, Flurstück 44. Der Antrag auf Waldumwandlung wurde gestellt (Anlage 4).

## **4. Sonstige Belange**

### **Altablagerungen/ Altlasten**

Das umgebende Gelände ist frei von zusammenhängenden sanierungsbedürftigen Verunreinigungen. Eine akute Schutzgutgefährdung existiert nicht.

### **Denkmalschutz/ Denkmalpflege**

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, 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 DSchG NW.

### **Immissionsschutz**

Für die Stellplatzanlage wurden die schalltechnischen Berichte/ Stellungnahmen Nr. 12-25 (Stand 29.05.2012 – Anlage 5) sowie Nr. 17- 29 (Stand 06.06.2017 – Anlage 6) durch das Ingenieurbüro Draeger Akustik erstellt.

Die Untersuchung hat ergeben, dass eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte und der höchstzulässigen Maximalpegel für kurzzeitige Geräuschspitzen durch die geplante Stellplatznutzung nicht zu erwarten ist.

Die Prognosebeurteilungspegel für den maßgeblichen Betriebsfall am Tag (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) und für die ungünstige Nachtstunde unterschreiten

die Immissionsrichtwerte der TA Lärm, je nach Immissionsort, um mindestens 25 dB am Tag und um mindestens 14 dB in der Nacht.

Gegenüber der schalltechnischen Untersuchung Nr. 12-25 zum Bebauungsplan Störmede Nr. 17 ergeben sich für die maßgeblichen Immissionsorte keine Erhöhungen der Beurteilungspegel für die gesamte Stellplatzanlage nach der geplanten Erweiterung der Stellplatzanlage.

Eine im Sinne der TA Lärm wesentliche Erhöhung des Verkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht zu erwarten.

**Ergänzender Hinweis:**

Bei der Untersuchung ist angenommen worden, dass die Gästehaus-Stellplatznutzung im nördlichen Bereich des erweiterten Parkplatzes, räumlich getrennt von der übrigen Nutzung, erfolgt. Bei einer anderen Aufteilung oder räumlichen Vermischung der Nutzungen wären keine höheren Beurteilungspegel für die Gesamtanlage, als für den beurteilten Fall, zu erwarten.

### **Kampfmittel**

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

### **Bodenschutzgesetz/ Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz**

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 Baumaßnahmen anfallende Abfälle sind vorrangig einer Verwertung zuzuführen. Abfälle, die nicht verwertet werden, sind soweit möglich auf den Entsorgungsanlagen im Kreis Soest zu beseitigen.

Mutterboden ist abzuschleppen und einer Verwertung zuzuführen.

Bei Verwertungsmaßnahmen über 400 qm Fläche, z.B. auf landwirtschaftlich genutzten Böden, ist eine eigenständige Baugenehmigung erforderlich.

In Nordrhein- Westfalen besteht eine allgemein zugängliche Boden- und Bauschuttbörse. Damit soll die Verwertung von unbelastetem Bodenaushub, Bauschutt, Straßenaufbruch und ausgewählten Baureststoffen (z.B. Metall) gefördert werden. Informationen gibt es im Internet unter [www.alois-info.de](http://www.alois-info.de) oder bei der Entsorgungswirtschaft Soest GmbH.

## **5. Umweltbelange**

### **5.1 Veranlassung**

Für Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB bedarf es keines Umweltberichtes. Unabhängig davon sind die Belange von Naturschutz- und Landschaftspflege eingehend zu betrachten.

§ 34 (5) BauGB verfügt, dass auch bei Entwicklungssatzungen die §§ 1 a und 9 Abs. 1a BauGB entsprechend anzuwenden sind, d.h., dass die Belange von Naturschutz- und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen und der Ausgleich für zu erwartende Eingriffe in die Natur und Landschaft im ausreichenden Maße vorzusehen sind.

Da für die geplante Ergänzungssatzung eine vorhandene Waldfläche in eine Mischbaufläche umgewandelt werden soll, wurden von dem Büro für Landschaftsplanung Mestermann zwei Artenschutzprüfungen durchgeführt, die Bestandteil dieser Begründung ist. Das Ergebnis dieser Artenschutzprüfungen wird unter Punkt 5.3.2.1 näher beschrieben.

Notwendige Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden unter Punkt 5.3.2.2 und 5.3.2.4 näher beschrieben.

### **5.2 Inhalt und Ziele der Ergänzungssatzung**

Der Umweltbericht berücksichtigt die Belange der Ergänzungssatzung der Stadt Geseke. Diese beinhaltet die Änderung einer Fläche für Wald in eine Mischgebietsfläche mit den zulässigen Nutzungen gem. § 1 (1) Nr. 2 BauNVO i.V. mit § 6 BauGB.

### **5.3 Berücksichtigung von Zielen des Umweltschutzes**

Im Rahmen der Umweltprüfung sind die in den Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, soweit sie für das Plangebiet von Relevanz sind, zu beachten. Zu den Fachgesetzen und Fachplänen gehören z.B. die einschlägigen Bundes- und Landesgesetze einschließlich der jeweiligen Verordnungen und Satzungen, nicht aber Verwaltungsvorschriften wie die TA Lärm/Luft oder die Regelwerke der Technik.

Im Rahmen der Fachgesetze sind insbesondere zu beachten:

- das Bundesnaturschutzgesetz
- das Bundesbodenschutzgesetz
- das Bundesimmissionsschutzgesetz
- das Wasserhaushaltsgesetz und
- die für den Umweltschutz bedeutsamen Gesetze der Länder wie z.B. Naturschutzgesetze, Landesbodenschutzgesetze oder Wasserschutzgesetze.

Im Rahmen der Fachpläne sind insbesondere zu beachten:

- Die Landschaftspläne und
- Sonstige Pläne wie z.B. Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechte

Bei der Ergänzungssatzung ist zu prüfen, inwieweit die in den Fachgesetzen und Fachplänen formulierten Ziele und Umweltbelange berücksichtigt werden.

### **5.3.1 Zielaussagen der Fachgesetze**

#### Bundesnaturschutzgesetz/ Landschaftsgesetz NW

Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen

- dass die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes,
- die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
- die Tier- und Pflanzenwelt einschl. ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

#### Bundesbodenschutzgesetz

Zweck dieses Gesetzes ist es,

- nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen,
- schädliche Bodenveränderungen abzuwehren,
- den Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren,
- Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen,
- Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte soweit wie möglich zu vermeiden.

#### Bundesimmissionsschutzgesetz

- Schutz der Menschen, Tiere und Pflanzen, des Bodens und Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und sonstigen Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen und Vorbeugung der Entstehung schädlicher Umwelteinwirkungen

#### Wasserhaushaltsgesetz

- Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

## 5.3.2. Zielaussagen der Fachpläne/ Gutachten

### 5.3.2.1 Artenschutzprüfung/ Protokoll

Für den Geltungsbereich wurden zwei Artenschutzprüfungen durchgeführt, welche sich zum einen auf den nordwestlichen Teil des Geltungsbereiches und zum anderen auf den Bereich des Geltungsbereiches bezieht, wo sich der Parkplatz befindet.

Die **Artenschutzprüfung** Teil 1 für den nordwestlichen Bereich wurde durchgeführt vom Büro für Landschaftsplanung Bertram Mestermann, Stand August 2016 (Anlage 1).

Die Prüfung kommt zu folgendem Ergebnis:

Die Rittergut Störmede KG plant die Errichtung eines Gästehauses am Rittergut Störmede in der Stadt Geseke. Das Gästehaus soll im Bereich zweier vorhandener Gebäude errichtet werden, weshalb ein Abbruch bzw. Umbau dieser Gebäude vorgesehen ist. Für die Zufahrt und die Anlieferung ist eine Inanspruchnahme von Gehölzen im Bereich eines kleinflächigen Laubwaldes erforderlich.

Die vom Vorhaben betroffenen Bäume wurden während einer Ortsbegehung am 20.01.2016 mit dem zuständigen Architekten festgelegt und mittels Leuchtfarbe markiert. In einem zweiten Schritt erfolgte am 25.01.2016 eine intensive Untersuchung jedes zur Fällung vorgesehenen Baumes auf das Vorhandensein von möglichen Brutplätzen planungsrelevanter Vogelarten sowie potenzieller Fledermausquartiere, auf Grund der Höhe der Bäume (bis ca. 22 m) sowie des Efeubewuchses mit Hilfe eines Hubsteigers. Hierbei wurden potenzielle, unbesetzte Fledermausquartiere sowie mögliche Brutstandorte der Waldohreule nachgewiesen. Nach der Untersuchung der Gehölzbestände wurde diese bis Ende Februar 2016 gefällt, da ein Töten von Vögeln und Fledermäusen auf Basis der Ergebnisse der Gehölzuntersuchung bis zu diesem Zeitpunkt ausgeschlossen werden konnte.

#### Häufige und verbreitete Vogelarten

Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen sind nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums sollte durch eine ökologische 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 Fällarbeiten wurden außerhalb der Brutzeit Ende Februar 2016 durchgeführt.

#### Planungsrelevante Tierarten

##### Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BnatSchG

Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BnatSchG ist es verboten „wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören“.

Eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BnatSchG ist im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben für Fledermäuse nicht auszuschließen. Um eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BnatSchG auszuschließen, sollte die

Inanspruchnahme der Bäume mit potenzieller Funktion als Sommer- oder Zwischenquartier im Zeitraum Anfang November bis Ende Februar durchgeführt werden.

Die Fällarbeiten wurden in dem angegebenen Zeitraum durchgeführt.

#### Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BnatSchG

Eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BnatSchG ist im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben nicht zu erwarten.

#### Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BnatSchG

Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BnatSchG ist es verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Auf Grund des Verlustes von potenziellen Sommerquartieren und dem nachgewiesenen Artenspektrum ist eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) BnatSchG nicht auszuschließen.

Um eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BnatSchG auszuschließen, sollten an Bäumen im Umfeld der Vorhabenfläche, vorzugsweise an Bäumen im Bereich des südlich gelegenen Waldes, Ersatzquartiere geschaffen werden. Hierdurch kann gewährleistet werden, dass die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin gewährleistet wird.

Als Ersatzquartiere sollten 4 Schwegler Fledermaushöhlen 2FN, 4 Fledermausflachkästen 1FF und 2 Fledermaushöhlen 1FD oder vergleichbare Modelle angebracht werden. Die Ersatzquartiere sollen nach Süden orientiert sein, jedoch dürfen sie nicht schutzlos der prallen Sonne ausgesetzt werden. Die optimale Montagehöhe liegt zwischen 3 und 5 m. Wichtig ist weiterhin, dass die Fledermäuse den Kasten frei anfliegen können. Die Fledermaushöhlen müssen einmal im Jahr gereinigt werden.

#### Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 4 BnatSchG

Besonders geschützte Pflanzenarten kommen im Untersuchungsgebiet nicht vor. Dementsprechend ergibt sich keine Relevanz des § 44 Abs. 1 Nr. 4 BnatSchG, wonach es verboten ist, wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

#### Ergebnis

Die geplante Errichtung eines Gästehauses am Rittergut Störmede in der Stadt Geseke löst unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahmen bzw. Schaffung von Ersatzquartieren für Fledermäuse keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BnatSchG aus.

Das **Artenschutzprotokoll** für den Bereich des Parkplatzes (Teil 2) wurde durchgeführt vom Büro für Landschaftsplanung Bertram Mestermann, Stand 13.06.2017 (Anlage 2).

#### Ergebnis:

Eine Betroffenheit von planungsrelevanten Tierarten nach § 44 Abs. 1 BNatSchG kann ausgeschlossen werden.

Eine Betroffenheit von planungsrelevanten Pflanzenarten nach § 44 Abs. 1 BNatSchG kann ausgeschlossen werden.

Eine Betroffenheit von häufigen und verbreiteten Vogelarten nach § 44 Abs. 1 BNatSchG kann ausgeschlossen werden.

Vermeidungsmaßnahmen: Bei den Bauarbeiten sollte sichergestellt werden, dass zu erhaltene Gehölzbestände und Vegetationsbestände in der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.

### **5.3.2.2 Eingriffsbewertung Grabenverrohrung**

Für die geplante Grabenverrohrung wurde durch das Büro für Landschaftsplanung Bertram Mestermann, Warstein im November 2016 der notwendige Kompensationsbedarf für die beanspruchte Fläche mit 772 ökologischen Wertpunkten berechnet. (Anlage 3.1).

Der entsprechende Ausgleich soll durch die Naturschutz-Stiftung Geseke realisiert und betreut werden. In diesem Sinne wurde im Januar 2017 ein Durchführungs- Einzelvertrag zwischen der Naturschutz-Stiftung und der Vorhabenträgerin geschlossen. Der Ausgleich findet statt auf dem Flurstück 926, Flur 14 der Gemarkung Geseke. Auf dieser Fläche lassen sich insgesamt 850 ökologische Wertpunkte und damit ein vollständiger Ausgleich des Eingriffs realisieren (Anlage 3.2).

Die Ausgleichsfläche befindet sich im Eigentum der Stadt Geseke. Die hier vorgesehene Maßnahme auf einer Teilfläche stellt rechtlich eine zusätzliche Aufwertungsmaßnahme dar. Entsprechende Genehmigungen der Eigentümerin und der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Soest liegen vor.

### **5.3.2.3 Waldumwandlung**

Die im gültigen Flächennutzungsplan vorhandene Waldfläche soll in eine Mischgebietsfläche umgewandelt werden.

Die tatsächlich vorhandene Waldfläche beträgt 3.269 m<sup>2</sup>. Diese Fläche soll mit einem Faktor von 1,2 ausgeglichen werden.

Da es sich bei der Ausweisung als Mischgebietsflächen um einen Eingriff in Natur und Landschaft handelt, ist dieser Eingriff durch geeignete Maßnahmen durch Ersatzmaßnahmen außerhalb des Änderungsbereiches auszugleichen. Der Ausgleich für den Entfall der Waldfläche wird stattfinden in der Gemarkung Geseke, Flur 21, Flurstück 44. Der Antrag auf Waldumwandlung wurde gestellt (Anlage 4).

### **5.3.2.4 Immissionsschutz**

Für die Stellplatzanlage wurden die schalltechnischen Berichte/ Stellungnahmen Nr. 12-25 (Stand 29.05.2012 – Anlage 5) sowie Nr. 17- 29 (Stand 06.06.2017 – Anlage 6) durch das Ingenieurbüro Draeger Akustik erstellt.

Die Untersuchung hat ergeben, dass eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte und der höchstzulässigen Maximalpegel für kurzzeitige Geräuschspitzen durch die geplante Stellplatznutzung nicht zu erwarten ist.

Die Prognosebeurteilungspegel für den maßgeblichen Betriebsfall am Tag (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) und für die ungünstige Nachtstunde unterschreiten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm, je nach Immissionsort, um mindestens 25 dB am Tag und um mindestens 14 dB in der Nacht.

Gegenüber der schalltechnischen Untersuchung Nr. 12-25 zum Bebauungsplan Störmede Nr. 17 ergeben sich für die maßgeblichen Immissionsorte keine Erhöhungen der Beurteilungspegel für die gesamte Stellplatzanlage nach der geplanten Erweiterung der Stellplatzanlage.

Eine im Sinne der TA Lärm wesentliche Erhöhung des Verkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht zu erwarten.

Ergänzender Hinweis:

Bei der Untersuchung ist angenommen worden, dass die Gästehaus-Stellplatznutzung im nördlichen Bereich des erweiterten Parkplatzes, räumlich getrennt von der übrigen Nutzung, erfolgt. Bei einer anderen Aufteilung oder räumlichen Vermischung der Nutzungen wären keine höheren Beurteilungspegel für die Gesamtanlage, als für den beurteilten Fall, zu erwarten.

### 5.3.3 Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Ziele der Fachgesetze und die Zielaussagen der Fachpläne/ Gutachten (vgl. Kap. 5.3.1 und 5.3.2) wurden bei der Ergänzungssatzung der Stadt Geseke soweit wie möglich berücksichtigt. Die Zielaussagen der vorliegenden Gutachten sehen entsprechende Ausgleichsmaßnahmen vor.

## 5.4 Bestandsbeschreibung und Bewertung

### 5.4.1 Bestehende Nutzung des Plangebietes

Bei dem westlichen Teil des Geltungsbereiches handelt es sich um bewaldete Teilflächen des Bousquets, einer öffentlichen Parkfläche und des Privatgrundstücks Flurstück 91. Im Süden befindet sich die Stellplatzanlage des Rittergutes Störmede. Nördlich der Stellplatzanlage verläuft ein öffentlicher Fußweg. Die restlichen Bereiche sind Rasenflächen.

### 5.4.2 Geologische Verhältnisse

**Geologisch** befindet sich das Areal auf einer Störungszone oberhalb des Übergangsbereiches der sog. *schloenbachi*- Schichten (Kalkmergelstein, relativ „hart“) und des *Emschermergel* (Tonmergelstein, relativ „weich“). Stratigraphisch sind diese Einheiten in der *Coniac*- Stufe der Oberkreide zu stellen.

Untergrundprägend/ projektrelevant sind jedoch die fluviatilen Ablagerungen der Bäche „Schledde“ und Störmeder Bach. Diese erodierten zunächst tiefgründig das Grundgebirge und verfüllten es anschließend mit Abtragsschutt- primär kiesiges Material- aus dem südlich gelegenen Haarstang- Areal. Die „plattigen“ Plänerkalke regelten sich horizontal ein und weisen überwiegend eine dichte Lagerung auf.

### 5.4.3 Naturhaushalt

#### **Schutzgut Boden**

**Auffüllungen:** Es wurden flächendeckend Auffüllungen erbohrt. I.M. beträgt deren Mächtigkeit im geplanten Baufeld des Gästehauses 1,57 m (UK i.M. + 100,13 m NN) und unterhalb der Schäferei 0,70 m (UK i.M. + 100,96 m NN). Es handelt sich im Gästehausbereich überwiegend um einen Mutterboden (d= i.M. 0,28 m) über einem Fülllehm über einem Füllkies. Der Oberboden und der Füllkies weisen verbreiteten einen organischen Anteil auf. Vor allem der liegende Füllkies besitzt eine dichte Lagerung. Unterhalb der Bodenplatte der Schäferei wurden z.T. verlehnte Füllsande, Fülllehm und Füllkies erbohrt.

### **Schutzgut Fläche**

Die in Anspruch genommene Fläche umfasst teilweise Wald- Gehölz- und Rasenflächen. Die angesprochenen Waldflächen werden auf dem Wege der Waldumwandlung an anderer Stelle durch eine Vereinbarung mit der Naturschutzstiftung ausgeglichen.

Die tatsächlich vorhandene Waldfläche beträgt 3.269 m<sup>2</sup>. Diese Fläche soll mit einem Faktor von 1,2 ausgeglichen werden.

### **Schutzgut Wasser**

Auf Grund der geringen Größe der Fläche sind keine Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate zu erwarten. Nördlich des Geltungsbereichs verläuft ein Graben, welcher im Zuge der Baumaßnahme verrohrt werden soll. Die entsprechenden Anträge werden im Zuge der Baugenehmigungsplanung durch ein Ingenieurbüro gestellt. Westlich des Geltungsbereichs verläuft der Störmeder Bach.

Hydrologie:

Es ist von permanent mäßigen bis relativ geringen GW- Flurabständen auszugehen. Bei einer Flachgründung ist von periodischen GW-Beeinflussungen der Fundamente auszugehen. Bei der OKFF- Höhe (+ 101,85 m NN = 0,15 m über gemittelte akt. GOK) und dem Bemessungswasserstand (aktuelle GOK, vorbehaltlich ausstehender Behördenauskunft) kann eine kurzfristige Nässebeeinflussung der Bodenplatte nicht ausgeschlossen werden. Seltene Extremhochwässer des Störmeder Baches können bis oberhalb der OKFF einwirken (vorbehaltlich der ausstehenden Behördenauskunft)

### **Grabenverrohrung**

Für die geplante Grabenverrohrung wurde durch das Büro für Landschaftsplanung Bertram Mestermann, Warstein im November 2016 der notwendige Kompensationsbedarf für die beanspruchte Fläche mit 772 ökologischen Wertpunkten berechnet (Anlage 3.1).

Der entsprechende Ausgleich soll durch die Naturschutz-Stiftung Geseke realisiert und betreut werden. In diesem Sinne wurde im Januar 2017 ein Durchführungs- Einzelvertrag zwischen der Naturschutz-Stiftung und der Vorhabenträgerin geschlossen. Der Ausgleich findet statt auf dem Flurstück 926, Flur 14 der Gemarkung Geseke. Auf dieser Fläche lassen sich insgesamt 850 ökologische Wertpunkte und damit ein vollständiger Ausgleich des Eingriffs realisieren (Anlage 3.2).

Die Ausgleichsfläche befindet sich im Eigentum der Stadt Geseke. Die hier vorgesehene Maßnahme auf einer Teilfläche stellt rechtlich eine zusätzliche Aufwertungsmaßnahme dar. Entsprechende Genehmigungen der Eigentümerin und der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Soest liegen vor.

### **Schutzgut Klima**

Auf Grund der geringen Flächengröße des Untersuchungsgebietes ist hier eine potentielle Auswirkung auf die Belange des Klimaschutzes nicht zu erwarten.

### **Schutzgut Flora und Fauna**

Da es sich bei dem Bereich, in dem eine Ausweisung als Mischgebietsflächen stattfinden soll, um einen Eingriff in Natur und Landschaft handelt, ist dieser Eingriff durch geeignete Maßnahmen im Plangebiet selbst und gegebenenfalls durch Ersatzmaßnahmen außerhalb des Änderungsbereiches auszugleichen. Die im gültigen Flächennutzungsplan vorhandene Waldfläche soll in eine Mischgebietsfläche umgewandelt werden.

Die tatsächlich vorhandene Waldfläche beträgt 3.269 m<sup>2</sup>. Diese Fläche soll mit einem Faktor von 1,2 ausgeglichen werden.

Der Ausgleich für den Entfall der Waldfläche wird stattfinden in der Gemarkung Geseke, Flur 21, Flurstück 44. Der Antrag auf Waldumwandlung wurde gestellt (Anlage 4)

### **5.4.4 Schutzgut Mensch**

Nach § 1 (6) Nr. 7 c) BauGB sind die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt im Umweltbericht aufzuführen.

Die Änderung in eine Mischgebietsfläche für diesen Bereich ist auf Grund der geringen Größe keine zusätzliche Beeinträchtigung der Wohn- und Lebensfunktionen bzgl. des Schutzgutes Mensch.

### **5.4.5 Schutzgebiete und geschützte Objekte**

Da es sich bei der Ausweisung als Mischgebietsflächen um einen Eingriff in Natur und Landschaft handelt, ist dieser Eingriff durch Ersatzmaßnahmen außerhalb des Änderungsbereiches auszugleichen.

Die im gültigen Flächennutzungsplan vorhandene Waldfläche soll in eine Mischgebietsfläche umgewandelt werden.

Die tatsächlich vorhandene Waldfläche beträgt 3.269 m<sup>2</sup>. Diese Fläche soll mit einem Faktor von 1,2 ausgeglichen werden.

Der Ausgleich für den Entfall der Waldfläche wird stattfinden in der Gemarkung Geseke, Flur 21, Flurstück 44. Der Antrag auf Waldumwandlung wurde gestellt (Anlage 4)

### **5.4.6 Landschafts- und Ortsbild**

Das Landschaftsbild wird durch seine Topographie und seine Nutzung bestimmt.

Durch das geplante Mischgebiet wird das Landschaftsbild- und Ortsbild nur geringfügig verändert, die Art der Nutzung passt sich an das umliegend geprägte Ortsbild im Bereich des Rittergutes Störmede an. Durch die Erweiterungsmöglichkeit für das Rittergut Störmede Richtung Süden im Bereich des ehemaligen „Schafstalls“ wird gewährleistet, dass die historisch gewachsene Anlage des Rittergutes erhalten bleibt.

## 5.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes ohne das Vorhaben

Unter Berücksichtigung der jetzigen Entwicklung des Planbereiches sind keine wesentlichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Da durch die neu entstehenden Mischgebietsflächen keine wesentliche großräumige Situationsveränderung bezüglich der Umweltaspekte zu erwarten ist, ist auch keine Veränderungen des gegenwärtigen Umweltzustandes zu erkennen.

## 5.6 Ermittlung der möglichen Auswirkungen des Vorhabens und ihrer Erheblichkeit

Durch das Vorhaben werden mögliche umweltbezogene Auswirkungen bzw. Belastbarkeiten auf die Schutzgüter ausgelöst, die wie folgt zu charakterisieren sind:

### Schutzgut Mensch

Nach § 1 (6) Nr. 7 c) BauGB sind die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt im Umweltbericht aufzuführen.

Die Änderung in eine Mischgebietsfläche für diesen Bereich ist auf Grund der geringen Größe keine zusätzliche Beeinträchtigung der Wohn- und Lebensfunktionen bzgl. des Schutzgutes Mensch.

### Schutzgut Pflanzen/Tiere

#### **Artenschutzprüfung/ Protokoll**

Die Artenschutzprüfung Teil 1 wurde durchgeführt vom Büro für Landschaftsplanung Bertram Mestermann, Stand August 2016 (Anlage 1 der Begründung).

Ergebnis:

Die geplante Errichtung eines Gästehauses am Rittergut Störmede in der Stadt Geseke löst unter Berücksichtigung der in Punkt 5.3.2 genannten Vermeidungsmaßnahmen bzw. Schaffung von Ersatzquartieren für Fledermäuse keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs.1 BNatSchG aus.

Das **Artenschutzprotokoll** für den Bereich des Parkplatzes (Teil 2) wurde durchgeführt vom Büro für Landschaftsplanung Bertram Mestermann, Stand 13.06.2017 (Anlage 2).

Ergebnis:

Eine Betroffenheit von planungsrelevanten Tierarten nach § 44 Abs. 1 BNatSchG kann ausgeschlossen werden.

Eine Betroffenheit von planungsrelevanten Pflanzenarten nach § 44 Abs. 1 BNatSchG kann ausgeschlossen werden.

Eine Betroffenheit von häufigen und verbreiteten Vogelarten nach § 44 Abs. 1 BNatSchG kann ausgeschlossen werden.

### Schutzgut Boden

Eine Beeinträchtigung der bodenökologischen Funktionen in Teilbereichen z.B. durch Verdichtung oder Umlagerung liegt nicht vor. Es handelt sich um

einen Bereich mit aufgefüllten Böden (verlehmte Füllsande, Fülllehm und Füllkies).

### **Schutzgut Fläche**

Die tatsächlich vorhandene Waldfläche beträgt 3.269 m<sup>2</sup>. Diese Fläche soll mit einem Faktor von 1,2 ausgeglichen werden.

### **Schutzgut Wasser**

Eine Erhöhung der Grundwasserverschmutzungsgefährdung in Bodenabtragsbereichen und eine Verringerung der Grundwasserneubildung ist für den Änderungsbereich auf Grund der geringen Größe nicht zu erwarten. Die geplante Grabenverrohrung wird durch die Ausgleichmaßnahmen entsprechend ausgeglichen.

### **Schutzgut Klima/Luft**

Durch die geringe Größe des Planbereiches ist mit einer Beeinträchtigung für die Schutzgüter Klima/Luft nicht zu rechnen.

### **Schutzgut Landschaft**

Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Verlust der derzeitigen Eigenart sowie der Verlust von Freiräumen liegen nicht vor.

### **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Durch das geplante Mischgebiet wird das Landschaftsbild- und Ortsbild nur geringfügig verändert, die Art der Nutzung passt sich an das umliegend geprägte Ortsbild im Bereich des Rittergutes Störmede an. Durch die Erweiterungsmöglichkeit für das Rittergut Störmede Richtung Süden wird gewährleistet, dass die historisch gewachsene Anlage des Rittergutes erhalten bleibt.

## **5.7 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation**

Da es sich bei der Ausweisung als Mischgebietsflächen um einen Eingriff in Natur und Landschaft handelt, ist dieser Eingriff durch geeignete Maßnahmen durch Ersatzmaßnahmen außerhalb des Änderungsbereiches auszugleichen.

### **Eingriffsbewertung Grabenverrohrung**

Für die geplante Grabenverrohrung wurde durch das Büro für Landschaftsplanung Bertram Mestermann, Warstein im November 2016 der notwendige Kompensationsbedarf für die beanspruchte Fläche mit 772 ökologischen Wertpunkten berechnet (Anlage 3.1).

Der entsprechende Ausgleich soll durch die Naturschutz-Stiftung Geseke realisiert und betreut werden. In diesem Sinne wurde im Januar 2017 ein Durchführungs- Einzelvertrag zwischen der Naturschutz-Stiftung und der Vorhabenträgerin geschlossen. Der Ausgleich findet statt auf dem Flurstück 926, Flur 14 der Gemarkung Geseke. Auf dieser Fläche lassen sich insgesamt 850 ökologische Wertpunkte und damit ein vollständiger Ausgleich des Eingriffs realisieren (Anlage 3.2).

Die Ausgleichsfläche befindet sich im Eigentum der Stadt Geseke. Die hier vorgesehene Maßnahme auf einer Teilfläche stellt rechtlich eine zusätzliche Aufwertungsmaßnahme dar. Entsprechende Genehmigungen der Eigentümerin und der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Soest liegen vor.

### **Waldumwandlung**

Die im gültigen Flächennutzungsplan vorhandene Waldfläche soll in eine Mischgebietsfläche umgewandelt werden.

Die tatsächlich vorhandene Waldfläche beträgt 3.269 m<sup>2</sup>. Diese Fläche soll mit einem Faktor von 1,2 ausgeglichen werden.

Da es sich bei der Ausweisung als Mischgebietsflächen um einen Eingriff in Natur und Landschaft handelt, ist dieser Eingriff durch geeignete Maßnahmen durch Ersatzmaßnahmen außerhalb des Änderungsbereiches auszugleichen. Der Ausgleich für den Entfall der Waldfläche wird stattfinden in der Gemarkung Geseke, Flur 21, Flurstück 44. Der Antrag auf Waldumwandlung wurde gestellt (Anlage 4)

## **5.8 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Ziel der Ergänzungssatzung ist zum einen die Ausweisung einer Mischgebietsfläche, um hier die Grundlage für die Durchführung einer Bebauung zu schaffen. Es gibt keine Alternativflächen, da eine Positionierung der geplanten Bebauung innerhalb des historischen Areals des Rittergutes nicht gewünscht ist. Die Position der geplanten Bebauung liegt im Bereich des ehemaligen „Schafstalls“, so dass die historische Kubatur des Geländes erhalten bleibt. Weitere entsprechende Freiflächen in der Umgebung sind nicht vorhanden.

Aufgrund dessen werden keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten für das entsprechende Vorhaben in Betracht gezogen.

## **5.9 Beschreibung der Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Bearbeitung**

Der vorliegende Umweltbericht wurde unter besonderer Berücksichtigung der Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB erstellt, welche u.a. die Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigen Ziele des Bauleitplans, die Beschreibung der Planfestsetzungen und des Umweltzustandes sowie dessen Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens oder aber auch die Beschreibung und Bewertung der Vorhaben spezifischen Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter fordert.

Besondere Schwierigkeiten bei der Bearbeitung des Umweltberichtes sind nicht aufgetreten. Durchgreifende Defizite bei der Zusammenstellung des Datenmaterials werden nicht gesehen.

## 5.10 Zusammenfassung

Mögliche umweltbezogene Beeinträchtigungen bzw. Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Kultur- und Sachgüter sind nur in minimalem Ausmaß oder gar nicht vorhanden und können ausgeglichen werden, so dass hierdurch keine negativen Folgewirkungen zu erwarten sind. Durch die Umwandlung der Waldfläche in eine Mischgebietsfläche werden diese Schutzgüter nur minimal beeinflusst bzw. ausgeglichen.

Unter Abwägung aller umweltrelevanten Auswirkungen, die durch die Planungen und den daraus eventuell resultierenden geringen Veränderungen entstehen können, sind die Beeinträchtigungen nicht erheblich und nachhaltig, so dass sie den Anlass und die Durchführung der Planung verhindern sollten.

Die Auswirkungen haben keinen grenzüberschreitenden Charakter und sind auch in ihrer Komplexität von geringer Schwere.

Die Gesamtbetrachtungen der verschiedenen Schutzgüter sowie die Darlegung der durch das Vorhaben umweltrelevanten Auswirkungen auf diese Schutzgüter führen insgesamt zu der Feststellung, dass durch die 96. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Geseke **keine erheblichen Umweltauswirkungen** zu erwarten sind.

## 6.0 Monitoring

In der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB wird die Beschreibung geplanter Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Umsetzung des Bebauungsplanes auf die Umwelt gefordert.

Entsprechend den Vorgaben des § 4c BauGB erfolgt eine Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, durch die Stadt Geseke in Verbindung mit den zuständigen Fachbehörden des Kreises Soest. Zielsetzung eines solchen Monitorings ist es, unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu erkennen und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergreifen zu können.

Es ist dafür Sorge zu tragen, dass die durch die geplante Ergänzungssatzung erforderliche Kompensation durchgeführt wird.

Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich, da erhebliche Auswirkungen auf ökologisch hochwertige Bereiche nicht zu erwarten sind. Weiterhin birgt das geplante Vorhaben kein Risiko unvorhersehbarer, nicht im Rahmen der Umweltprüfung betrachteter Auswirkungen.

Geseke, Juli 2017

Anlage 1: Artenschutzprüfung Teil 1

Anlage 2: Artenschutzprotokoll Teil 2

Anlage 3: Grabenverrohrung

Anlage 4: Antrag Waldumwandlung

Anlage 5: Schalltechnischer Bericht Nr. 12-25

Anlage 6: Schalltechnischer Bericht Nr. 17-29

### **Hinweis:**

Die Anlagen können eingesehen werden bei den Unterlagen zur 96. Änderung des Flächennutzungsplanes