

Umweltbericht
-Entwurf –
(Begründung Teil B)
zum
Bebauungsplan Nr. 400
„Seilersee/Hotel VierJahreszeiten“ /

Stadt Iserlohn

Auftraggeber:

Eigentümergeinschaft
Vier Jahreszeiten GmbH&Co.KG

über:

Architekturbüro
Dipl. Ing. W. Ebeling
Ohl 7
58636 Iserlohn

bearbeitet durch:



Grünkonzept

Landschaftsarchitekten
Dipl.- Ing. Klaus Deppe
Burghof 4
48653 Coesfeld
Fon: 02541 / 8435055
E-Mail: info@gruenkonzept-deppe.de

Stand:

Coesfeld, den 28.04.2017

Inhalt

1	Einleitung	3
1.1	Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes Nr. 400	3
1.2	Planerische Vorgaben	5
1.3	Methodische Vorgehensweise	7
1.3.1	Umweltprüfung im Planverfahren.....	7
1.3.2	Methodik der Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen	7
1.3.3	Eingriffsregelung.....	7
1.3.4	Baumschutzsatzung der Stadt Iserlohn	8
1.4	Alternativdiskussion.....	8
1.4.1	Standortbegründungen für das Vorhaben	8
1.4.2	Städtebauliche Varianten am ausgewählten Standort.....	8
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	10
2.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes.....	10
2.1.1	Mensch	10
2.1.2	Tiere und Pflanzen.....	11
2.1.3	Boden.....	18
2.1.4	Wasser	18
2.1.5	Klima und Luft.....	20
2.1.6	Landschaft / Ortsbild	20
2.1.7	Kultur- und Sachgüter.....	21
2.1.8	Wechselwirkungen	21
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	21
2.2.1	Beschreibung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen	21
2.2.2	Bewertung der Umweltauswirkungen	27
2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	29
2.4	Aufzeigen der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung,	29
	Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	29
2.4.1	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich.....	29
2.4.2	Externe Kompensation.....	31
2.5	Artenschutzrechtliche Beurteilung	32
2.6	Beschreibung der u. U. verbleibenden erheblichen Auswirkungen	33
3	Zusätzliche Angaben	33
3.1	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	33
3.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der	33
	planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen	33
4	Zusammenfassung	33

1 Einleitung

Durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) wurde im Jahre 2004 das Baugesetzbuch (BauGB) geändert. Dementsprechend ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden (§ 2 Abs. 4 BauGB). Dieser Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

Die Aufgaben der Umweltprüfung bzw. die Inhalte des Umweltberichtes gehen aus § 2 (4) BauGB sowie der Anlage zum BauGB hervor.

Näheres zu den gesetzlichen Grundlagen sowie zur Methodik der Umweltprüfung ist in den Kap. 1.2 und 1.3 erläutert.

1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes Nr. 400

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 400 liegt nordöstlich der Iserlohner Innenstadt. Der Geltungsbereich ist mit dem südlich befindlichen Seilersee und der östlich anschließenden Waldfläche (Landschaftsschutzgebiet) Teil eines Naherholungsgebietes.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 3, 21, 24, 26, 28, 29, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37 der Flur 80, Gemarkung Iserlohn sowie die Flurstücke 159, 161, 169, 178, 245, 324, 325 der Flur 4, Gemarkung Iserlohn.

Insgesamt weist der räumliche Geltungsbereich - bestehender Hotelkomplex mit Erweiterungsfläche sowie Minigolfplatz - somit eine Fläche von ca. 6,1 ha auf.

Die räumliche Abgrenzung des aufzustellenden Bebauungsplanes folgt im Osten dem Verlauf der Landschaftsschutzgebietsgrenze. Im Südosten bilden die Seilerwaldstraße und im Südwesten die Seeuferstraße die Plangebietsgrenze. Im Westen verläuft der räumliche Geltungsbereich ca. 30 m nordwestlich entlang der Grundstücksgrenze des Hotelareals, das in diesem Bereich durch den Caller Bach begrenzt wird. Die landwirtschaftlich genutzte Fläche und die Gabelandfläche, die im Norden an das Grundstück des Hotels anschließen, befinden sich ebenfalls im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes. Im Nordwesten verläuft die Grenze des Geltungsbereiches ca. 10 m östlich des Caller Baches.

Art des Vorhabens

Die Planung sieht eine Erweiterung aller Nutzungsbereiche des Hotelbetriebs vor. Die Bettenanzahl soll von 100 Betten um weitere 125 Betten auf künftig 225 Betten erhöht werden. Die Restaurantflächen sollen von ca. 460 m² auf künftig ca. 740 m² erhöht werden. Ebenso ist eine geringfügige Erweiterung der Seminarflächen von ca. 640 m² auf ca. 713 m² vorgesehen. In diesem Zusammenhang ist ein Anbau an das bestehende Hotelgebäude geplant, der sich in nordwestliche Richtung in Verlängerung zum vorhandenen Hotelkomplex erstreckt. Die Bestandssituation erlaubt keinen direkten baulichen Anschluss. Es entsteht ein eigenständiger Baukörper, der über einen Verbindungsgang mit dem Altbau verbunden wird. Der Neubau ist als Baukörper mit fünf Geschossen, im Norden des Erweiterungsbaus mit einem fünften Geschoss mit Dachterrasse, vorgesehen. Neben dem geplanten Anbau sieht das städtebauliche Konzept weitere bauliche Erweiterungen im Bereich des Bestandsgebäudes vor. So ist im Zuge der baulichen Entwicklung im Plangebiet auch eine zweigeschossige Erweiterung des bestehenden Wellnessbereiches im Nordwesten der Fläche geplant. Darüber hinaus wird ein weiterer dreigeschossiger Anbau im Südwesten des Bestandsgebäudes errichtet.

Die Unterbringung des durch die Hotelerweiterung hervorgerufenen zusätzlichen Stellplatzbedarfs erfolgt im Bereich des bestehenden Parkhauses im Osten des Plangebietes. In Verlängerung des bestehenden Baukörpers ist hier die Errichtung von zwei Parkdecks vorgesehen. Insgesamt werden im Plangebiet 196 Stellplätze nachgewiesen.

Es ist geplant, den südlich befindlichen Minigolfplatz mit in den Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes aufzunehmen. Derzeit besteht für diesen Teilbereich ein Bebauungsplan, der die Fläche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Minigolfplatz“ festsetzt und lediglich im Südosten der Fläche die Möglichkeit für eine flächenmäßig stark begrenzte Bebauung zulässt. Um die Nutzung dieser Fläche auch zukünftig zu sichern und mehr Flexibilität neben der Nutzung als Minigolfplatz zu schaffen, soll in dem neu aufzustellenden Bebauungsplan eine vergrößerte gastronomische Nutzung ermöglicht werden. Es ist die Errichtung eines eingeschossigen Gebäudes mit einem Satteldach, die sogenannte „Seilerseehütte“, im Südosten des Plangebietes vorgesehen. Im Zusammenhang mit dem geplanten Neubau ist ein Außengastronomiebereich (Biergarten) geplant. Im Norden sieht das städtebauliche Konzept die Errichtung von Kinderspielflächen vor.

Darstellung der Festsetzungen

Auf der Grundlage des Vorhabens wird der größte Teil des Plangebietes als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, da sich die Art der baulichen Nutzung im Plangebiet wesentlich von sonstigen Baugebieten nach §§ 2 bis 10 BauNVO unterscheidet. Das Sonstige Sondergebiet wird in die Gebiete SO 1 bis SO 3 unterteilt. Die differenzierte Festsetzung der Sonstigen Sondergebiete begründet sich in der unterschiedlichen Art sowie dem unterschiedlichen Maß der baulichen Nutzung. Für die Sonstigen Sondergebiete mit der Zweckbestimmung - Hotel - (SO1 und SO2) werden maximale Oberkanten (OK max.) für die baulichen Anlagen in Metern über Normalhöhennull (m. ü. NHN) festgesetzt.

Im SO1-Gebiet wird die maximale Höhe der baulichen Anlagen auf 220,0 m ü. NHN begrenzt. Durch diese Höhenfestsetzung wird das mit einem Satteldach ausgebildete Bestandsgebäude in seiner derzeitigen Höhe aufgegriffen und planungsrechtlich gesichert. Im Bereich der geplanten Hotelerweiterung (Neubau nördlich des Bestandsgebäudes) wird die maximale Höhe der baulichen Anlagen auf 213,5 m ü. NHN begrenzt. Im Bereich des bestehenden Kochstudios wird die maximale Höhe der baulichen Anlagen auf 216,0 m ü. NHN begrenzt.

Im SO2-Gebiet wird die maximale Höhe der baulichen Anlagen auf 216,5 m ü. NHN begrenzt. Durch diese Festsetzung wird einerseits das bestehende Parkhaus planungsrechtlich gesichert und andererseits – unter Berücksichtigung des dynamischen Geländes in diesem Bereich – die Möglichkeit einer baulichen Erweiterung des vorhandenen Parkhauses in östliche Richtung geschaffen.

Im SO3-Gebiet wird die maximale Höhe der baulichen Anlagen auf 204,0 ü. NHN begrenzt. Das entspricht einer zulässigen Gebäudehöhe von ca. 10 m über der bestehenden Geländeoberkante.

Für die SO-Gebiete wird eine unterschiedliche bauliche Dichte über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) und einer Geschossflächenzahl (GFZ) definiert.

Für das SO1-Gebiet wird eine GRZ von 0,5 festgesetzt. Das SO1-Gebiet dient der planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Bestandsgebäude (Hotelgebäude und Kochstudio) samt der bereits beschriebenen baulichen Erweiterungen. Darüber hinaus wird im SO1-Gebiet die geplante Hotelerweiterung planungsrechtlich ermöglicht.

Für das SO2-Gebiet wird eine GRZ von 0,5 festgesetzt. Das SO2-Gebiet dient der Festsetzung des bestehenden Parkhauses.

Für das SO3-Gebiet mit der geplanten gastronomischen Nutzung wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen definiert. Im SO1-Gebiet wird festgesetzt, dass das Errichten untergeordneter baulicher Anlagen zur Unterbringung der im SO1-Gebiet zulässigen Nutzungen außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig ist.

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet verfügt über eine gute Verkehrsanbindung an das Hauptverkehrsnetz. Außerdem besteht Anschluss an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV).

Die Erschließung erfolgt über die Seilerwaldstraße, die im Südosten an das Plangebiet angrenzt. Über die Seilerwaldstraße und weiter über die Seeuferstraße (südwestlich des Plangebietes) besteht Anschluss an das umliegende Straßennetz. Aus der Beobachtung der Verkehrssituation ergeben sich insbesondere an Wochenenden mit hohen Besucherfrequenzen erhebliche Verkehrsgefährdungen für Fußgänger und Radfahrer. Es wurde daher ein straßenräumliches Gesamtkonzept erarbeitet, welches die verschiedenen Ansprüche der Nutzergruppen berücksichtigt. Vorgesehen ist die Errichtung von zwei Querungsstellen (Einengung und Aufpflasterung) für Fußgänger und Radfahrer in der Seilerwaldstraße in Höhe der bereits vorhandenen Querung sowie südlich im Einmündungsbereich der Seilerwaldstraße.

Die beiden Stellplatzanlagen des Hotels werden von der Seilerseestraße angefahren. Da die Anlieferung des Hotels aus logistischen Gründen nicht allein über die Seilerwaldstraße erfolgen kann, ist eine weitere Anlieferung der geplanten Hotelerweiterung aus nördlicher Richtung, über die Straße „In der Calle“, vorgesehen. Diese Zufahrt wird darüber hinaus als Feuerwehrezufahrt genutzt.

Entwässerung

Es wurde ein Entwässerungskonzept erstellt. Danach wird das Schmutzwasser der öffentlichen Kanalisation (Mischwasserkanal, DN 900) der Stadt Iserlohn in der Seeuferstraße zugeführt. Zur Einleitung in den Mischwasserkanal wird eine Druckentwässerung in Form einer Pumpstation mit Druckrohrleitung errichtet. Da das bestehende Hotelgebäude bereits über eine Pumpstation entwässert wird, wird für die geplante Hotelerweiterung eine weitere Pumpstation errichtet und eine Druckrohrleitung bis zum bestehenden Kanalnetz auf dem Hotelgelände verlegt.

Das Niederschlagswasser wird über eine großflächige Versickerung entwässert. Durch eine Dachbegrünung werden Speicher-, Versickerungs-, Pflanzen- und Verdunstungseffekte zunächst genutzt, bevor eine Ableitung in ein Grabensystem mit nachgeschaltetem Retentionsraum erfolgt. Das Niederschlagswasser wird in ein Regenrückhaltebecken im Südwesten des geplanten Erweiterungsbaus geleitet. Der Retentionsraum erhält eine breite Überlaufkante, über die das Wasser in die darunterliegende Fläche zwischen Caller Bach und Hotelgebäude abgeleitet wird. Das anfallende Oberflächenwasser versickert in diesem Bereich über die belebte Bodenzone.

Im Entwässerungskonzept wird darauf hingewiesen, dass diese Versickerung erlaubnisfrei ist, jedoch der Unteren Wasserbehörde des Märkischen Kreises angezeigt wird.

1.2 Planerische Vorgaben

Regionalplan

Auf der Ebene der Regionalplanung stellt der Gebietsentwicklungsplan (GEP) Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen, das Plangebiet als Allgemeinen Freiraum und Agrarbereich mit der Freiraumfunktion „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte

¹ Ingenieurbüro Volker Kresse: Stadt Iserlohn Bebauungsplan 400 Seilersee / Vierjahreszeiten. Vorplanung Entwässerung / Feuerwehrezufahrt. Menden, Februar 2016.

Erholung“ dar. Die Bereiche für den Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung (BSLE) sollen nach dem Ziel 23 des GEP zum weitaus überwiegenden Flächenanteil ausschließlich der landschaftsorientierten Erholung, Sport- und Freizeitnutzung zur Verfügung stehen. Bauliche Einrichtungen für die Freizeit- und Erholungsnutzung dürfen sie nur in geringem Umfang und grundsätzlich nur in unmittelbarer Anlehnung an Siedlungsbereiche aufnehmen. Diesem Ziel wird mit dem geplanten Vorhaben Rechnung getragen.

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Iserlohn ist der vorhandene Hotelkomplex als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hotel“ gem. § 11 Abs. 2 BauNVO dargestellt. Die vorgesehene Erweiterung des Hotels in nordwestliche Richtung geht über diese Sondergebietsdarstellung hinaus.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die angestrebte Erweiterung des Hotels und die damit verbundene Vergrößerung der Sonderbaufläche kann somit inhaltlich nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abgeleitet werden. Gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauGB wird daher parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes eine Flächennutzungsplanänderung (Parallelverfahren) durchgeführt.

Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt außerhalb des im Landschaftsplan Nr. 4 Iserlohn festgesetzten Landschaftsschutzgebiets. Dieses schließt nördlich und südöstlich mit dem Waldgebiet an den räumlichen Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes an. Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotopie gem. § 30 Bundesnaturschutzgesetz bzw. § 62 Landschaftsgesetz NRW.

Bebauungspläne

Der Planbereich liegt im Außenbereich gemäß § 35 BauGB.

Südwestlich des Caller Bachs grenzt der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 322 „Seeuferstraße/Minigolfplatz“ der Stadt Iserlohn an. Dieser setzt die Fläche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Minigolfplatz“ fest und weist lediglich im Südosten eine überbaubare Fläche auf, die eine flächenmäßig stark begrenzte Bebauung zulässt. Der Geltungsbereich soll in den neu aufzustellenden Bebauungsplan einbezogen werden, um Möglichkeiten für eine weitergehende gastronomische Nutzung in diesem Bereich zu eröffnen.

Naturschutzgebiete

Im Plangebiet und im näheren Umfeld liegen keine gesetzlich festgesetzten Naturschutzgebiete.

Geschützter Landschaftsbestandteil

Im Plangebiet und im näheren Umfeld liegen keine Geschützten Landschaftsbestandteile.

FFH – Gebiete

Im Plangebiet und im näheren Umfeld liegen keine FFH - Gebiete.

Schutzwürdige Biotopie in NRW²

² www.TIM-online.de: LINFOS NRW-Datenabfrage Stand: September 2015

Im Nordosten grenzt ein schutzwürdiges Biotop (BK-4612-0010) an das Plangebiet an, das Teil des Biotopverbundsystem (VB-A-4611-207) ist.

Schutzwürdige Böden in NRW³

Im Plangebiet befindet sich ein schutzwürdiger Boden, hier: Grundwasserboden, für die Boden(teil-)funktion: Biotopentwicklungspotential.

Biotopverbund⁴

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nicht Bestandteil des Biotopverbundsystems.

Wasserschutzgebiete

Der Planbereich befindet sich innerhalb der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes „Dortmunder Energie und Wasser GmbH (DEW)“.

1.3 Methodische Vorgehensweise

1.3.1 Umweltprüfung im Planverfahren

Die Umweltprüfung ist integraler Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens, d. h. mit fortschreitender Planungsdetailierung wird der Umweltbericht entsprechend der sich neu ergebenden Sach- und Kenntnisstände fortgeschrieben. Der hier vorliegende Vorentwurf ist zunächst Gegenstand der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange. Der Entwurf des Umweltberichtes wird dann Gegenstand sowohl der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB als auch der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 BauGB.

1.3.2 Methodik der Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen, ebenso wie die Bestandsaufnahme, orientiert sich an den Schutzgütern des § 2 Abs. 1 UVPg, d.h. getrennt für die Schutzgüter

- Menschen
- Pflanzen und Tiere
- Boden und Wasser
- Klima und Luft
- Landschaftsbild/Stadtbild
- Kultur- und sonstige Sachgüter sowie
- Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander.

Die Bewertung der Umweltsituation sowie der Auswirkungen für die betreffenden Schutzgüter erfolgt verbal-argumentativ. Auf quantitativ-rechnerische Verfahren soll hier verzichtet werden.

1.3.3 Eingriffsregelung

Nach § 14 Abs. 1 BNatSchG und § 4 Abs. 1 LG NW gelten Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können, als Eingriff in Natur und Landschaft. Der Verursacher eines Eingriffes ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu

³ www.TIM-online.de: LINFOS NRW-Datenabfrage Stand: April 2017

⁴ www.TIM-online.de: LINFOS NRW-Datenabfrage Stand: September 2015

unterlassen (Vermeidungsgebot) sowie vermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichspflicht: § 15 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG bzw. § 4 Abs. 4 LG NW).

Durch § 18 BNatSchG wird die Prüfung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung auf die Ebene der Bauleitplanung vorverlagert. Nach § 18 Abs. 1 BNatSchG ist bei Aufstellung von Bauplänen, aufgrund dessen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Die konkreten Regelungsmöglichkeiten ergeben sich aus § 1a Abs. 3 BauGB.

1.3.4 Baumschutzsatzung der Stadt Iserlohn

Nach Maßgabe dieser Satzung wird der Baumbestand in der Stadt Iserlohn⁵ geschützt. „Geschützte Bäume sind zu erhalten und mit diesem Ziel zu pflegen und vor Gefährdung zu bewahren.“ Geschützt sind Laubbäume auf Privatgrundstücken mit einem Stammumfang von 100 cm und mehr, gemessen in einer Höhe von 1m über dem Erdboden. Im Geltungsbereich der Satzung ist es verboten, geschützte Bäume zu entfernen, zu zerstören, zu schädigen oder in ihrem Aufbau wesentlich zu verändern. Von den Verboten können im Einzelfall Befreiungen erteilt werden, die Ersatzpflanzungen für jeden entfernten geschützten Baum bedeuten.

1.4 Alternativdiskussion

1.4.1 Standortbegründungen für das Vorhaben

Das Hotel VierJahreszeiten am Seilersee besteht seit dem Jahr 1998. Es ist aus dem ehemaligen Hotel Horn hervorgegangen und bildet heute im Raum Iserlohn und weit darüber hinaus ein gut frequentiertes Seminar- und Tagungshotel. Neben der bisherigen Auslastung durch am Ort ansässige Firmen (Übernachtung während interner Ausbildungsveranstaltungen) hat sich die VierJahreszeiten GmbH & Co KG zum Ziel gesetzt, auch die Frequenz an Wochenenden zu erhöhen. Die Attraktivität des Hauses soll für den Tourismus – und hier insbesondere für Familien und Kurzurlauber – gesteigert werden. Mit dem vorhandenen Angebot an Wellness und durch das attraktive Schwimmbad wird diese Zielgruppe bereits angesprochen. Daher ist es erforderlich, eine erweiterte Hotelkapazität vorzuhalten. Das gegenwärtige Angebot von 124 Betten in Einzel- und Doppelzimmern wird zukünftig auf insgesamt 230 Betten erweitert. Der vorgesehene Neubau wird sich im nordwestlichen Bereich an den vorhandenen Hotel- und Tagungskomplex anschließen

1.4.2 Städtebauliche Varianten am ausgewählten Standort

Im Rahmen des Scoping-Verfahrens⁶ wurde für das Vorhaben eine erste Konzeption vorgestellt, die den gesamten Erweiterungsbau einschl. der notwendigen Erschließung, mit neuer Zufahrt von der Seilerwaldstraße und entsprechenden Stellplätzen, nach Süd- Westen in den bewaldeten Talraum des Caller Bachs entwickelt. Damit verbunden wäre ein erheblicher Eingriff in die Hangsituation sowie in den Auwald des Caller Bachs.

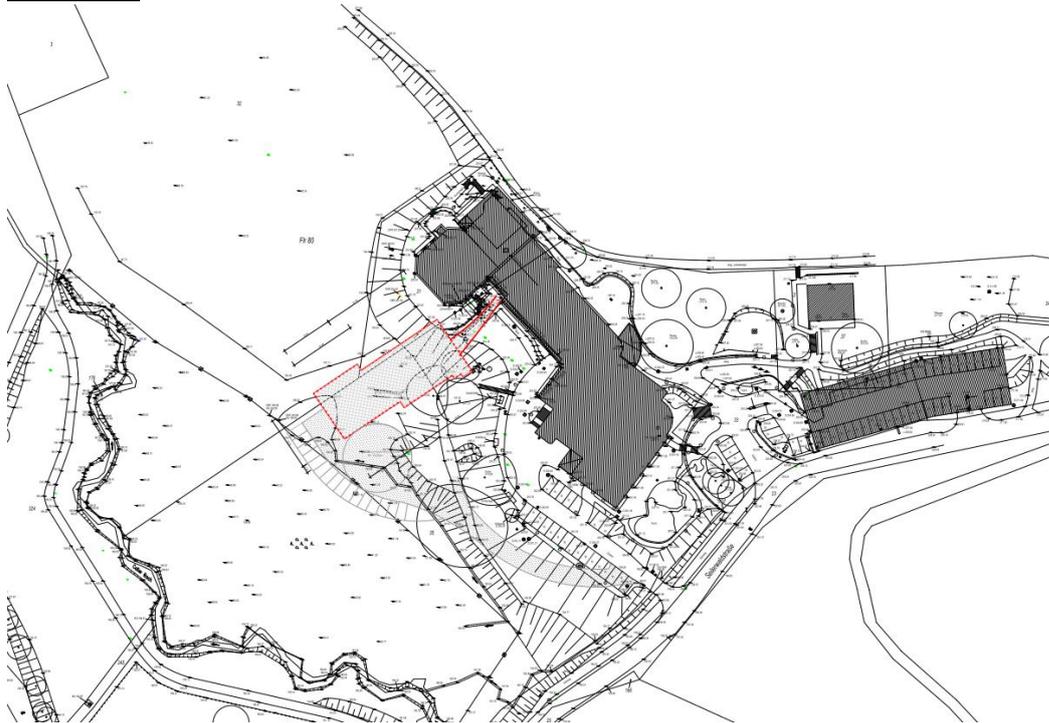
Auf Grund dieser Situation wurde von den Vertretern der Fachbehörden und des ehrenamtlichen Naturschutzes eine Überarbeitung des Planungskonzeptes empfohlen⁷

⁵ Stadt Iserlohn: Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Iserlohn, Stand: 11.09.2007

⁶ Planquadrat Dortmund/Grünkonzept: Scoping-Fachbeitrag, „Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 400 Seilersee/Hotel Vier Jahreszeiten“, Stand: 10.04.2015

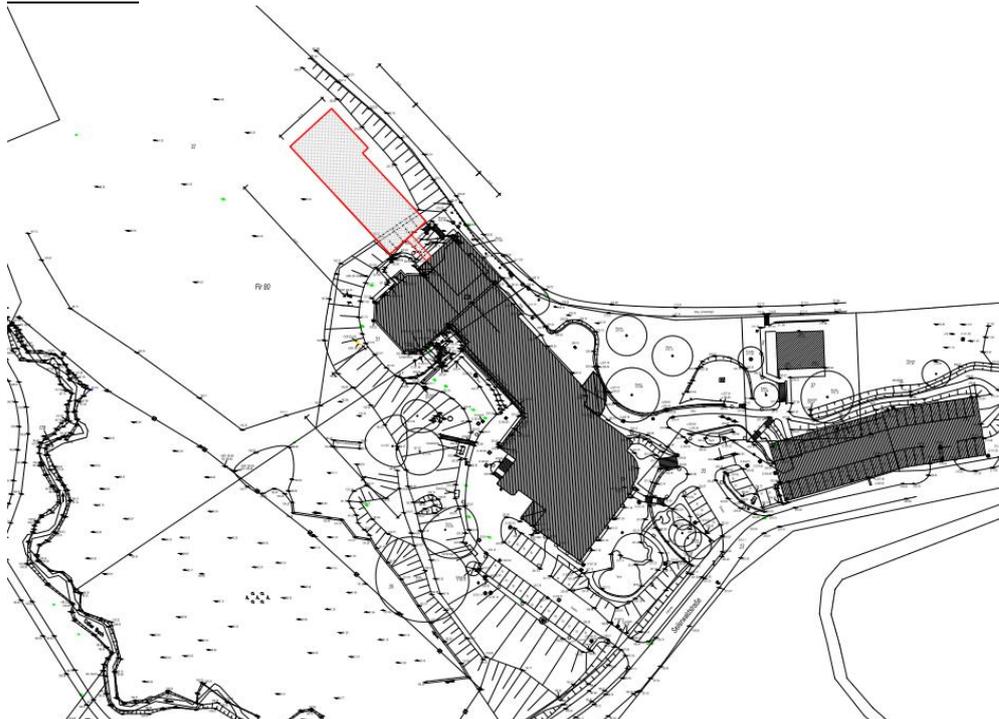
⁷ Scoping-Termin, Hotel Vierjahreszeiten, Iserlohn, 11.05.2015

Variante 1:



Das Erweiterungsgebäude (roter Umriss) wird in dieser Variante weiterhin nach Süd-Westen entwickelt, die zusätzliche Zufahrt aus der ersten Konzeption ist jedoch entfallen. Dafür entsteht für den zusätzlichen Stellplatzbedarf eine Erweiterung der vorhandenen gelegenen Stellplatzanlage nach Osten. Der Eingriff in den bewaldeten Talraum ist in dieser Variante nur geringfügig reduziert worden.

Variante 2:



Die Erweiterung erfolgt in dieser 2. Variante komplett nach Nord-Westen. Die vorhandene Stellplatzanlage wird wie in Variante 1 nach Osten erweitert. Der Talraum des Caller Bachs einschl. der Hangsituation bleibt unberührt. Diese Variante 2 wird weiterverfolgt.

Variante 3:



Variante 3 stellt das Erweiterungsgebäude quer zum Bestandsgebäude und damit aus der Hangsituation heraus, dennoch ist eine Beeinträchtigung der süd-westlich angrenzenden Bereiche weiterhin gegeben. Auch in dieser Variante wird die neue Stellplatzsituation wie in den beiden zu vor genannten Varianten gelöst.

Andere, wesentlich abweichende Varianten sind aufgrund der Restrektionen im Plangebiet, sonstiger Vorgaben (vorh. Bau, Erschließung etc.) und der vorgegebenen Reliefdynamik nicht gegeben.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Auswirkungen des Vorhabens werden sich wesentlich auf das Plangebiet selbst beschränken. Daher wird der Untersuchungsraum des Umweltberichtes identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes gewählt. Über den Geltungsbereich hinausgehende Auswirkungen (z.B. Immissionen) werden für die entsprechenden Schutzgüter beschrieben und bewertet.

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

2.1.1 Mensch

Das Plangebiet hat als Teilbereich der umliegenden Grünstrukturen eine Bedeutung für die wohnungsnaher Erholung. Eine beschilderte Strecke des Radverkehrsnetzes NRW führt über den bestehenden Fuß- und Radweg am Caller Bach und einem Mini-Golfplatz durch das Plangebiet. Außerdem liegt das Plangebiet inmitten eines Wanderwegnetzes, das den nordöstlich angrenzenden

Seilerwald erschließt. Hinzu kommt südlich angrenzend an das Gebiet die Parkanlage mit dem Seilersee mit regionaler Bedeutung für die Naherholung.

2.1.2 Tiere und Pflanzen

Nutzungs- und Biotoptypen

Die Nutzungs- und Biotoptypen des Plangebietes wurden im Mai und August 2015 gem. des Bewertungsverfahrens Märkischer Kreis kartiert⁸ und sind im Bestandsplan (s. Anhang, Plan-Nr.: 1506-01) dargestellt. Im Folgenden werden die Biotoptypen kurz beschrieben:

Lfd. Nr. **Biotoptyp**

1 versiegelte Flächen

Hierzu zählen alle im Plangebiet vorhandenen Gebäude und Gebäudeteile sowie alle asphaltierten und engfugig gepflasterten Flächen.

3 Schotterflächen

Ergänzend zu den o.g. versiegelten Flächen sind Schotterflächen im Plangebiet zur kleinflächig vorhanden (randlich der Seeuferstraße).

8 / 10 Zier- und Nutzgarten / private Grünflächen, strukturarm

Hier wurden die Grünflächen auf dem Hotelgelände zusammengefasst. Überwiegend handelt es sich um niedrigwüchsige bis mittelhohe Zierstrauchbeete (Felsenmispel, Kirschlorbeer, Lebensbaum u.v.a.). Daneben finden sich kleinere Zierteiche, einige kleine Rasenflächen (z.T. Spielplatz), jüngere Laubbäume (v.a. Exoten wie Amberbaum), Schnitthecken (einschließlich einer Buchen-Schnitthecke entlang der Seilerwaldstraße. Ältere Bäume werden gesondert dargestellt (s. Lfd.Nr. 23/36).

9 Intensivrasen

Der gesamte Bereich des Minigolfplatzes (überwiegend Rasenflächen, einschl. der Spielbahnen).

11 Rasen

Rasenflächen im östlichen Teil des Hotelgeländes, relativ extensiv gepflegt und reich an Blütenpflanzen. Randlich verläuft ein trockener Graben (nicht gesondert erfasst).

13 Kleingartenanlage

Kleine Anlage mit Rasenflächen, Beeten, jüngeren Obstbäumen und randlicher Schnitthecke.

16 Straßenbegleitgrün / Straßenböschungen

Böschungen entlang der Seeuferstraße und Seilerwaldstraße mit Bewuchs von Brennnessel, Gräsern, Brombeere u. a.. Der Baumbestand wird gesondert dargestellt (s. Lfd.Nr. 23/26).

23 Einzelbäume und Baumgruppen, nicht heimisch und standortgerecht

Nachfolgende Arten wurden kartiert (s. auch Plan):

Ac	Acer platanoides	Spitzahorn
P	Pinus spec.	Kiefer
Pc	Populus x canadensis	Hybridpappel
Rp	Robinia pseudoacacia	Robinie

⁸ Grundlage Bewertungsverfahrens: Biotoptypenliste – Bestandsbewertung, Märkischer Kreis Untere Landschaftsbehörde, Stand: Mai 2002

24 Grünland, intensiv genutzt

Grünlandfläche im Nordwesten des Plangebietes. Der größte Teil der Fläche ist als grasreiche, relativ artenarme Glatthaferwiese ausgebildet. Eine Tendenz zur Verbrachung mit höherem Anteil von Brachegräsern ist zu beobachten (s. auch Lfd. Nr. 29).

Arten:

Alopecurus pratensis	Wiesen-Fuchsschwanz
Anthoxanthum odoratum	Ruchgras
Arrhenatherum elatius	Glatthafer
Cirsium palustre	Sumpf-Kratzdistel
Dactylis glomerata	Knäulgras
Galium mollugo	Wiesen-Labkraut
Holcus lanatus	Wolliges Honiggras
Leucanthemum vulgare	Wiesen-Margerite
Rumex acetosa	Großer Sauerampfer
Taraxacum Sect. Ruderalia	Löwenzahn

Eine weitere intensiv genutzte, grasreiche Glatthaferwiese liegt am südwestlichen Rand des Plangebietes zwischen Seeuferstraße und Caller Bach.

Arten:

Arrhenatherum elatius	Glatthafer
Holcus lanatus	Wolliges Honiggras
Poa trivialis	Gewöhnliches Rispengras
Ranunculus repens	Kriechender Hahnenfuß
Rumex acetosa	Großer Sauerampfer

29 Brachen / Grünlandbrachen

Am Unterhang der Wiese im Nordwesten des Plangebietes (Lfd. Nr. 24) ist im Übergang zum angrenzenden Laubwald ein mäßig feuchter bis feuchter Brachestreifen ausgebildet mit Herden von Pestwurz, Brennesseln und anderen Stauden sowie zerstreutem Aufkommen junger Erlen in Waldrandnähe (Abgrenzung zu Code 24 näherungsweise, fließender Übergang).

Arten:

Alnus glutinosa juv.	Rot-Erle
Angelica sylvestris	Wald-Engelwurz
Cirsium palustre	Sumpf-Kratzdistel
Dactylis glomerata	Knäulgras
Epilobium hirsutum	Zottiges Weidenröschen
Eupatorium cannabinum	Wasserdost
Holcus lanatus	Wolliges Honiggras
Impatiens glandulifera	Drüsiges Springkraut
Petasites hybridus	Gewöhnliche Pestwurz
Urtica dioica	Große Brennessel
Valeriana officinalis agg.	Arznei-Baldrian

Innerhalb der Umzäunung des Minigolfplatzes liegt eine von Brennessel dominierte Brachfläche mit zerstreutem, niedrigem Gehölzaufkommen (regelmäßig zurückgeschnitten). Einzelne ältere Bäume wurden gesondert dargestellt (s. Lfd.Nr. 23, 36).

Arten:

Acer pseudoplatanus juv.	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa juv.	Rot-Erle

Galium aparine Kletten-Labkraut

Lamium maculatum Gefleckte Taubnessel

Urtica dioica Große Brennnessel

Eine weitere kleine Brache mit Dominanz von Brennnessel liegt am nordwestlichen Rand des Plangebietes.

Arten:

Petasites hybridus Gewöhnliche Pestwurz

Urtica dioica Große Brennnessel

30 Gehölze, gering strukturiert

Aus einer Aufforstung hervorgegangener Bergahorn-Bestand östlich des Hotelgeländes. Die Bäume weisen Bruthöhendurchmesser von ca. 10 – 20 cm auf. Randlich und zerstreut im Unterwuchs Haselsträucher.

Arten:

Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn

Betula pendula Sandbirke

Corylus avellana Hasel

Auf einer südlich hiervon gelegenen Wegeböschung wächst eine lockere, mäßig naturnahe Hecke aus heimischen und nicht heimischen Baum- und Straucharten.

Arten:

Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn

Castanea sativa Ess-Kastanie

Cornus sanguinea Roter Hartriegel

Sorbus aucuparia Eberesche

u.a.

Eine schmale Hecke umgibt die Kleingartenanlage nach Süden und Südwesten. Hier sind kleinere Anteile Brache/Brombeergestrüpp enthalten.

Arten:

Alnus glutinosa Rot-Erle

Crataegus monogyna Eingriffeliger Weißdorn

Rubus fruticosus agg. Brombeere

Rubus idaeus Himbeere

Salix caprea Salweide

33 Streuobstwiese

Brachgefallene Streuobstwiese im Norden des Plangebietes mit altem Obstbaumbestand (v.a. einige alte Birnbäume). Der Unterwuchs besteht überwiegend aus Nährstoffzeigern, Teilbereiche sind stark mit Holunder verbuscht.

Arten:

Malus domestica Apfel

Prunus avium Kirsche

Prunus domestica Pflaume

Pyrus communis Birne

Sambucus nigra Schwarzer Holunder

35 Gehölze, reich strukturiert

Auf einer mäßig steilen Böschung am westlichen Rand des Hotelgeländes stockt ein älterer, dichter, arten- und struktureicher Gehölzbestand aus zahlreichen, überwiegend einheimischen Baum- und Straucharten.

Arten:

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Rot-Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Fraxinus excelsior	Esche
Malus domestica	Apfelbaum
Pinus spec.	Kiefer
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Rubus fruticosus agg.	Brombeere
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Tilia spec.	Linde

36 Einzelbäume, Baumgruppen, heimisch und standortgerecht

Nachfolgende Arten wurden kartiert (s. auch Plan):

Ap	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Ag	Alnus glutinosa	Rot-Erle
Bp	Betula pendula	Sandbirke
Cb	Carpinus betulus	Hainbuche
Fs	Fagus sylvatica	Rotbuche
Fe	Fraxinus excelsior	Esche
Pa	Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pd	Prunus domestica	Pflaume
Qp	Quercus petraea	Trauben-Eiche
Sc	Salix caprea	Salweide
S	Salix spec.	Weide

39 Naturnahes Fließgewässer

Der Caller Bach stellt sich innerhalb des Plangebietes als ein weitgehend unbefestigtes, naturnahes Fließgewässer dar. Bei einer wechselnden Breite von ca. 1 - 4 m weist er eine hohe strukturelle Vielfalt auf mit kleinen Schotterbänken und Steilufern, unterschiedlichen Wassertiefen und Fließgeschwindigkeiten. Auf beiden Gewässerseiten stockt ein Erlensaum entlang des Baches, der zusammen mit dem flächig angrenzenden Erlenwald unter Lfd.Nr. 41 erfasst wurde. Der Bach weist die Qualität eines nach § 62 Landschaftsgesetz geschützten Biotops auf.

41 Laubwald aus heimischen, standortgerechten Gehölzen

Am nördlichen und nordöstlichen Rand des Plangebietes sind kleinere Flächenanteile des Seilerwaldes enthalten, der sich großflächig nach Norden außerhalb des Plangebietes erstreckt. Bei den Flächen innerhalb des Plangebietes handelt es sich um naturnahen Eichen-Hainbuchenwald mit

vereinzelt Alt- und Totholz. Eingeschlossen ist auch die kleine, von Baumkronen überschrmmte Talsohle mit naturnahem schmalen Bachlauf und sickerfeuchter Milzkrautflur östlich oberhalb des Hotelgeländes.

Arten:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus petraea	Trauben-Eiche

Ein weiterer standortgerechter Laubwald ist der Erlenwald im Tal des Caller Baches. Er besteht aus Roterlen mit einzelnen Eschen und Traubenkirschen und setzt sich aus teils jüngeren Stangenholz-Beständen, teils aus älteren, mehrstämmigen Erlen (u.a. entlang des Caller Baches) zusammen. In der Krautschicht überwiegen Nährstoffzeiger und mesophile Waldarten, zumindest bereichsweise sind aber auch Feuchte- und Nässezeiger beigemischt und weisen auf Übergänge zu Auenwald im Sinne des § 62 Landschaftsgesetz (Lfd.Nr. 42, gleicher Wertfaktor) hin.

Gehölzarten:

Alnus glutinosa	Rot-Erle
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus padus	Traubenkirsche
Salix spec.	Weide

Krautschicht:

Aegopodium podagraria	Giersch
Caltha palustris	Sumpf-Dotterblume
Chrysosplenium oppositifolium	Gegenblättriges Milzkraut
Crepis paludosa	Sumpf-Pippau
Filipendula ulmaria	Mädesüß
Galeobdolon luteum	Goldnessel
Geum urbanum	Echte Nelkenwurz
Primula elatior	Hohe Schlüsselblume
Ranunculus ficaria	Scharbockskraut
Rubus fruticosus agg.	Brombeere
Stachys sylvatica	Wald-Ziest
Urtica dioica	Große Brennnessel
u.v.a.	

43 Röhricht

Ein am Waldrand gelegener flacher Tümpel, der von einem kleinen Bachrinnsal gespeist wird, ist vollständig mit Kleinröhricht bewachsen.

Arten:

Berula erecta	Aufrechter Merk
Cardamine amara	Bitteres Schaumkraut

44 Nass- und Feuchtgrünland

Am nordwestlichen Rand des Plangebietes liegt eine von nässezeigenden Stauden geprägte Grünlandbrache. Zum Kartierzeitpunkt im August ist hier Zottiges Weidenröschen aspektbestimmend. Es handelt sich um einen geschützten Biotop im Sinne des § 62 Landschaftsgesetz (s. Biotoptyp EE3 Nass- und Feuchtgrünlandbrache gemäß Biotoptypen-Kartieranleitung NRW).

Arten:

Angelica sylvestris	Wald-Engelwurz
Cirsium palustre	Sumpf-Kratzdistel
Epilobium hirsutum	Zottiges Weidenröschen
Equisetum palustre	Sumpf-Schachtelhalm
Filipendula ulmaria	Mädesüß
Glyceria fluitans	Flutender Schwaden
Juncus inflexus	Blaugrüne Binse
Phalaris arundinacea	Rohrglanzgras
Urtica dioica	Große Brennnessel
Valeriana officinalis agg.	Arznei-Baldrian

Baum / Baumschutzsatzung

Die Einzelbäume mit Stammumfängen größer 1,00 m werden im Rahmen der Bewertung gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Iserlohn betrachtet.

Tierarten

Es wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (ASP, Stufe 1)⁹ erarbeitet. Dazu wurde eine Begehung des Gebietes im September 2015 durchgeführt. Für die in der Erweiterungsfläche des Plangebietes vorkommenden Lebensraumtypen (Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken, Fettwiesen und –weiden) können auf Basis der Auswertung des Messtischblatts 4612 Iserlohn bzw. aktueller LANUV-Abfrage nachfolgende planungsrelevante Arten im Untersuchungsraum erwartet bzw. ausgeschlossen werden:

Säugetiere:

Die Zwergfledermaus, sowie die Zweifarbfledermaus suchen für ihr Sommerquartier bevorzugt Gebäude auf. Da an den Gebäuden im Bereich der Erweiterungsmaßnahmen keine fledermausrelevanten Strukturen vorhanden sind, kann eine Eingriffsbetroffenheit der Zwergfledermaus und der Zweifarbfledermaus lt. Fachbeitrag ausgeschlossen werden.

Vögel:

Die im Messtischblatt aufgeführten vier Vogelarten, die Nester und Horste in Bäumen beziehen, sind: Habicht, Sperber, Waldohreule und Mäusebussard. Da keine Horstbäume in der Eingriffsfläche, bzw. deren unmittelbaren Umgebung vorliegen, ist lt. Fachbeitrag eine Betroffenheit der vier genannten Arten ausgeschlossen.

⁹ ecotone: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Erweiterungsvorhaben des Hotels Vier Jahreszeiten in Iserlohn, Dortmund, Stand: 02.10.2015

Die aufgeführten Vogelarten, die Baumhöhlen bewohnen, sind: Feldsperling, Waldkauz und Schwarzspecht. Da für alle Arten durch das Fehlen von Baumhöhlen geeignete Brutplätze fehlen, kann lt. Fachbeitrag eine Betroffenheit der drei Arten ausgeschlossen werden.

Laut Fachbeitrag sind 4 Vogelarten potentiell vorkommend, die an oder in Gebäuden ihr Brutgeschäft betreiben und Jagdhabitats im Offenland haben: Mehlschwalbe, Rauchschwalbe und Turmfalke. Da die Eingriffsfläche ein minderwertiges Jagdhabitat für die vorstehend genannten Vogelarten darstellt und kein Offenland zur Nahrungssuche in ausreichender Nähe zu den planungsrelevanten Objekten zur Verfügung steht, kann eine Eingriffsbetroffenheit für die drei Arten ausgeschlossen werden.

Die in der Abfrage gelistete Feldlerche ist vorrangig in strukturierter Kulturlandschaft mit Ackerland, vegetationsarmen Grünland und Brachen anzutreffen. Das planungsrelevante Gebiet umfasst keine dieser Habitatstrukturen und auch in der Umgebung sind keine Landschaftsstrukturen dieser Art anzutreffen. Damit kann eine Eingriffsbetroffenheit ausgeschlossen werden.

Als einzige Vogelart feuchter- und wassergeprägter Lebensräume ist Waldschnepfe genannt. Diese Art bevorzugt dichte Laub- und Mischwälder mit ausgeprägter Kraut- und Strauchschicht und feuchtem Untergrund mit Zugang zu Bächen und Lichtungen. Der Erweiterungsbau greift in diese Strukturen nicht bedeutend ein. Eine Eingriffsbetroffenheit der Art kann somit ausgeschlossen werden.

Amphibien:

Laut aktueller LANUV-Abfrage ist der Kammmolch als einziges Amphibium gelistet. In direkter Umgebung der Erweiterung (potentielle Baumaßnahmen) existieren keine als Lebensraum geeigneten Gewässer. Insofern, so der Fachbeitrag, ist eine Zerstörung von Reproduktionsstätten, sowie von Lebensraum ausgeschlossen. Eine Eingriffsbetroffenheit kann somit ausgeschlossen werden.

Reptilien:

Die Schlingnatter ist das einzige planungsrelevante Reptil der Abfrage. Sie bevorzugt reich strukturierte Landschaften mit Einzelbaum- bzw. lockerem Gehölzbestand und vegetationsarmen Lichtungen. Die Schlingnatter nimmt auch Ersatzlebensräume wie Steinbrüche und alte Gebäuderuinen an. Das Untersuchungsgebiet umfasst keine geeigneten Gehölz- bzw. Einzelbaumbestände, sowie keine vegetationsarmen offenen Strukturen. Damit kann eine Eingriffsbetroffenheit der Schlingnatter ausgeschlossen werden.

Bei der Begehung des Gebietes im September 2015 (s. o.) konnte die Anwesenheit von Erdkröten im Teich südlich des Untersuchungsgebietes festgestellt werden. Als Landhabitat kommen somit Gebiete im Planungsgebiet infrage. Die Lokalpopulation des Planungsgebietes kann, so der Gutachter des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages, als ungefährdet eingestuft werden. In den Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde daraufhin gewiesen, dass der Naturraum (hier: Gewässer des Seilersees und des Caller Bachs) eine hohe Bedeutung für die lokale Amphibienpopulation aufweist¹⁰. Einher geht mit der Besiedlung durch Amphibien deren Wanderung

¹⁰ Aus Stellungnahme frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, Fr. Kuhne, Iserlohn, 22.09.2016: „ Seit 2009 betreuen wir, Clive Winward und Linda Kuhne, den (mobilen) Amphibienschutzzaun am kleinen See. Seitdem hat sich die Population erheblich vergrößert. Durch Zählungen können wir nachweisen, dass sich beispielsweise die Anzahl der Erdkröten (*Bufo bufo*) mehr als verdoppelt hat. Zuletzt zählten wir ca. 1630 Individuen, 2009 waren es nur ca. 685 Exemplare. An der Wanderung sind außerdem Grasfrösche (*Rana temporaria*), Bergmolche (*Ichthyosaura alpestris*) und Teichmolche (*Lissotriton vulgaris*) beteiligt. Auch hier ist ein deutlicher Populationswachstum zu beobachten“.

von ihren terrestrischen Lebensräumen zu ihren Laichgewässern und erneut die Wanderung zurück. Lt. den Stellungnahmen ist von den jährlichen Amphibienwanderungen sowohl die Seilerwaldstraße als direkte Zufahrtsstraße zum Hotel Vierjahreszeiten als auch die Seeuferstraße betroffen.

2.1.3 Boden

Die nachfolgenden Angaben zur Geologie/Boden sind dem „Landschaftspflegerischen Begleitplan zur Erweiterung der Hotelanlage Seilerwaldstraße in Iserlohn“¹¹ entnommen. Die bebauten Bereiche des Bebauungsplanes sowie die intensiv genutzten Talbereiche des Caller Baches (u. a. Minigolfplatz) sind stark anthropogen überformt. In der Umgebung des Hotels überwiegen künstliche Schütt- und Einschnittböschungen, Bermen und Plateaus. In den höhergelegenen, nicht stark veränderten Randbereichen haben sich Braunerden entwickelt. Im Talbereich des Caller Baches sollen sich in Folge des hohen Grundwasserstandes Gleye gebildet haben. Dieser Talbereich ist in der Karte der schutzwürdigen Böden in NRW als Grundwasserboden beschrieben und dargestellt sowie als schutzwürdig, mit einem hohen Biotopentwicklungspotential, ausgewiesen (s. auch Pkt.2.1.4).

In der Stellungnahme des Geologischen Dienstes NRW¹² aus hydrogeologischer Sicht stehen im Bereich des Bauvorhabens „Hotel Vier Jahreszeiten“ unter wenige m mächtigen Lockergesteine (Auffüllung, Hanglehm, Hangschutt; Quartär) Ton- und Mergelsteine mit Sandsteineinlagen des Neuheden (Oberdevon) an. Es handelt sich lt. Stellungnahme um Kluffgrundwasserleiter mit einer sehr geringen bis geringen Gebirgsdurchlässigkeit. Im oberflächennahen Auflockerungsbereich kann die Durchlässigkeit leicht erhöht sein. Im Allgemeinen, so in der Stellungnahme, ist aber mit nur geringen Grundwassermengen zu rechnen. Das Bauvorhaben liegt nicht im Bereich verkarstungsfähiger Gesteine.

Nach Aussage der vorliegenden Baugrundbeschreibung¹³ und deren Kartenauswertung steht im Bereich der Erweiterungsfläche das Untere Oberdevon in Form von grauen Ton- und Mergelschiefer mit hellgrauen, dichten Plattenkalk (Oestricher Kalk) bzw. vorwiegend dunkler Ton- und Mergelschiefer mit vereinzelt dunklen Kalkbänken (Büdesheimer Schiefer) an. Das Plangebiet liegt außerhalb der Erdbebenzonen.

Altlasten

Laut FIS StoBo NRW (Fachinformationssystem Stoffliche Bodenbelastung) des LANUV (Landesanstalt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW) liegen im Plangebiet keine Bodenbelastungen vor.

2.1.4 Wasser

Grundwasser

In dem unter Pkt. 2.1.3 genannten Begleitplan werden nachfolgende Angaben zur Hydrogeologie des Hotelumfeldes beschrieben. Da heißt es u. a., dass die Gleyeböden in der Bachaue des Caller Baches durch einen hohen Grundwasserstand gekennzeichnet sind. Weiter wird beschrieben, dass im

¹¹ Büro Ebeling/Dipl.-Geograph a. Neubert: Landschaftspflegerischer Begleitplan zur Erweiterung der Hotelanlage Seilerwaldstraße in Iserlohn, 1998

¹² Stellungnahme Geologischer Dienst NRW, 05.10.2016, i. R. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

¹³ Geoteam. Baugrunduntersuchung und Gründungsberatung für die Erweiterung Hotel „Vier jahreszeiten“, Iserlohn, Vorbericht Baugrundbeschreibung, Dortmund, 14.12.2015

Übergangsbereich von der Bachau zum Unterhang an einigen Stellen verstärkt Hang- und Grundwasser austritt und es hier zu Bodenvernässungen bis an die Oberfläche kommt.

Das Büro Geoteam hat lt. Baugrundbeschreibung bei den durchgeführten Aufschlussarbeiten im Bereich der Erweiterungsfläche kein Grundwasser festgestellt. Das Büro hat für die Untersuchung weitere Angaben über Grundwasserstände über eine Recherche mittels der Grundwasserdatenbank ELWAS-WEB erhalten. So befindet sich nördlich in etwa 500m Entfernung zur Erweiterungsfläche eine Grundwassermessstelle. Nach deren Daten liegt der Grundwasserstand im Mittel bei + 180,99 m ü. NHN. Aus Erfahrung des Gutachters kann allerdings davon ausgegangen werden, dass auf der Schichtoberkante des anstehenden Festgesteins (partiell) Wasser anstehen kann bzw. talwärts geführt wird, ohne dass sich ein dezidierter Grundwasserspiegel ausbildet. Des Weiteren ist nicht auszuschließen, so die Untersuchung, dass im Schicht- und Kluftsystem des zur Tiefe hin anstehenden Tonsteins Grundwasser vorhanden ist (s. auch 2.1.3).

Nach Abgaben der Bodenkarte (Geologischer Dienst NW –Landesbetrieb-) werden im Geltungsbereich zwei Bodeneinheiten angetroffen. Zu der Bodeneinheit (braune Darstellung) sind keine Angaben zu Grundwasser und Stauwasser hinterlegt. Die zweite Bodeneinheit, die den überwiegenden Teil des Geltungsbereiches einnimmt (blaue Darstellung), wird als schutzwürdiger Grundwasserboden dargestellt:



© LAND NRW (2017) - Lizenz dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0) - Keine amtliche Standardausgabe
Für Geodaten anderer Quellen gelten die Nutzungs- und Lizenzbedingungen der jeweils zugrundeliegenden Dienste

Abb. 1: Ausschnitt Bodenkarte

Oberflächengewässer

Mit dem Caller Bach befindet sich ein Fließgewässer mit anschließender Bachaue im Plangebiet. Die Bodenvernässungen im Übergangsbereich von der Bachaue zum Unterhang (s. Grundwasser) stehen bis an die Oberfläche an und führen zur Ausbildung mehrerer Quellen, die z. T. als Rinnsale zum Bach abfließen. Ein Nebenlauf kommt aus dem Seilerwald und fließt entlang der Seilerwaldstraße in den Bach. Der Caller Bach fließt von Süden nach Norden durch das Plangebiet und mündet in nördlicher Richtung in den Baarbach.

2.1.5 Klima und Luft

Das überwiegend von verschiedenen Grünstrukturen geprägte Plangebiet übernimmt gegenüber den umgebenden Flächen eine ausgleichende kleinklimatische Funktion. Die angrenzende Wasserfläche des Seilersees hat einen dämpfenden Einfluss auf die Lufttemperatur und trägt zur Feuchteanreicherung bei. Der Wald im Umfeld und die waldartigen Bereiche im Plangebiet sind durch die bioklimatische Wohlfahrtswirkung (Dämpfung der Strahlungs- und Temperaturschwankungen, Luftfeuchtigkeit erhöht, Windruhe, größere Luftreinheit) wertvolle Regenerations- und Erholungsräume.

Lufthygienische Beeinträchtigungen sind nicht gegeben.

2.1.6 Landschaft / Ortsbild

Der räumliche Geltungsbereich umfasst den gegenwärtigen zentral gelegenen Hotelkomplex einschließlich der sich nach Osten entlang der Seilerwaldstraße erstreckenden Grundstücksflächen mit dem vorhandenen Parkdeck sowie intensiv genutzte und gepflegte Grünflächen, z. T. mit altem Baumbestand. Dieser Bereich grenzt an die nordöstlich anschließende Waldfläche (Seilerwald) an. Das Gelände fällt im Plangebiet von Nordosten nach Südwesten um ca. 10 m ab. Durch Bodenmodellierung wurde das bestehende Hotelgebäude auf einem einheitlichen Geländeniveau von ca. 201 m über NHN errichtet. Im Südwesten schließt eine Böschungskante an das Hotelgebäude an. Das Gelände fällt auf ca. 194,5 m ü. NHN ab. Eine weitere Böschungskante lässt das Geländeniveau auf 191 m ü. NHN abfallen. Unterhalb dieser mit Gehölzen bestandenen Böschungskanten, befindet sich der Caller Bach mit angrenzenden Bruchwaldflächen.

In nordsüdlicher Richtung verläuft parallel zum Bach ein Rad-Wanderweg. Im Süd-Westen liegt ein Minigolfplatz, der keine wesentlichen Grünstrukturen aufweist. Südlich angrenzend befindet sich der Seiler See mit umgebener Parkanlage.



Foto 1: Hotel, Blick Richtung Süd-Osten

Im Norden des Bebauungsplanes schließen eine landwirtschaftlich genutzte Fläche (Grünlandfläche), eine Grabelandfläche (Kleingartenanlage) sowie eine Streuobstwiese an. Ausgehend von dem Geländeniveau des bestehenden Hotelgebäudes (ca. 201 m ü. NHN) fällt das Gelände in nördliche Richtung leicht ab.

2.1.7 Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes sind keine kunst- und kulturhistorischen oder denkmalgeschützten Bauwerke oder Objekte bekannt.

Sonstige Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden.

2.1.8 Wechselwirkungen

Besonders zu nennende Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind in dem Plangebiet nicht zu erwarten.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

In der nachfolgenden Zusammenstellung werden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter beschrieben.

2.2.1 Beschreibung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen

Auswirkungen auf die Schutzgüter

Schutzgut Mensch

Nach der Umgebungslärmkarte des LANUV ist davon auszugehen, dass es zu geringfügigen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (55 dB(A)

tags; 45 dB(A) nachts) aufgrund der Immissionen durch den Straßenverkehr der westlich angrenzenden Seilerstraße (B 233) sowie der südlich angrenzenden Autobahn A 45 kommt.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 sind als Planungsziel für die Bauleitplanung zu verstehen, welches im Idealfall erreicht werden soll. Aufgrund der Erweiterung des bestehenden Hotelkomplexes und der Lage in einem Freizeit- und Erholungsgebiet auf der Grenze zum östlich anschließenden Landschaftsschutzgebiet, stellen aktive Schallschutzmaßnahmen, die die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 gewährleisten würde, im vorliegenden Fall keine Option dar. Aufgrund der zu erwartenden geringfügigen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 sind daher zum Schutz vor Verkehrslärm passive Lärmschutzmaßnahmen zu ergreifen, die im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Es wird z. Zt. davon ausgegangen, dass mit der Erweiterung des Hotels kein zusätzliches Verkehrsaufkommen im umgebenden Straßennetz ausgelöst wird. Die Notwendigkeit zu einer Verkehrsuntersuchung mit Leistungsfähigkeitsnachweisen relevanter Knotenpunkte wird daher nicht gesehen.

Es ist somit keine Konfliktsituation bezogen auf den Geräusch-Immissionsschutz zu erwarten.

Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des Bebauungsplanes wird eine Neuversiegelung durch Gebäude/Stellplatzanlagen möglich. Insbesondere sind dadurch die unter 2.1.2 beschriebenen Biotoptypen, hier: intensives Grünland, Rasen und Brache/Grünland, betroffen. Erhalten werden die Waldbereiche, der Bach und wesentliche Gehölzstrukturen sowie Einzelbäume im Plangebiet.

Eine Betroffenheit der möglicherweise vorkommenden planungsrelevanten Tierarten kann lt. Fachbeitrag (Artenschutzrechtliche Prüfung, Stufe 1) ausgeschlossen werden.

Durch die Erweiterung des Hotels sowie die Errichtung einer Gastronomie im Bereich des Minigolfplatzes ist von einer Zunahme des Straßenverkehrs auf der Seilerwald- und Seeuferstraße auszugehen. In diesem Bereich kam es in den vergangenen Jahren zu Verlusten von Amphibien bei ihren Wanderungen, sodass davon auszugehen ist, dass diese Konfliktsituation sich verstärkt.

Schutzgut Boden

Es wird durch die Festsetzungen der baulichen Nutzung eine weitere Versiegelung im Plangebiet ermöglicht. Die Bodenstrukturen einschl. der Funktion als Lebensraum gehen so verloren. Der Bereich der schutzwürdigen Grundwasserböden wird nicht bzw. nur in zwei Teilbereichen (überbaubare Flächen „Gastronomie-Biergarten“ und „Parkhaus“) beeinträchtigt.

Aufgrund der Gegebenheiten der Bodenstruktur und des geologischen Untergrundes (Stand: Vorbericht Baugrunduntersuchung vom 14.12.15) ist noch nicht abzusehen, ob eine Tiefgründung und damit verbunden der Einsatz von schwerem Baugerät für die Gründung des geplanten Erweiterungsbaus (überbaubare Fläche „Hotel“) erforderlich werden wird. Dies hätte umfangreiche vorbereitende Arbeiten im Plangebiet zur Folge.

Das Gelände wird im Erweiterungsbereich des Hotels durch Abgrabung und Anschüttung verändert. Durch die Geländeänderungen entstehen neue Böschungen und künstliche Bodenprofile.

Der Boden ist grundsätzlich während der Bauphase durch Schadstoffeinträge (lösliche und mobile Spurenstoffe), durch Fahrzeuge und Maschineneinsatz, Leckagen und Unfälle gefährdet.

Schutzgut Wasser

Grundwasser

Prinzipiell wird durch Versiegelung die Grundwasserneubildung verringert. Das anfallende Niederschlagswasser soll über eine großflächige Versickerung entwässert werden. Durch eine Dachbegrünung sollen Speicher-, Versickerungs-, Pflanzen- und Verdunstungseffekte zunächst genutzt werden, bevor eine Ableitung in ein Grabensystem mit nachgeschaltetem Retentionsraum erfolgt. Das Niederschlagswasser soll in ein Regenrückhaltebecken im Südwesten des geplanten Erweiterungsbaus des Hotels geleitet werden. Der Retentionsraum soll eine breite Überlaufkante erhalten, über die das Wasser in die darunterliegende Fläche zwischen Caller Bach und Hotelgebäude abgeleitet wird. Das anfallende Oberflächenwasser versickert dann in diesem Bereich über die belebte Bodenzone.

Das Grundwasser ist grundsätzlich in der Bauphase (Baugruben) durch den Eintrag von Schadstoffen (insbesondere durch lösliche und mobile Spurenstoffe durch Maschineneinsatz oder Unfälle) gefährdet.

Oberflächengewässer

Der Verlauf des Caller Bachs im Plangebiet ist durch den Erweiterungsbau nicht betroffen.

Schutzgüter Klima und Luft

Mit dem geplanten Erweiterungsbauten (Hotel, Gastronomie/Mini-Golfplatz) sowie der Erweiterung der Stellplatzanlage wird lediglich eine kleine Teilfläche des Geltungsbereiches des aufzustellenden Bebauungsplanes neu versiegelt. Es handelt sich beim bestehenden Hotelstandort um eine maßvolle Nachverdichtung. Teile des neuen Gebäudes sind mit einer Dachbegrünung geplant. Die bestehenden hochwertigen Waldstrukturen im Plangebiet werden im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert, so dass negative klimatische Effekte durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten sind.

Direkte Beeinträchtigungen der lufthygienischen Verhältnisse sind nicht bzw. nur in sehr geringem Maße zu erwarten. Stoffliche Immissionen und Emissionen, die gesetzliche vorgeschriebene Grenzwerte überschreiten, sind als Folge der Planung nicht zu erwarten.

Es treten, jedoch nur als vorübergehende Auswirkungen, bauzeitbedingte Schadstoffemissionen und –Immissionen auf, ausgehend von Baumaschinen, Staubverwehungen etc..

In der Energieeinsparverordnung (EnEV) auf der rechtlichen Grundlage des Energieeinsparungsgesetzes (EnEG) werden die bautechnischen Standardanforderungen zum effizienten Betriebsenergiebedarf eines Gebäudes oder Bauprojektes vorgeschrieben. Diese sind bei der baulichen Erweiterung des Hotelkomplexes zu berücksichtigen, so dass der geplante Erweiterungsbau mit neuestem Energiestandard errichtet wird.

Schutzgut Landschaftsbild/Ortsbild

Die geplante Bebauung und der damit verbundene Verlust der Grünstrukturen (hier: Grünlandflächen) verändern das Landschafts- / Ortsbild. Das Erweiterungsgebäude schließt nördlich an das bestehende Hotelgebäude an, hält Abstand zum bestehenden Wald im Osten und passt sich in der Höhenstaffelung dem Gelände an. In Ergänzung mit verschiedenen Grünstrukturen werden die optischen Auswirkungen so gemindert. Von dem neuen Gebäude auf dem Mini-Golfplatz und der Ergänzung der Stellplatzanlage ist das Schutzgut nicht betroffen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es sind keine Kultur- und Sachgüter betroffen.

Wechselwirkungen

Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Plangebiet nicht zu erwarten.

Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB

Die vorhandenen Biotoptypen wurden gemäß der Bestandsbewertung des Märkischen Kreises (2002) bilanziert. Die Bilanzierung des Bebauungsplangebietes gem. den Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgt nach dem Verfahren des LANUV NRW, Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW, Recklinghausen, März/September 2008. Die vorhandenen Biotopwerte des Plangebietes wurden dem zukünftigen Wert nach Realisierung der Planung gegenüber gestellt und so der externe Kompensationsbedarf ermittelt.

Tab. 1: Ausgangszustand des Plangebietes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

A. Ausgangszustand innerhalb des Geltungsbereiches B-Plan Nr. 400							
1	2	3	4	5	6	7	8
Teilfl. Nr.	lfd. Nr.	Biotop-/ Nutzungstyp*)	Fläche (m ²)	Wertfaktor	Gesamtkor- rekturfaktor	Gesamt- wert	Einzelflächen- wert
	1.	versiegelte Fläche	8.845	0,0	1,0	0,0	0
	8./10.	Zier- und Nutzgarten/priv. Grünfläche, strukturarm	3.817	2,0	1,0	2,0	7.634
	9.	Intensivrasen (Minigolfplatz)	4.422	2,0	1,0	2,0	8.844
	11.	Rasen	4.048	2,0	1,0	2,0	8.096
	13.	Kleingartenanlage	1.378	3,0	1,0	3,0	4.134
	16.	Straßenbegleitgrün /- böschungen	876	3,0	1,0	3,0	2.628
	23.	Einzelbäume, Baumgruppen, nicht heimisch + standortgerecht	620	5,0	1,0	5,0	3.100
	24.	Grünland, intensiv genutzt	12.597	5,0	1,0	5,0	62.985
	29.	Brachen / Grünlandbrache	2.046	6,0	1,0	6,0	12.276
	30.	Gehölze, gering strukturiert	613	6,0	1,0	6,0	3.678
	33.	Streuobstwiese	980	7,0	1,0	7,0	6.860
	35.	Gehölze, reich strukturiert	2.688	8,0	1,0	8,0	21.504
	36.	Einzelbäume, Baumgruppen, heimisch + standortgerecht	2.129	8,0	1,0	8,0	17.032
	39.	Naturnahes Fließgewässer	652	9,0	1,0	9,0	5.868
	41.	Laubwald, einheimische + standortgerechte Gehölze	14.848	10,0	1,0	10,0	148.480
	43.	Röhricht	189	10,0	1,0	10,0	1.890
	44.	Nass- und Feuchtgrünland	432	10,0	1,0	10,0	4.320
Größe des Bearbeitungsgebietes:			61.180				
Gesamtflächenwert A:							319.329

*) auf Grundlage Biotoptypenliste - Bestandsbewertung, Märkischer Kreis untere Landschaftsbehörde, Stand Mai 2002

Tab. 2: Zustand des Plangebietes gemäß den Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

B. Zustand innerhalb des Geltungsbereiches gem. den Festsetzungen des B-Planes Nr. 400							
1	2	3	4	5	6	7	8
Teilfl. Nr.	Code**) lfd.Nr.*)	Biotoptyp	Fläche (m ²)	Grund- wert P	Gesamtkor- rekturfaktor	Gesamt- wert	Einzelflächen- wert
	1./1.1	versiegelte Fläche, einschl. zul. Nebenanlagen (SO1) + Erschließung *) **)	16.172	0,0	1,0	0,0	0
	3.4	Grünland, extensiv **)	5.545	3,0	1,0	3,0	16.635
	3.6	Nasswiese, Erhalt **)	368	7,0	1,0	7,0	2.576
	3.9	Streuobstwiese, Erhalt/Ergänzung **)	1.593	7,0	1,0	7,0	11.151
	4.2	Dachbegrünung **)	1.068	1,0	1,0	1,0	1.068
	4.3, 8/10	Zier- und Nutzgarten (SO-Flächen, Bestand) *) **)	8.911	2,0	1,0	2,0	17.822
	6.2	Wald, Waldrand **)	419	4,0	1,0	4,0	1.676
	9.	Intensivrasen (u. a. Minigolfplatz) *)	3.236	2,0	1,0	2,0	6.472
	11.	Rasen *)	2.794	2,0	1,0	2,0	5.588
	16.	Straßenbegleitgrün *)	233	3,0	1,0	3,0	699
	23.	Einzelbäume, nicht heimisch + standortgerecht *)	518	5,0	1,0	5,0	2.590
	24.	Grünland, intensiv genutzt *)	2.295	5,0	1,0	5,0	11.475
	30.	Gehölz, gering strukturiert *)	613	6,0	1,0	6,0	3.678
	36.	Einzelbaum, heimisch + standortgerecht *)	1.726	8,0	1,0	8,0	13.808
	39.	Naturnahes Fließgewässer *)	652	9,0	1,0	9,0	5.868
	41.	Laubwald, einheimische + standortgerechte Gehölze *)	14.848	10,0	1,0	10,0	148.480
	43.	Röhricht *)	189	10,0	1,0	10,0	1.890
Größe des Bearbeitungsgebietes:			61.180				
Gesamtfächenwert B:							251.476
C. Gesamtbilanz (Gesamtfächenwert B - Gesamtfächenwert A)							-67.853

**) auf Grundlage Numerische Bewertung von Biototypen für die Bauleitplanung in NRW, Recklinghausen, September 2008

*) auf Grundlage Byototypenliste - Bestandsbewertung, Märkischer Kreis untere Landschaftsbehörde, Stand Mai 2002

Die Bilanzierung ergibt ein Defizit von 67.853 Wertpunkten. Das entspricht einem Ausgleich von ca. 79 % im B-Plangebiet. Es sind somit externe Kompensationsmaßnahmen zu erbringen. Diese werden unter Pkt. 2.4.2 konkretisiert.

Ersatzpflanzung gem. Baumschutzsatzung

Gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Iserlohn sind Bäume ab einem Stammumfang von 1 Meter, in einem Meter Höhe gemessen, geschützt. Im Plangebiet sind 2 Bäume vorhanden, die lt. Baumschutzsatzung unter Schutz stehen aber im bzw. angrenzend zum geplanten Baufeld des Gastronomiegebäudes/Mini-Golfplatz stehen und voraussichtlich nicht erhalten werden können. Sollte es so kommen, ist eine Befreiung von der Baumschutzsatzung bei der Stadt Iserlohn zu beantragen. Die Bäume können durch Neupflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ersetzt werden. Dazu sind 2 Laubbäume mit einem Stammumfang von 18-20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

2.2.2 Bewertung der Umweltauswirkungen

Eine Übersicht zur Bewertung der Umweltauswirkungen zeigt die nachfolgende Tabelle. Dabei werden die untersuchten Auswirkungen auf ihre Umweltrelevanz hin mit Hilfe der Einschätzung ihrer Erheblichkeit unter Einbeziehung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und des Ausgleichs eingestuft.

Tab. 3: Zusammenfassung der Umweltauswirkungen der Planung auf die Schutzgüter

Schutzgüter	Auswirkungen der Planung	Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung, zum Ausgleich	Erheblichkeit
Mensch Erholung Wohnumfeld	Keine Keine wesentliche Lärmbelastung	Keine Lärmindernde Maßnahmen	--- ---
Pflanzen und Tiere	Inanspruchnahme und Beeinträchtigung von Flächen mit geringer bis mittlerer Biotopwertigkeit Beeinträchtigung Amphibienwanderung durch vermehrtes Verkehrsaufkommen	Planinterne und externe Ausgleichsmaßnahmen Amphibienschutz- und Leitanlage	*
Landschaft / Ortsbild	Beeinträchtigung des Landschafts-/ Ortsbildes durch Bebauung bisheriger offener Flächen	Dachbegrünung, Begrenzung der Gebäudehöhen	*
Boden	Versiegelung , Veränderung und Verdichtung des gewachsenen Bodens, Veränderung des Bodenwasserhaushaltes	Planinterne und externe Ausgleichsmaßnahmen	*
Wasser	<u>Grundwasser:</u> Reduzierung der Grundwasserneubildung <u>Oberflächengewässer:</u> Keine	Dachbegrünung Grabensystem, Regenrückhaltebecken	*
Klima und Luft	Geringfügige Veränderung des Kleinklimas	Dachbegrünung	---
Kultur- und Sachgüter	Nicht vorhanden	keine	---
*** sehr erheblich, ** erheblich, * wenig erheblich, --- nicht erheblich			

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne das geplante Vorhaben ist davon auszugehen, dass die derzeit vorhandenen Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erhalten bleiben. Die Grünlandfläche zeigt schon heute Anzeichen von Verbrachung. Der angrenzende feuchte Brachstreifen wird sich weiter in Richtung Erlenwald entwickeln.

Die Schutzgüter Mensch, Boden, Wasser, Klima und Luft sowie Landschaft / Ortsbild und Kultur- und Sachgüter bleiben in ihrer Entwicklung ungestört.

2.4 Aufzeigen der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

2.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung

Vorhandene, zu erhaltende Vegetationsstrukturen sind durch entsprechende Vorkehrungen zu schützen (DIN 18920 – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen; RAS-LP 4 – Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen).

Auf den durch Baumaßnahmen zeitweilig in Anspruch genommenen Flächen, insbesondere auf Flächen die als Baustelleneinrichtungsfläche oder als Arbeitsraum in Anspruch genommen werden, sollten vor der Wiederherstellung verdichtete Bodenschichten aufgelockert, verschmutzte Böden ausgetauscht und fachgerecht entsorgt werden. Der Boden sollte gemäß DIN 18915 – Vegetationstechnik im Landschaftsbau hergestellt werden.

Durch differenzierte Baustelleneinrichtungspläne mit Ausweisung von Baulagerflächen, technologischen Arbeitsstreifen, Baustellenzuwegungen, Lagerflächen für Oberboden, Montageflächen, Lagerflächen für boden- und wassergefährdenden Stoffen und können die baubedingten Auswirkungen vor allem im Bereich des Gewässers und der grundwasserbeeinflussten Böden minimiert werden.

Zu beachten sind zum Schutz der „Allerweltsvogelarten“ die Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes §39(5), wonach Gehölzfällarbeiten nur in der Zeit vom 1.10. bis zum 28.2 des Jahres gestattet sind.

Zum Schutz der Amphibienwanderungen im Bereich Seilerwald- und Seestraße ist eine Amphibienschutz- und Leitanlage gem. dem „Merkblatt für Amphibienschutz an Straßen“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen herzustellen.

In der nachfolgenden Skizze wird das Grundprinzip dargestellt, hier 1 – 4 Leitanlagen, Leitgraben; A – C Tunnel:

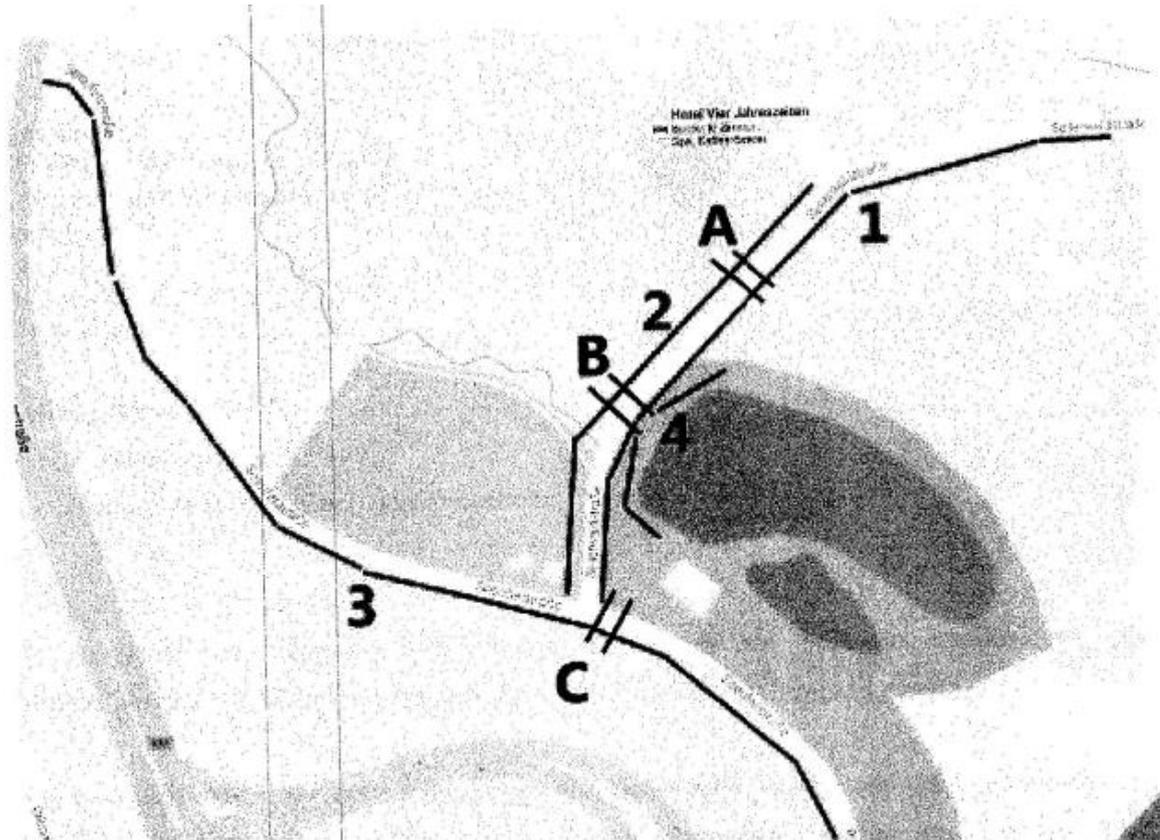


Abb. 2: Vorskizze Amphibienschutz- und Leitanlage (Ausschnitt), Quelle: Ehrenamtlicher Naturschutz, Iserlohn

- **Flächen für Wald gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 b) BauGB**

Maßnahme A: Erhalt / Ergänzung von Waldflächen

Es werden die als schützenswert zu beurteilenden heimischen und standortgerechten Laubwaldbereiche im Bebauungsplan als zu erhaltend festgesetzt. Sie sind bei Verlust zu ersetzen. In Teilbereichen (Osten des Geltungsbereiches) werden Waldflächen ergänzt. Dort ist mit standortheimischen Bäumen aufzuforsten.

- **Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB**

Maßnahme B: Erhalt von Bäumen

Es werden die als schützenswert zu beurteilenden heimischen und standortgerechten Bäume bzw. Baumgruppen im Bebauungsplan als zu erhaltend festgesetzt. Sie sind fachgerecht zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

Maßnahme C: Erhalt / Ergänzung von Streuobstwiese

Die als schützenswert zu beurteilende Streuobstwiese wird im Bebauungsplan in zwei Teilen (Verlust durch die Zufahrt zur Anlieferung / für die Feuerwehr) als zu erhaltend festgesetzt. Die beiden Teilflächen sind nach Süden hin durch Apfel- und Pflaumensorten zu erweitern. Beide Flächen sind fachgerecht zu pflegen und bei Verlust einzelner Obstbäume sind diese zu ersetzen.

Maßnahme D: Erhalt von Nasswiese

Die als schützenswert zu beurteilende Nasswiese wird im Bebauungsplan als zu erhaltend festgesetzt. Im Zuge der fachgerechten Pflege ist entstehender Gehölzaufwuchs zu beseitigen.

Maßnahme E: Erhalt von Weißdornhecke

Die als schützenswert zu beurteilende Weißdornhecke wird im Bebauungsplan als zu erhaltend festgesetzt. Sie ist fachgerecht zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

Maßnahme F: Extensive Dachbegrünung

Auf dem Erweiterungsgebäude des Hotels (SO1-Gebiet) sowie wie auf einem Nebengebäude sind Dachflächen extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Bei der Bepflanzung sind Sedum – Arten (Sedum-Sprossensaat) zu verwenden. Dabei müssen 20 % der Fläche mit heimischen Wildkräutern als Topfpflanzen bepflanzt werden. Im Zuge der fachgerechten Pflege ist ggf. entstehender Gehölzaufwuchs zu beseitigen.

Maßnahmen zum Ausgleich

- **Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

Maßnahme G: Extensives Grünland

Der größte Teil der Fläche ist als grasreiche, relativ artenarme Glatthaferwiese ausgebildet. Diese Fläche ist als extensive Grünlandfläche weiter zu entwickeln, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Zur Pflege ist jährlich eine 2-malige Mahd (nicht vor dem 15. Juni jeden Jahres) durchzuführen. Das Mahdgut ist zu entfernen. Es ist weder Düngung, Kalkung noch der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln gestattet.

Die Darstellung der Maßnahmen zum Erhalt, zur Minderung und zum Ausgleich erfolgen im Plan „Zustand des Planungsgebiets im Geltungsbereich des B-Planes“, Nr. 1506-02.

2.4.2 Externe Kompensation

Durch die Beseitigung von unbebauten Flächen im Plangebiet (überwiegend intensives Grünland, teilweise auch reich strukturiertes Gehölz, i. T. alte Obstwiese) entsteht ein Kompensationsdefizit (s. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung), so dass eine externe Ausgleichsmaßnahme erforderlich wird. Das Defizit von 67.853 Wertpunkten wird im Biotopflächenpool der Stadt Iserlohn kompensiert (Öko-Konto):

Externe Ausgleichsfläche

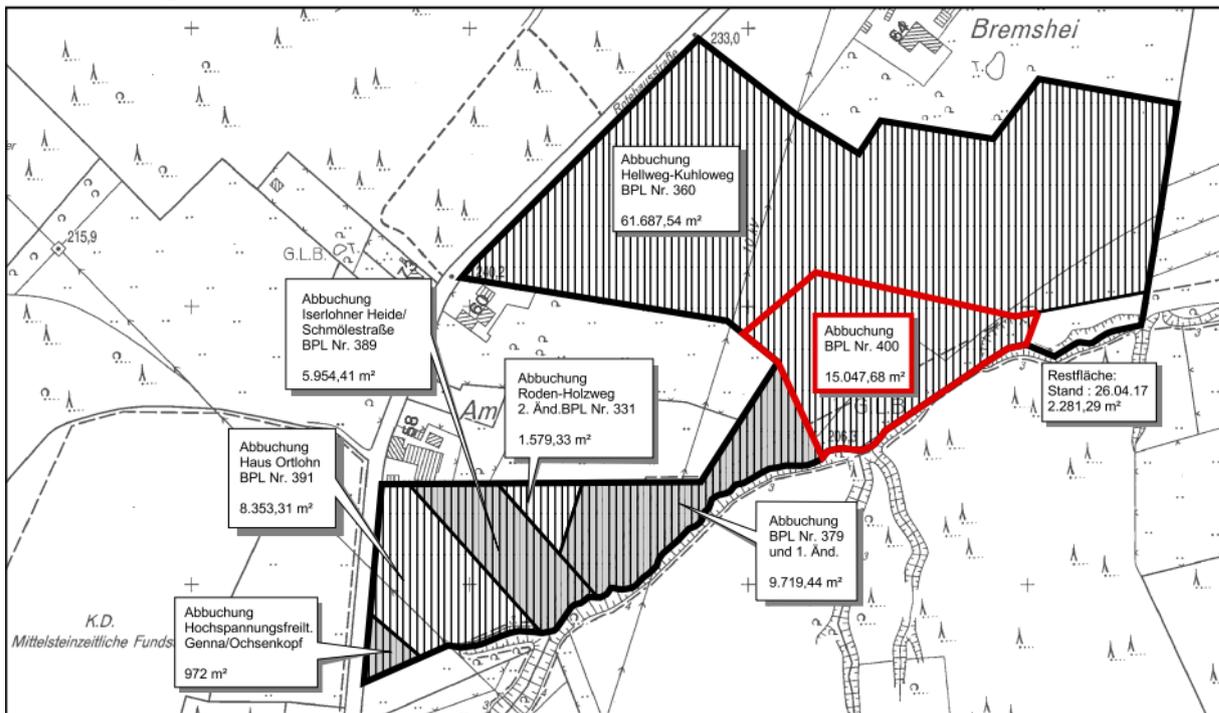


Abb. 3: Planausschnitt Lage der Ausgleichsfläche, „Rotehausstraße/Am Kronenberge (AFK 146), Iserlohn

Dazu werden entsprechende Verträge zwischen dem Eingriffsverursacher und der Stadt Iserlohn geschlossen.

2.5 Artenschutzrechtliche Beurteilung

Bei einer artenschutzrechtlichen Prüfung sind unterschiedliche Schutzkategorien nach nationalem Recht zu beachten: besonders geschützte Arten, streng geschützte Arten inklusive der FFH-Anhang-IV-Arten und europäische Vogelarten.

Die Landesanstalt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) hat eine naturschutzfachlich begründete Auswahl von Arten zusammengestellt, die als planungsrelevante Tier- und Pflanzenarten zu betrachten sind. Dazu sind Informationen im Internet zur Verfügung gestellt. Als planungsrelevant gelten die streng geschützten Arten mit seit 1990 bodenständigen Vorkommen in NRW sowie regelmäßig auftretende Durchzügler und Wintergäste. Hinzu kommen die gefährdeten Arten der Roten Liste und Koloniebrüter. Die Allerwelts-Vogelarten befinden sich in NRW in einem günstigen Erhaltungszustand und werden als nicht planungsrelevant angesehen.

Eine Stellungnahme zur artenschutzrechtlichen Prüfung (Stufe 1, ohne örtliche Kartierungen) liegt vor¹⁴. Es ist demnach keine Betroffenheit europäisch geschützter Arten zu erwarten. Zu beachten sind zum Schutz der „Allerweltsvogelarten“ die Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes § 39 (5), wonach Gehölzfällarbeiten nur in der Zeit vom 1.10. bis zum 28.2. des Jahres gestattet sind. Eine ergänzende Kartierung zu Tierarten wird als nicht erforderlich angesehen.

Fazit:

¹⁴ ecotone: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Erweiterungsvorhaben des Hotels Vier Jahreszeiten in Iserlohn, Dortmund, Stand: 02.10.2015

Im Ergebnis sind für keine planungsrelevante Art Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt. Aus Artenschutzsicht steht dem Vorhaben somit nichts entgegen.

2.6 Beschreibung der u. U. verbleibenden erheblichen Auswirkungen

Es entstehen keine verbleibenden erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten.

3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Städte und Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Es gilt beim Monitoring zu überprüfen, ob sich die erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt in dem Rahmen bewegen, wie sie im Umweltbericht prognostiziert und in die Abwägung eingestellt und berücksichtigt wurden, oder nachweislich darüber hinausgehen. Erhebliche und nicht ausgleichbare Umweltauswirkungen sind bei Beachtung der getroffenen Regelungen und Festsetzungen durch die Planung nicht zu erwarten.

Es werden dennoch zum Monitoring nachfolgende Maßnahmen erforderlich sein:

- Überprüfung der Geräuschemissionen, Messungen bei verkehrlichen und lärmtechnischen Problemen
- Überwachung der lufthygienischen Situation
- Kontrolle der Ausgleichsmaßnahmen durch die Stadt Iserlohn
- Überprüfung von Gewerbe- und Arbeitsschutzrichtlinien durch die Bezirksregierung
- Sammlung und Verwertung eventueller Erkenntnisse über das Auftreten sonstiger nicht erwarteter nachteiliger Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Sach- und Kulturgüter, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaftsbild

Die Überprüfung bezieht sich auf die Erkenntnisse, die nach dem dann gegenwärtigen Wissensstand in angemessener Weise verlangt werden können. Die Stadt kann sich gemäß § 4 Abs. 3 auf die Erfüllung der Berichtspflichten externer Fachbehörden bzw. bestehender Überwachungsinstrumente der Behörden stützen.

4 Zusammenfassung

Durch die vorgesehene Erweiterung des Hotels in nordwestliche Richtung gehen intensiv genutzte Grünlandfläche sowie einige Gehölzflächen verloren.

Um die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt, Landschaft, Boden, Wasser, Klima und Luft, sowie Kultur- und Sachgüter zu beurteilen, wurde der Ist-Zustand des Schutzgutes ermittelt und die Auswirkungen der Planung beschrieben. Erhebliche Umweltauswirkungen ergeben sich für keine der v. g. Schutzgüter. Durch die, wenn auch geringe Versiegelungsrate gehen die Bodenfunktionen verloren und die Grundwasserneubildung wird eingeschränkt. Der Bereich des schutzwürdigen Grundwasserbodens im Änderungsbereich bleibt

erhalten. Die Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes wird durch die Begrenzung der Gebäudehöhe und der Dachbegrünung auf Gebäudeteilen reduziert. Die vorhandenen Waldbereiche im Geltungsbereich bleiben erhalten. Aus Artenschutzsicht steht dem Vorhaben nichts entgegen. Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere können durch zugeordnete planinterne und externe Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden.

Zur Überwachung von erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt ist die Durchführung eines Monitorings erforderlich.

Aufgestellt,
Coesfeld, den 28.04.2017

Anhang

- Ausgangszustand des Planungsgebietes, Plan - Nr. 1506-01, Stand: 26.11.2015
- Zustand gem. Festsetzungen des Planungsgebietes, Plan - Nr. 1506-02, Stand: 27.04.2017