

BEGRÜNDUNG

**Zur Ergänzungssatzung Geseke – Hölterweg -
der Stadt Geseke gem. §34 (4) Nr.3 BauGB**

Verfahrensstand:

Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs.1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB



Inhaltsverzeichnis

I. Begründung

1. Anlass und Ziele für die Aufstellung der Satzung
2. Bestehendes Planungsrecht
3. Städtebauliche Bestandsaufnahme
4. Inhalte
5. Sonstige Belange
 - 5.1 Ver- und Entsorgung
 - 5.2 Immissionsschutz
 - 5.3 Denkmal- und Bodendenkmalpflege
 - 5.4 Kampfmittel
 - 5.5 Artenschutz
 - 5.6 Altlasten
6. Umweltbelange
7. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
8. Monitoring

II. Umweltbericht

1. Anlass und Ziele für die Aufstellung der Satzung
 - 1.1 Inhalt und Ziele der Ergänzungssatzung
 - 1.2 Berücksichtigung von Zielen des Umweltschutzes
 - 1.3 Angaben zum Standort
 - 1.4 Art des Vorhabens
 - 1.5 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden
2. Beschreibung der Umwelt und ihrer Schutzgüter im Einwirkungsbereich des Vorhabens
 - 2.1 Bestandsbeschreibung und Nutzungsmerkmale
 - 2.2 Schutzgut Mensch
 - 2.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen
 - 2.4 Schutzgut Boden/ Wasser/ Luft/ Klima
 - 2.5 Schutzgut Landschaft/ Kulturgüter/ Sachgüter
3. Beschreibung der umweltrelevanten Maßnahmen
 - 3.1 Zu erwartende Auswirkungen des Vorhabens
 - 3.2 Vermeidungsmaßnahmen
 - 3.3 Verminderungs- und Schutzmaßnahmen
 - 3.4 Ausgleichsmaßnahmen
4. Beschreibung der Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Bearbeitung
5. Zusammenfassung des Umweltberichtes

I. Begründung

1. Anlass und Ziele für die Aufstellung der Satzung

Den Grundstücken der Gemarkung Geseke Flur 33 Flurstück 393 tlw. (etwa 1.544m²) sowie Flurstück 394 am Hölter Weg soll eine neue Nutzung zugeführt werden.

Das Gebiet, welches derzeit als Außenbereich gem. § 35 BauGB festgesetzt ist, befindet sich in einer Insellage und wird im Norden und Westen begrenzt durch unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB sowie im Osten vom Bebauungsplan E 32 (Wohnbaufläche). Im Süden wird das Gebiet begrenzt durch den Bebauungsplan GE II.

Aufgrund dieser Entwicklung wird es als sinnvoll erachtet, die Abgrenzungskarte in Form einer Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB zu erweitern, um den derzeit bestehenden Lückenschluss aufzuheben.

Mit dieser Ergänzungssatzung gem. §34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB wird die planungsrechtliche Voraussetzung für die Ausweisung von Wohnbauflächen gem. §34 BauGB geschaffen.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Geseke hat in seiner Sitzung vom 11.02.2021 den Aufstellungsbeschluss der Ergänzungssatzung Geseke -Hölterweg- gem. §34 (4) Nr.3 BauGB gefasst.

2. Bestehendes Planungsrecht

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Geseke stellt das Plangebiet größtenteils als Wohnbaufläche dar. Der südliche Bereich wird als Grünfläche dargestellt.

3. Städtebauliche Bestandsaufnahme

Das Plangebiet befindet sich im Südosten von Geseke, Flur 33, Flurstücke 393 tlw. (ca. 1544 m²) sowie 394, 395 und Teile aus 77, 411 und 817 (Hölterweg).

Das Gebiet wird im Norden und Westen begrenzt durch unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB sowie im Osten vom Bebauungsplan E 32 (Wohnbaufläche). Im Süden wird das Gebiet begrenzt durch die festgesetzte Grünfläche des Bebauungsplanes GE II.

4. Inhalte

Mit dieser Ergänzungssatzung wird der Bereich in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Durch die Festsetzung des Geltungsbereiches wird die Siedlungskante nur minimal verschoben.

Der vorhandene Siedlungsbereich entlang der Straße „Hölterweg“ ist durch allgemeine Wohnbebauungen gekennzeichnet.

Um eine ortsübliche Bebauung sicherzustellen, werden für die überbaubaren Grundstücksflächen Wohnbauflächen gem. §34 BauGB vorgesehen.

Folgende Festsetzungen für geplante Wohnbebauungen werden festgesetzt:

Stellplätze

Je Wohneinheit sind auf dem jeweiligen Grundstück mind. 1,5 Stellplätze herzustellen und vorzuhalten. Für andere Nutzungen richtet sich die Anzahl der erforderlichen Stellplätze nach den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf in NRW (§ 48 BauO NRW).

Grundstückszufahrten

Je Grundstück sind maximal 2 Grundstückszufahrten mit einer Frontlänge von insgesamt maximal 6,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

Vorgärten

Der Vorgarten ist dauerhaft gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen. Eine Vollversiegelung der Vorgärten sowie eine Kombination aus mineralischen Feststoffen (z.B. Kies, Bruchsteine u. Schotter) ist nicht zulässig. Eine vollständige Bodenbedeckung mit Pflanzen ist anzustreben. Die befestigten Flächen für notwendige Stellplätze, Zufahrten und Zugänge dürfen bei freistehenden Wohnhäusern maximal 50% des Vorgartenbereiches in Anspruch nehmen. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen dürfen maximal 60% des Vorgartenbereiches genutzt werden.

5. Sonstige Belange

5.1 Ver- und Entsorgung

Die Abwasserentsorgung ist im Rahmen der konkreten Bauantragsverfahren mit dem Abwasserwerk der Stadt Geseke abzustimmen. Die Gas- und Wasserversorgung wird durch die Vereinigte Gas- und Wasserversorgung (VWG) Rheda- Wiedenbrück sichergestellt. Die Stromversorgung wird durch die Westnetz GmbH (Florianstraße 15-21, 44139 Dortmund) und die Telekommunikation durch die Deutsche Telekom AG (Detmolder Straße, 33605 Bielefeld) gewährleistet. Die Abfallentsorgung erfolgt über den örtlich zuständigen Entsorgungsbetrieb. Mögliche Erschließungsmaßnahmen sind rechtzeitig mit den Versorgungsträgern abzustimmen.

5.2 Immissionsschutz

Aufgrund der bereits vorhandenen Wohnbebauung und des Hölter Wegs sind weitere Immissionen nicht zu erwarten, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gefährden.

5.3 Denkmal- und Bodendenkmalpflege

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.:02761-93750, FAX 02761-937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mind. 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§15 und16 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).

5.4 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.

5.5 Artenschutz

Bei der Bauausführung ist etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen und in diesem Fall unverzüglich die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Soest als für den Artenschutz zuständige Behörde zu informieren. Die Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen ist auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (1.03.- 30.09) zu beschränken.

5.6 Altlasten

Das Grundstück ist als Altlablagerung im Kataster über Altlast-Verdachtsflächen und Altlasten (Altlastenkataster) des Kreises Soest registriert. Es handelt sich dabei um eine mit Bauschutt, Boden/ Abraum, Schlacken, Aschen, Gießereisanden u.a. verfüllte und abschließend mit Boden abgedeckte ehemalige Tongrube.

Zur Absicherung der Altlastenthematik wurde durch die Fa. Fuhrmann & Brauckmann GbR die „ergänzende Gefährdungsabschätzung“ vom 26.08.2019 erstellt. Zu diesem Gutachten wurde eine Stellungnahme des Kreises Soest, Umwelt Bodenschutz, eingeholt.

Aufgrund dieses Gutachtens sowie der Stellungnahme des Kreises Soest werden folgende Möglichkeiten der Erschließung bzw. Errichtung von Wohnbebauungen festgesetzt:

In Rahmen der Realisierung einer Wohnbebauung ist **jeglicher** auf dem o.g. Grundstück anfallender Bodenaushub ordnungsgemäß zu entsorgen. Ein Wiedereinbau auf dem Grundstück ist ohne vorherige Untersuchung bzw. Überdeckung nicht zulässig.

Die Freiflächen außerhalb versiegelter Bereiche sind mit unbelastetem Boden zu überdecken (Einhaltung der Zuordnungsklasse Z0 nach Tabelle II.2-2 LAGA TR Boden M20, 2004). Die Überdeckungsmächtigkeit ist in Abhängigkeit von der beabsichtigten Folgenutzung auszuführen. Diese hat bei einer Grünanlage (Rasenfläche) 40cm und bei einem Hausgarten 60cm zu betragen. Zwischen dem Deponat (Grubenverfüllung) und dem Überdeckungsboden ist ein Geotextil der Robustheitsklasse von mindestens 4 als Grabesperre zu verlegen. Bei Auskofferungsarbeiten können Arbeitsschutzmaßnahmen erforderlich werden.

Die Errichtung von Brunnen ist nicht zulässig.

Die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser z.B. aus der Dachentwässerung ist ebenfalls nicht zulässig.

Aufgrund des fehlenden bzw. nur untergeordneten Nachweises von Methan und leichtflüchtigen Schadstoffen in der Bodenluft sind passive Gasdränagen nicht erforderlich.

Die Umsetzung der oben aufgeführten Maßnahmen ist mit dem Kreis Soest/ Umwelt Bodenschutz abzustimmen, zu überwachen, zu dokumentieren und dem SG Bodenschutz des Kreises Soest nachzuweisen.

Das Gutachten und die Stellungnahme vom Kreis Soest sind Anlage 1 und Anlage 2 zu dieser Begründung.

6.0 Umweltbelange

Für Satzungen nach §34 Abs. 4 BauGB bedarf es eines Umweltberichtes. Darüber hinaus sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege eingehend zu betrachten.

§34 (5) Satz 4 BauGB verfügt, dass auch bei Entwicklungssatzungen die §§1a und 9 Abs. 1a BauGB entsprechend anzuwenden sind, d.h. dass die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen und der Ausgleich nachzuweisen ist.

Gem. § 18 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gilt, dass auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

7.0 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Aufgrund der vorhandenen Altlastenablagerungen und der Bodenverbesserung bei geplanten Bebauungen kann auf eine Ausgleichbilanzierung verzichtet werden.

8.0 Monitoring

Überwachungsmaßnahmen sind auf Grund der geringen Größe nicht notwendig.

II. Umweltbericht

1.0 Anlass und Ziele für die Aufstellung der Satzung

Den Grundstücken der Gemarkung Geseke Flur 33 Flurstück 393 tlw. (etwa 1.544m²) sowie Flurstück 394 am Hölter Weg soll eine neue Nutzung zugeführt werden.

Das Gebiet, welches derzeit als Außenbereich gem. § 35 BauGB festgesetzt ist, befindet sich in einer Insellage und wird im Norden und Westen begrenzt durch unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB sowie im Osten vom Bebauungsplan E 32 (Wohnbaufläche). Im Süden wird das Gebiet begrenzt durch den Bebauungsplan GE II.

Aufgrund dieser Entwicklung wird es als sinnvoll erachtet, die Abgrenzungskarte in Form einer Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB zu erweitern, um den derzeit bestehenden Lückenschluss aufzuheben.

Mit dieser Ergänzungssatzung gem. §34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB wird die planungsrechtliche Voraussetzung für die Ausweisung von Wohnbauflächen gem. §34 BauGB geschaffen.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Geseke hat in seiner Sitzung vom 11.02.2021 den Aufstellungsbeschluss der Ergänzungssatzung Geseke -Hölterweg- gem. §34 (4) Nr.3 BauGB gefasst.

1.1 Inhalte und Ziele der Ergänzungssatzung

Mit dieser Ergänzungssatzung wird der Bereich in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Durch die Festsetzung des Geltungsbereiches wird die Siedlungskante nur minimal verschoben.

Der vorhandene Siedlungsbereich entlang der Straße „Hölterweg“ ist durch allgemeine Wohnbebauungen gekennzeichnet.

Um eine ortsübliche Bebauung sicherzustellen, werden für die überbaubaren Grundstücksflächen Wohnbauflächen gem. §34 BauGB vorgesehen.

1.2 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.

1.3 Angaben zum Standort

Das Plangebiet befindet sich im Südosten von Geseke, Flur 33, Flurstücke 393 tlw. (ca. 1544 m²) sowie 394, 395 und Teile aus 77, 411 und 817 (Hölterweg) und hat insgesamt rd. 3.688m².

Das Gebiet wird im Norden und Westen begrenzt durch unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB sowie im Osten vom Bebauungsplan E 32 (Wohnbaufläche). Im Süden wird das Gebiet begrenzt durch die festgesetzte Grünfläche des Bebauungsplanes GE II.

1.4 Art des Vorhabens

Mit dieser Ergänzungssatzung gem. §34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB wird die planungsrechtliche Voraussetzung für die Ausweisung von Wohnbauflächen gem. §34 BauGB geschaffen.

Folgende Festsetzungen für geplante Wohnbebauungen werden festgesetzt:

Stellplätze

Je Wohneinheit sind auf dem jeweiligen Grundstück mind. 1,5 Stellplätze herzustellen und vorzuhalten. Für andere Nutzungen richtet sich die Anzahl der erforderlichen Stellplätze nach den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf in NRW (§ 48 BauO NRW).

Grundstückszufahrten

Je Grundstück sind maximal 2 Grundstückszufahrten mit einer Frontlänge von insgesamt maximal 6,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

Vorgärten

Der Vorgarten ist dauerhaft gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen. Eine Vollversiegelung der Vorgärten sowie eine Kombination aus mineralischen Feststoffen (z.B. Kies, Bruchsteine u. Schotter) ist nicht zulässig. Eine vollständige Bodenbedeckung mit Pflanzen ist anzustreben. Die befestigten Flächen für notwendige Stellplätze, Zufahrten und Zugänge dürfen bei freistehenden Wohnhäusern maximal 50% des Vorgartenbereiches in Anspruch nehmen. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen dürfen maximal 60% des Vorgartenbereiches genutzt werden.

1.5 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Der Bedarf an Grund und Boden für dieses Baugebiet beträgt ca. 3.688 m². Die Grundstücksfläche, die für eine Wohnbebauung gem. §34 BauGB geeignet ist, ist ca. 1.544 m² groß.

2.0 Beschreibung der Umwelt und ihrer Schutzgüter im Einwirkungsbereich des Vorhabens

2.1 Bestandsbeschreibung und Nutzungsmerkmale

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

Die ökologischen Gegebenheiten im Umfeld des Planungsbereiches sind im Norden, Westen geprägt durch gärtnerische Nutzungen als Hausgärten. Südlich des Geltungsbereiches befindet sich eine zum Bebauungsplan GE II gehörende und festgesetzte Grünfläche.

Bei einem Großteil des Bebauungsplanbereiches handelt es sich um eine private Gartenfläche/ Rasenfläche.

2.2 Schutzgut Mensch

Durch das geplante Gebiet ist für die Anlieger der Umgebungsbebauung lediglich ein zumutbares geringfügig erhöhtes Verkehrsaufkommen zu erwarten.

2.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen/ Artenschutz

Da es sich bei dem Planungsbereich um private Gartenfläche ohne erhaltenswerten Baum- und Buschbestand handelt, ist durch die neue Nutzung nicht mit negativen Auswirkungen zu rechnen.

Bei der Bauausführung ist etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen und in diesem Fall unverzüglich die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Soest als für den Artenschutz zuständige Behörde zu informieren. Die Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen ist auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (1.03.- 30.09) zu beschränken.

2.4 Schutzgut Boden /Wasser/Luft/Klima.

Das Gebiet weist eine gering ausgeprägte Morphologie auf.

Eine Versickerung der Niederschlagswässer unter Heranziehung des Areal-Inventarkomplexes im Plangebiet ist aufgrund ungeeigneter Bodenart nicht möglich.

Altlasten

Das Grundstück ist als Altlablagerung im Kataster über Altlast-Verdachtsflächen und Altlasten (Altlastenkataster) des Kreises Soest registriert. Es handelt sich dabei um eine mit Bauschutt, Boden/ Abraum, Schlacken, Aschen, Gießereisanden u.a. verfüllte und abschließend mit Boden abgedeckte ehemalige Tongrube.

Zur Absicherung der Altlastenthematik wurde durch die Fa. Fuhrmann & Brauckmann GbR die „ergänzende Gefährdungsabschätzung“ vom 26.08.2019 erstellt. Zu diesem Gutachten wurde eine Stellungnahme des Kreises Soest, Umwelt Bodenschutz, Stand 05.09.2019, eingeholt.

Aufgrund dieser Gutachten/ Stellungnahme werden folgende Möglichkeiten der Erschließung bzw. Errichtung von Wohnbebauung festgesetzt:

In Rahmen der Realisierung einer Wohnbebauung ist **jeglicher** auf dem o.g. Grundstück anfallender Bodenaushub ordnungsgemäß zu entsorgen. Ein Wiedereinbau auf dem Grundstück ist ohne vorherige Untersuchung bzw. Überdeckung nicht zulässig.

Die Freiflächen außerhalb versiegelter Bereiche sind mit unbelastetem Boden zu überdecken (Einhaltung der Zuordnungsklasse Z0 nach Tabelle II.2-2 LAGA TR Boden M20, 2004). Die Überdeckungsmächtigkeit ist in Abhängigkeit von der beabsichtigten Folgenutzung auszuführen. Diese hat bei einer Grünanlage (Rasenfläche) 40cm und bei einem Hausgarten 60cm zu betragen. Zwischen dem Deponat (Grubenverfüllung) und dem Überdeckungsboden ist ein Geotextil der Robustheitsklasse von mindestens 4 als Grabesperre zu verlegen. Bei Auskofferungsarbeiten können Arbeitsschutzmaßnahmen erforderlich werden.

Die Errichtung von Brunnen ist nicht zulässig.

Die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser z.B. aus der Dachentwässerung ist ebenfalls nicht zulässig.

Aufgrund des fehlenden bzw. nur untergeordneten Nachweises von Methan und leichtflüchtigen Schadstoffen in der Bodenluft sind passive Gasdränagen nicht erforderlich.

Die Umsetzung der oben aufgeführten Maßnahmen ist mit dem Kreis Soest/ Umwelt Bodenschutz abzustimmen, zu überwachen, zu dokumentieren und dem SG Bodenschutz des Kreises Soest nachzuweisen.

Das Gutachten und die Stellungnahme vom Kreis Soest sind Anlage 1 und Anlage 2 zu dieser Begründung.

2.5 Schutzgut Landschaft/Kulturgüter/Sachgüter

Kulturgüter und Sachgüter werden durch das neue Baugebiet nicht negativ berührt. Eine Anpassung an das umliegende Landschaftsbild durch eine Umnutzung des Planbereiches bedeutet keine negative Veränderung.

3.0 Beschreibung der umweltrelevanten Maßnahmen

3.1 Zu erwartende Auswirkungen des Vorhabens

Das Kleinklima in dem Bereich des Baugebietes wird sich durch die geringe Größe des Geltungsbereiches nicht verändern.

3.2 Vermeidungsmaßnahmen

Auf Grund der geringen Größe der Maßnahme sind Vermeidungsmaßnahmen zu vernachlässigen.

3.3 Verminderungs- und Schutzmaßnahmen

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

3.4 Ausgleichsmaßnahmen Kompensationsermittlung / Flächenbilanzierung

Aufgrund der vorhandenen Altlastenablagerungen und der durch Bodenverbesserung bei geplanten Bebauungen kann auf eine Ausgleichbilanzierung verzichtet werden.

4.0 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."

5.0 Zusammenfassung des Umweltberichtes

Bei diesem Baugebiet handelt es sich um eine Nachverdichtung bestehender Siedlungsstrukturen. 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.

Geseke, 01.06. 2021

Anlage1: Gutachten von Fuhrmann & Brauckmann GbR
„ergänzende Gefahrenabschätzung“ vom 26.08.2019

Anlage2: Stellungnahme Kreis Soest ,Umwelt Bodenschutz, vom 05.09.2019