

**Stadt Geseke**

**An der Abtei 1**

**59590 Geseke**

**Bebauungsplan Mönninghausen Nr. 15 - westlich  
Auf den Köppen - der Stadt Geseke**

**Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB**

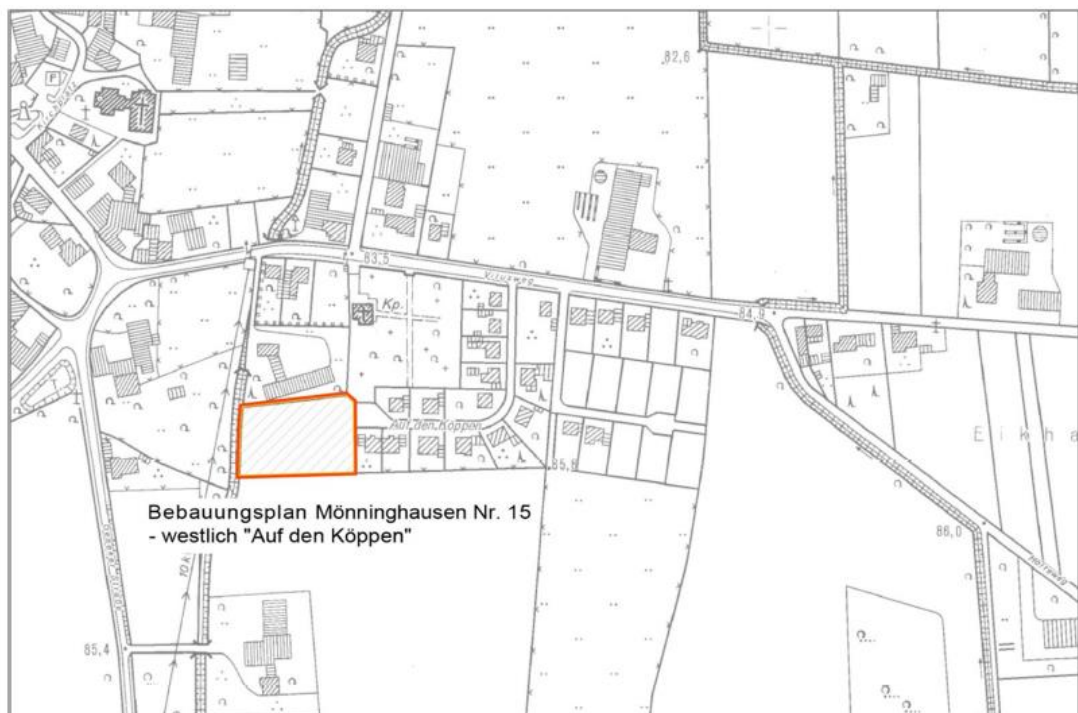
## Inhaltsverzeichnis

	Seite	
1.0	Inhalt des Bebauungsplans Mönninghausen Nr. 15 - westlich Auf den Köppen - der Stadt Geseke	3
1.1	Anlass und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes	3
1.2	Planverfahren	4
2.0	Berücksichtigung der Umweltbelange	5
2.1	Umweltbericht	5
2.2	Artenschutzrechtliche Vorprüfung	6
2.3	Immissionsschutz	7
3.0	Ergebnisse aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden	7
3.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB	7
3.2.	Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB	9
4.0	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	11

**1.0 Inhalt des Bebauungsplans Mönninghausen Nr. 15 - westlich Auf den Köppen**  
**- der Stadt Geseke**

**1.1 Anlass und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes**

Das Bebauungsplangebiet Mönninghausen Nr. 15 - westlich Auf den Köppen - der Stadt Geseke befindet sich im Ortsteil Mönninghausen der Stadt Geseke. Das Plangebiet umfasst den südlichen Teil des Flurstückes 189, Flur 3 der Gemarkung Mönninghausen mit einer Gesamtfläche von ca. 4.400 m<sup>2</sup>. Der räumliche Geltungsbereich ist aus dem nachfolgenden Abgrenzungsplan ersichtlich.



Geltungsbereich des Bebauungsplanes Mönninghausen Nr. 15 - westlich Auf den Köppen - der Stadt Geseke

Dem Bebauungsplan ist gemäß § 10a BauGB eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in den Planungen berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

## 1.2 Planverfahren

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Geseke hat in seiner Sitzung am 27.06.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Mönninghausen Nr. 15 - westlich Auf den Köppen - der Stadt Geseke beschlossen, um dem hohen Bedarf an Wohnbauland mit differenzierten Wohnformen gerecht zu werden. Dabei soll durch eine individuelle Gestaltungsfreiheit für zukünftige Gebäude unter Sicherung einer im Bezug zum vorhandenen Ortsbild angemessenen Baustruktur ermöglicht werden.

Mit der 111. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Mönninghausen Nr. 15 - westlich Auf den Köppen - der Stadt Geseke geschaffen.

### Planverfahren Übersicht:

Aufstellungsbeschluss durch Bau-, Planung- und Umweltausschuss der Stadt Geseke	27.06.2019
Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit und zur Beteiligung der Träger öffentl. Belange gemäß § 3 (1) und § 4 (1) Bau GB	26.11.2019
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschluss und des Beschlusses zur Beteiligung der Träger öffentl. Belange und Trägerbeteiligung	12.12.2019 - 06.01.2020
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) Bau GB	02.01.2020 - 03.02.2020
Beteiligung der Träger öffentl. Belange gemäß § 4 (1) Bau GB	16.12.2019 - 30.01.2020
Beschluss der Offenlegung	03.12.2020
Bekanntmachung der Offenlegung	12.01.2021 - 05.02.2021
Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Träger öffentl. Belange gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB	22.01.2021 - 26.02.2021
Satzungsbeschluss	29.04.2021

## **2.0 Berücksichtigung der Umweltbelange**

Im Rahmen der Aufstellung des Bauleitplanes wurde eine Umweltprüfung und eine FFH-Vorprüfung durchgeführt sowie ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt, in denen die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden. Es wurden die bewährten Prüfverfahren eingesetzt, die eine weitgehende abschließende Bewertung ermöglichen. Weitere umweltbezogene Informationen wurden durch die am Aufstellungsverfahren beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange zur Verfügung gestellt.

Der Umweltbericht, die FFH-Vorprüfung und der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag wurden durch das Ing.-Büro Greiwe u. Helfmeier, Oelde bzw. von dem Büro Axel Müller, Lippetal erstellt.

Eine schalltechnische Untersuchung und ein dazugehöriger Bericht zur Beurteilung der Lärmimmission wurde durch das Ingenieurbüro für Akustik Draeger in Meschede durchgeführt und verfasst.

## **2.1 Umweltbericht**

Die Aufstellung des Bebauungsplans Mönninghausen Nr. 15 - westlich Auf den Köppen - der Stadt Geseke wird zu Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen, Boden und Fläche führen, da mit der geplanten Wohnbebauung der Verlust der vorhandenen Biotopstrukturen sowie die dauerhafte Inanspruchnahme von Boden einhergeht. Weiterhin wird es durch die Versiegelung von Freiflächen zu einer geringfügigen Veränderung der mikro-klimatischen Bedingungen kommen. Diese Auswirkungen besitzen jedoch wegen ihrer Geringfügigkeit für die Bewertung der Wechselwirkungen keine Relevanz. Auch wird der Verlust anstehender Biotopstrukturen keine verstärkten Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere nach sich ziehen.

Eine Wechselwirkung zwischen dem Teilschutzgut Erholung und dem Schutzgut Landschaft ist nicht zu erwarten, da das Plangebiet keine Funktion für Erholungssuchende aufweist und die geplante Bebauung zu keinen landschaftsästhetischen Beeinträchtigungen führen wird.

Von dem Vorhaben sind vorrangig landwirtschaftliche Flächen und mehrere Bäume im südlichen und süd-westlichen Randbereich betroffen. Eine Baum- und

Gehölzstruktur an der südwestlichen Grenze des Plangebiets wird als „zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen“ festgesetzt.

Die Kompensation der landschaftsökologischen Funktionen erfolgt durch Ökopunkte der Naturschutzstiftung Geseke. Das durch die Naturschutzstiftung Geseke ausgewiesene Flurstück soll zu einer Mager-Grünlandfläche entwickelt und die vorhandenen Gehölzstrukturen durch Pflegemaßnahmen aufgewertet werden.

## **2.2 Artenschutzrechtliche Vorprüfung**

Im Rahmen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages wurde untersucht, ob das beabsichtigte Vorhaben zu einer Beeinträchtigung oder Gefährdung besonders geschützter Tier- oder Pflanzenarten führen kann.

Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit gemäß § 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG der häufigen und verbreiteten Vogelarten wird unter Berücksichtigung der nachstehenden Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen:

- Zur Vermeidung der Verbotsbestände sollte eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) erfolgen. Rodungs- und Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen dürfen dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums kann durch eine umweltfachliche Baubegleitung sichergestellt werden, dass bei der Entfernung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens die Flächen frei von einer Quartiernutzung durch Vögel sind.
- Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) müssen auf die vorhandenen befestigten Flächen oder zukünftig überbaute Bereiche beschränkt werden. Damit kann sichergestellt werden, dass zu erhaltende Gehölzbestände und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.

Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG der planungsrelevanten Vogelarten wird unter Berücksichtigung der nachstehenden Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen:

- Durch das Vorhaben betroffenen Gehölze müssen kurz vor der Inanspruchnahme auf Höhlen und Nester untersucht werden, um eine Quartiernutzung ausschließen zu können.
- Sollte eine Betroffenheit nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 (Fortpflanzungs- und Ruhestätten), also eine Quartiernutzung durch den Feldsperling oder andere planungsrelevante Arten festgestellt werden, so sind gegebenenfalls Ersatzquartiere zu schaffen.

### **2.3 Immissionsschutz**

Die auf dem Grundstück einwirkenden Geräuschemissionen durch die Nutzungen des nördlich benachbarten Betriebs wurden ermittelt u. beurteilt. Die von dem Betrieb ausgehenden Geräusche halten die Orientierungswerte der DIN 18005 ein.

Die Pegelminderung durch aktive Lärmschutzmaßnahmen kommt hier aus städtebaulicher Sicht nicht in Betracht.

In dem schalltechnischen Bericht werden Vorschläge zu baulichen (passiven) Maßnahmen an Gebäuden, wie Lärmschutzfenster, schalldämmende Dächer und Wände, beschrieben.

Die resultierenden Anforderungen an die Schalldämmung der Bauteile gehen bei wohngebäudetypischen Raumgrößen und Fensterflächenanteilen nicht beziehungsweise nicht wesentlich über die Eigenschaften bauüblicher Ausführungen hinaus.

Ebenso wurden durch ein Fachgutachten die Geruchsimmissionen ermittelt. Das Gutachten ist Bestandteil des Bauleitplanverfahrens.

### **3.0 Ergebnisse aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden**

#### **3.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB**

Mit Bekanntmachung vom 12.12.2019 wurde in der Zeit vom 02.01.2020 bis einschließlich 03.02.2020 die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) Bau GB durchgeführt.

Seitens der Öffentlichkeit sind zwei Anregungen eingegangen. Den Forderungen zur Änderung der baulichen Festsetzungen (in beiden Fällen) wurde nicht gefolgt, da bei den Einwendungen eine fachlich nachvollziehbare Argumentation nicht erkannt wurde.

Bürger 1 - Schreiben vom 30.01.2020

Hiermit möchte ich eine Stellungnahme zu dem in der Offenlage befindlichen oben angeführten Bebauungsplan abgeben.

Ich bin Eigentümer und führe mit meiner Familie einen landwirtschaftlichen Betrieb südlich des Plangebietes. Wir fühlen uns durch die heranrückende Wohnbebauung in der Ausübung des Betriebes beeinträchtigt. Deshalb sind wir mit der entsprechenden Neuausweisung nicht einverstanden. Die Wohnbebauung rückt zu nah an unseren Betrieb heran. Durch einen landwirtschaftlichen Betrieb werden Geruchs-, Staub- und Lärm-Immissionen verursacht. Wir haben die Befürchtung, dass durch die neuen Nachbarn in unserer unmittelbaren Umgebung sich diese unter Umständen gestört fühlen, obwohl wir unsererseits die gesetzlichen Vorschriften einhalten.

Sehr oft haben wir es im Freundschafts- oder Bekanntenkreis erlebt, dass Neubürger zunächst in ein Dorf ziehen und die ländliche Atmosphäre schätzen, sich dann aber später an den dorftypischen Immissionen stören. Um dieser Konfliktlage direkt aus dem Wege zu gehen, regen wir an, das Baugebiet nicht an der Stelle zu entwickeln. Für Nachfragen stehe ich selbstverständlich zur Verfügung.

Die Geruchsimmissions-Situation im Plangebiet hinsichtlich landwirtschaftlicher Gerüche wurde im Rahmen des Geruchsgutachtens durch das Ingenieurbüro Richters & Hüls vom 1.7.2019 untersucht.

Im Ergebnis wird festgestellt, dass im Plangebiet der Immissionswert gemäß GIRL eingehalten wird. Schädliche Umwelteinwirkungen im Bereich der geplanten Wohnbebauung sind nicht zu erwarten. Das Geruchs-Gutachten ist der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage 4 beigefügt.

Das Plangebiet wird als Dorfgebiet (mit geringeren Schutzansprüchen gegenüber z. B. allgemeinen oder reinen Wohngebieten) ausgewiesen. In der Begründung selbst und im Umweltbericht wird auf die in der Nachbarschaft befindlichen landwirtschaftlichen Betriebe hingewiesen, so dass künftigen Anwohnern die Situation des Wohnens im ländlichen Raum in der Nachbarschaft landwirtschaftlicher Betriebe bewusst sein sollte. Im Kartenblatt wurde ein entsprechender Hinweis aufgenommen (Hinweis 10).



Die Träger öffentlicher Belange wurden aufgefordert in einem Zeitraum von 16.12.2019 bis einschließlich 03.02.2020 ihre Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB abzugeben. Insgesamt haben 13 Behörden Stellung genommen.

Der weitaus größte Teil der Stellungnahmen bestand aus Hinweisen, die zur Kenntnis genommen wurden oder aber lediglich das Bebauungsplanaufstellungsverfahren betrafen und somit in diesem Rahmen nicht weiter behandelt wurden.

### **3.2. Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB**

Mit Bekanntmachung vom 12.01.2021 wurde in der Zeit vom 22.01.2021 bis zum 26.02.2021 die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) Bau GB durchgeführt.

Im Rahmen der Offenlage ist eine Anregung eingegangen.

Bürger 1 - Schreiben vom 24.02.2021

Hiermit möchte ich eine Stellungnahme zu dem in der Offenlage befindlichen oben angeführten Bebauungsplan bekräftigen und aufrechterhalten.

Ich bin Eigentümer und führe mit meiner Familie einen landwirtschaftlichen Betrieb südlich des Plangebietes. Wir fühlen uns durch die heranrückende Wohnbebauung in der Ausübung des Betriebes beeinträchtigt. Deshalb sind wir mit der entsprechenden Neuausweisung nicht einverstanden. Die Wohnbebauung rückt zu nah an unseren Betrieb heran. Durch einen landwirtschaftlichen Betrieb werden Geruchs-, Staub- und Lärm-Immissionen verursacht. Wir haben die Befürchtung, dass durch die neuen Nachbarn in unserer unmittelbaren Umgebung sich diese unter Umständen gestört fühlen, obwohl wir unsererseits die gesetzlichen Vorschriften einhalten. Sehr oft haben wir es im Freundschafts- oder Bekanntenkreis erlebt, dass Neubürger zunächst in ein Dorf ziehen und die ländliche Atmosphäre schätzen, sich dann aber später an den dorftypischen Immissionen stören. Um dieser Konfliktlage direkt aus dem Wege zu gehen, regen wir an, das Baugebiet nicht an der Stelle zu entwickeln.

Daneben möchte ich auf ein weiteres Problem hinweisen: Die zukünftigen Bauherren sind in der Regel bezüglich des Grenzabstandes von Einfriedungen verpflichtet einen Abstand von 0,5 m einzuhalten. Dieses sogenannte Schwengelrecht ergibt sich aus § 36 Abs. 2 Nachbarrechtsgesetz NW. In der Praxis ist es schwierig, dies auch sicher zu stellen. Ich habe hierzu in der Vergangenheit schon öfter sehr unerfreuliche

Diskussionen mit Bauherren geführt. Deshalb rege ich an, entsprechend auf die Käufer einzuwirken, damit diese wissen, worauf sie sich einlassen.

Für Nachfragen stehe ich selbstverständlich zur Verfügung.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Geruchsimmissions-Situation im Plangebiet hinsichtlich landwirtschaftlicher Gerüche wurde im Rahmen des Geruchsgutachtens durch das Ingenieurbüro Richters & Hüls vom 01.07.2019 untersucht.

Im Ergebnis wird festgestellt, dass im Plangebiet der Immissionswert gemäß GIRL eingehalten wird. Schädliche Umwelteinwirkungen im Bereich der geplanten Wohnbebauung sind nicht zu erwarten.

Das Geruchs-Gutachten ist der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage 4 beigefügt. Das Plangebiet wird als Dorfgebiet (mit geringeren Schutzansprüchen gegenüber z. B. allgemeinen oder reinen Wohngebieten) ausgewiesen. In der Begründung selbst und im Umweltbericht wird auf die in der Nachbarschaft befindlichen landwirtschaftlichen Betriebe hingewiesen, so dass künftigen Anwohnern die Situation des Wohnens im ländlichen Raum in der Nachbarschaft landwirtschaftlicher Betriebe bewusst sein sollte. Im Kartenblatt wurde ein entsprechender Hinweis aufgenommen (Hinweis 10).

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Bebauungsplan berücksichtigt.

Im Bebauungsplan werden unter B. 3. Einfriedungen Festsetzungen zur Gestaltung der Einfriedungen getroffen, die an landwirtschaftliche Nutzfläche angrenzen. Die Festsetzungen sind in der Begründung erläutert.

Zusätzlich ist unter C. Hinweis 11. zu Grenzabständen aufgenommen. Hier wurde auch auf die gesetzlichen Regelungen im Nachbarrechtsgesetz NRW (NachbG NRW) verwiesen.

Bürger 1 - Schreiben vom 02.03.2021

Ergänzend zu meiner Stellungnahme vom 24.02.2021 möchte ich Folgendes anregen:

Ich hatte auf das Problem hingewiesen, dass die zukünftigen Bauherren oft wenig Einsicht zeigen, dass eine zukünftige Einfriedung rund 50 cm von der Grundstücksgrenze entfernt errichtet werden muss. Hierzu könnte es aus meiner Sicht eine Lösung sein, dass dieser einzuhaltende Abstand von 50 cm bei der Ausmessung des

Grundstückes berücksichtigt wird und die Grenzsteine entsprechend 50 cm eingedrückt auf den neu auszumessenden Grundstücken verortet werden.

Dies wird aus meiner Sicht viel Konfliktpotenzial aus der Sache nehmen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Im Bebauungsplan wurden Festsetzungen zur Einfriedung und der Hinweis auf die gesetzliche Regelung aufgenommen.

Eine darüberhinausgehende Regelung ist nicht vorgesehen.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Bekanntmachung am 19.01.2021 über die Offenlage gemäß § 4 (2) BauGB vom 22.01.2021 bis einschließlich 26.02.2021 informiert. Die Stellungnahmen bestanden aus Hinweisen die zur Kenntnis genommen wurden.

Die seitens der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Soest im Planverfahren vorgebrachte Anregung zur Festsetzung erhaltenswerten Baumbestandes wurde teilweise berücksichtigt.

#### **4.0 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Für das Geseker Stadtgebiet und seine Ortsteile wird das grundsätzliche Entwicklungspotenzial für Wohnbauflächen durch die Abbauflächen der Steinindustrie sowie das Vogelschutzgebiet „Hellwegbörde“ stark beschränkt. Der sich derzeit abzeichnende hohe Bedarf an der Schaffung von qualitativem Siedlungsraum führt somit zu einer Weiterentwicklung bzw. Anknüpfung an bereits bestehende Wohnsiedlungen in den verbleibenden Flächenpotenzialen.

Unter Berücksichtigung des beschriebenen derzeitigen Umweltzustandes kann auch bei Nichtdurchführung der Planung davon ausgegangen werden, dass diese landwirtschaftlich genutzte Fläche in näherer Zukunft einer baulichen Nutzung zugeführt wird. Diese Prognose gründet sich auf der verkehrsgünstigen und gut erschlossenen Lage und Größe des Plangebietes.

Bei Durchführung der Planung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für die im Umweltbericht zu betrachteten Schutzgüter zu erwarten. Aus diesem Grund kann

auch davon ausgegangen werden, dass mögliche Alternativstandorte mit einer geringeren Eingriffssensibilität für ein Wohngebiet innerhalb von Geseke nicht auffindbar sind.

Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgetragen. Anderweitige Planungsmöglichkeiten kamen aus städtebaulichen Gründen und aufgrund der geringen Umweltauswirkungen der vorliegenden Planung nicht in Betracht. Auch von den beteiligten Behörden wurden keine Varianten aufgezeigt.

Aufgestellt:

im Mai

Stadt Geseke  
Der Bürgermeister

Geseke, .....  
Der Bürgermeister