



Stadt Geseke

Bebauungsplan E 34/4
- Tudorfer Weg -

OT Geseke

Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10 a BauGB

INHALTSVERZEICHNIS

1. Verfahrensablauf	3
2. Ziel des Bebauungsplans	3
3. Berücksichtigung der Umweltbelange.....	4
4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Ergebnis der Abwägung	5
5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten	8

1. Verfahrensablauf

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Geseke hat in seiner Sitzung am 26.02.2019 die Aufstellung des Bebauungsplan E 34/4 -Tudorfer Weg- in Geseke beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.04.2020 öffentlich bekannt gemacht.

Der Rat der Stadt Geseke hat in seiner Sitzung am 12.05.2020 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen durchzuführen.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Zeitraums für die frühzeitige Beteiligung erfolgte am 08.06.2020. Die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** gemäß § 3 (1) Satz 1 BauGB wurde zwischen dem 17.06.2020 und einschl. dem 29.07.2020 durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hatten in der Zeit vom 17.06.2020 bis zum 29.07.2020 Gelegenheit zur Stellungnahme.

Der daraufhin erstellte Offenlegungsentwurf einschl. überarbeiteter Begründung wurde am 27.08.2020 durch den Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Geseke gebilligt. Daraufhin erfolgte nach der ortsüblichen Bekanntmachung am 06.10.2020 die **öffentliche Auslegung** gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB in der Zeit vom 14.10.2020 bis einschließlich 20.11.2020. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 05.10.2020 gebeten, ihre Stellungnahme zum Offenlegungsentwurf bis zum 20.11.2020 (einschl.) abzugeben.

Nach Änderung des Bebauungsplanentwurfes erfolgte nach der ortsüblichen Bekanntmachung am 07.01.2021 die **erneute eingeschränkte öffentliche Auslegung** gemäß §§ 4 a (3) BauGB in der Zeit vom 15.01.2021 bis einschließlich 01.02.2021.

Der Rat der Stadt Geseke hat dann in seiner Sitzung am 25.02.2021 die Stellungnahmen aus der erneuten Offenlegung intensiv beraten und abgewogen. Vorangegangen war eine Beratung im Bau-, Planungs- und Umweltausschuss am 11.02.2021. Der Rat hat anschließend den **Satzungsbeschluss** für den Bebauungsplan E 34/4 -Tudorfer Weg- gefasst.

2. Ziel des Bebauungsplans

Ziel ist es, für den großen Bedarf an geeignetem Bauland im Kernstadtbereich der Stadt Geseke, Siedlungserweiterungsflächen für den Verflechtungsbereich bereitzustellen.

Bei dem Bebauungsplanbereich handelt es sich um eine momentan landwirtschaftlich genutzt Fläche, die südöstlich an die rechtsgültigen Bebauungspläne E 34/2 und E 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.

Für die Umsetzung war es erforderlich, diesen Bebauungsplan aufzustellen.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Aus stadtplanerischen Gesichtspunkten empfiehlt sich die Umsetzung des geplanten Vorhabens, da 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.

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 Bauungen 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.

Ergebnis der 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.

Ergebnis der 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.

4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Ergebnis der Abwägung

Im Folgenden werden die Kernaussagen der wesentlichen Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zusammenfassend wiedergegeben und die dazugehörigen Abwägungsentscheidungen dargelegt. Die einzelnen Stellungnahmen sowie die jeweiligen Abwägungsvorschläge können der Verfahrensakte entnommen werden.

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

Mit Bekanntmachung vom 08.06.2020 wurde in der Zeit vom 17.06.2020 bis einschl. 29.07.2020 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB durchgeführt.

Seitens der Öffentlichkeit sind keine Anregungen zum Bebauungsplan E 34/4 – Tudorfer Weg – der Stadt eingegangen.

Die Träger öffentlicher Belange wurden in einem Schreiben vom 10.06.2020 aufgefordert, ihre Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB bis zum 29.07.2020 abzugeben.

Im frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurden seitens des Kreises Soest, der LWL-Archäologie für Westfalen und der Deutsche Bahn AG folgende Bedenken und Anregungen vorgetragen. Detailliertere Ausführungen sind in der Abwägungstabelle zu finden.

Vom Kreis Soest wurde auf den vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieb mit genehmigter Schweinehaltung hingewiesen. Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wurde diesbezüglich ein Geruchsgutachten vom Ing.- Büro Richters & Hüls, Ahaus am

23.04.2020 erstellt. Das Gutachten wurde aus immissionsschutzrechtlicher Sicht auf Plausibilität geprüft. Die Prüfung ergab, dass die sachverständige Untersuchung in Bezug auf

- die Aufgabenstellung,
 - die örtlichen Gegebenheiten,
 - die Beurteilungsgrundlagen,
 - die Ermittlung der Quell- und Ausbreitungsparameter sowie
 - die Berücksichtigung der vorgeschlagenen Randbedingungen
- auf ein plausibles und nachvollziehbares Ergebnis gekommen ist.

Für Wohngebiete gibt die GIRL einen Immissionsrichtwert von 0,1 zw. 10% der Jahresgeruchsstunden an. Diese werden im geplanten Baugebiet eingehalten.

Der Kreis Soest verweist auf das 330m entfernte Natura 2000- Gebiet EU-VSG Hellwegbörde. Das Gutachterbüro Mestermann kommt in der FFH- Vorprüfung aus März 2020 zu dem Ergebnis, dass es mit der Planung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen kommen kann. Bedingt durch die Ortsrandlage und die Nähe zur vorhandenen Siedlung ergibt sich eine vorhandene Silhouettenwirkung, welche dazu führt, dass das Plangebiet von Wiesenweihen gemieden wird.

Der Kreis Soest verweist auf das Flurstück 459, auf dem der festgelegte Pflanzstreifen direkt an die überbaubare Grundstücksfläche grenzt. Aufgrund dessen ist bei voller Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksfläche die Umsetzungsprognose für den Pflanzstreifen ungünstig. Daher ist in diesem Bereich die überbaubare Fläche um mind. 1m zurückgenommen worden.

Der Punkt 5.7 Monitoring ist dahingehend angepasst worden, dass die getroffene Festsetzung zu Anpflanzungen ein Monitoring erfordern, in dem die Umsetzung dieser Vorschrift vom Satzungsgeber überprüft wird.

Zudem ergänzt der Kreis Soest unter 6.3.3. die getroffene Einschätzung zum Kiebitz: Es wurde festgestellt, dass mit 62% die meisten Kiebitze im Kreis Soest auf noch nicht bestellten Äckern (Schwarzacker, Stoppelacker) brüten, was Schutzmaßnahmen erforderlich macht. Der Hinweis ist aufgenommen und in dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag berücksichtigt worden.

Weitere Hinweise des Kreises Soest:

- Zur Vermeidung des Verbotstatbestandes der Tötung ist vorsorglich die Bauzeitenregelung notwendig. Diese ist ebenso wie der Schutz der Umgebung in den Bebauungsplan darzustellen.

- Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtungen, Erdarbeiten, Materiallagerung etc. müssen auf die vorhandenen befestigten Flächen oder zukünftig überbauten Bereiche beschränkt werden.

Die Begründung ist entsprechend angepasst und auf dem Planblatt unter dem Punkt II. 3. „Grünordnerische Festsetzungen“ aufgenommen worden.

Im Plangebiet stehen sehr schutzwürdige Böden mit hoher Funktionserfüllung als Biotopentwicklungspotential für Extremstandorte an. Die Überbauung solcher Bodenstandorte sollte möglichst vermieden werden.

Der Hinweis ist aufgenommen worden und in der Begründung und auf dem Planblatt unter dem Punkt III. Hinweise ergänzt worden.

Der LWL-Archäologie gab den Hinweis, dass im Planbereich nach dem DSchG NW vermutete Bodendenkmäler gem. §3 Abs. 1 Satz 4, die bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen (§1 Abs. 3 Satz 1 DSchG NW) genauso zu behandeln sind wie eingetragene Bodendenkmäler. Die Stadt Geseke hat der LWL-Archäologie Unterlagen zur Verfügung gestellt, die Auskunft zur Beschaffenheit des Untergrundes im Geltungsbereich gibt.

Der LWL-Archäologie teilte daraufhin mit, dass keine Bodendenkmalssubstanz erhalten sei.

Die Deutsche Bahn AG teilte folgendes mit:

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen, die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterungen, Lärm, elektromagnetische Beeinflussungen, Funkenflug und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Verfahren festzusetzen.

Der Hinweis ist aufgenommen worden und unter - Punkt III Hinweise- auf dem Planblatt berücksichtigt.

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

Mit Bekanntmachung vom 06.10.2020 wurde in der Zeit vom 14.10.2020 bis einschl. 20.11.2020 die Offenlage gem. § 3 (2) BauGB durchgeführt.

Seitens der Öffentlichkeit sind keine Anregungen zum Bebauungsplan E 34/4 – Tudorfer Weg – der Stadt eingegangen.

Die Träger öffentlicher Belange wurden in einem Schreiben vom 06.10.2020 aufgefordert, ihre Stellungnahmen im Rahmen der Offenlage gem. § 4 (2) BauGB bis zum 20.11.2020 abzugeben.

Es wurden keine Bedenken seitens der betroffenen Behörden geäußert.

Erneute eingeschränkte Offenlage gem. § 4a (3) BauGB.

Mit Bekanntmachung vom 07.01.2021 wurde in der Zeit vom 15.01.2021 bis einschl. 01.02.2021 die erneute eingeschränkte Offenlage gem. § 4a (3) BauGB durchgeführt.

Seitens der Öffentlichkeit sind keine Anregungen zum Bebauungsplan E 34/4 – Tudorfer Weg – der Stadt eingegangen.

Die Träger öffentlicher Belange wurden in einem Schreiben vom 10.06.2020 aufgefordert, ihre Stellungnahmen im Rahmen erneuten eingeschränkte Offenlage gem. § 4a (3) BauGB bis zum 01.02.2021 abzugeben.

Es wurden keine Bedenken seitens der betroffenen Behörden geäußert.

5. Anderweitige 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 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.

Diese zusammenfassende Erklärung nach § 10 a BauGB ist dem Bebauungsplan E 34/4 – Tudorfer Weg – der Stadt Geseke beigelegt.

Aufgestellt:

Stadt Geseke
Der Bürgermeister

im April 2021

Geseke,

Der Bürgermeister