STADT ISERLOHN

Begründung zur
2. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 331
„Roden - Holzweg“

bearbeitet durch:

Planquadrat Dortmund
Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur
Gutenbergstraße 34 - 44139 Dortmund

1. Anlass und Ziel der Planänderung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 331 Roden-Holzweg wurde am 24.11.2006 auf der Grundlage des Satzungsbeschlusses des Rates der Stadt Iserlohn vom 26.09.2006 rechtswirksam. Das diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugrundeliegende Vorhaben, die Errichtung eines Einfamilienhauses auf einer Grundstücksfläche von ca. 2.250 m² westlich des Holzwegs wurde zwischenzeitlich realisiert.

Die Westseite des neu errichteten Wohngebäudes grenzt unmittelbar an die Grenze des Landschaftsschutzgebiets des Landschaftsplanes Nr. 4 „Iserlohn“ an. Aufgrund der gegenwärtig eng eingegrenzten Gartenfläche ist seitens des Vorhabenträgers eine weitergehende Garten- und Freiraumnutzung geplant, die allerdings in den Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebietes hineinragt. Mit der Unteren Landschaftsbehörde beim Märkischen Kreis wurden die Möglichkeiten einer Gartenerweiterung unter Inanspruchnahme einer Teilfläche des Landschaftsschutzgebiets erörtert und abgestimmt. Vorgesehen sind auf einer Teilfläche von ca. 1.350 m² ein Höhenausgleich im Gelände mit der Anlage von Trockenmauern, das Ansäen von Rasenflächen sowie die Anlage eines Ziergartens auf einer untergeordneten Teilfläche des geplanten Gartens.

Die Untere Landschaftsschutzbehörde hat mit Schreiben vom 24.06.2013 mitgeteilt, dass dem geplanten Vorhaben zugestimmt wird. Voraussetzung hierfür ist allerdings eine entsprechende Änderung bzw. räumliche Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 331, da eine Gartennutzung innerhalb eines förmlich festgesetzten Landschaftsschutzgebiets nicht möglich und wegen der beabsichtigten Gestaltungsmaßnahmen auch nicht zulässig ist. Erforderlich wird eine Anpassung der Landschaftsschutzgebietsgrenze an den räumlichen Geltungsbereich des erweiterten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

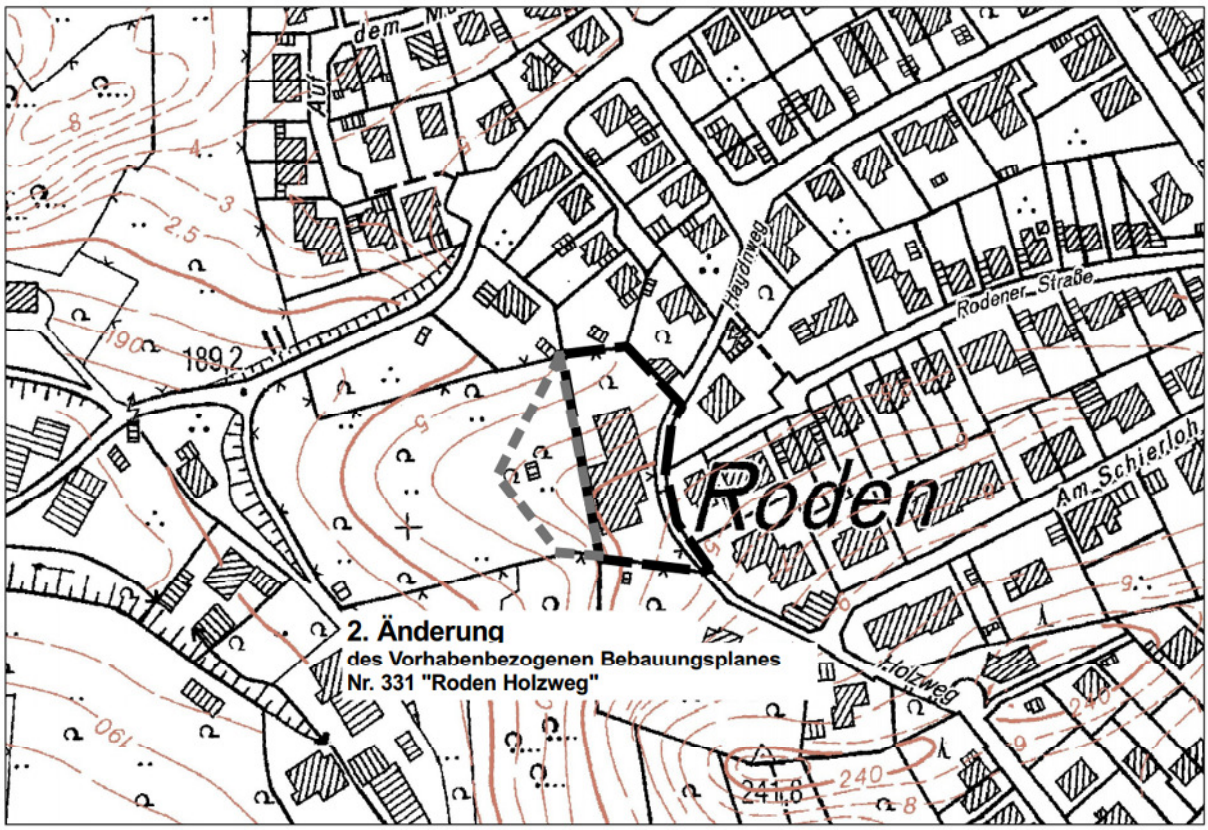
Der Rat der Stadt Iserlohn hat in seiner Sitzung am 17.02.2015 auf Antrag des Vorhabenträgers den Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 331 Roden-Holzweg gefasst. Gleichzeitig hat der Rat die Einleitung des Verfahrens zur 83. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

2. Räumlicher Geltungsbereich der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 331 und der 83. Änderung des Flächennutzungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 331 Roden-Holzweg und der 83. Änderung des Flächennutzungsplanes ist der nachfolgenden Planübersicht zu entnehmen. Der Änderungs- bzw. Erweiterungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1.340 m².

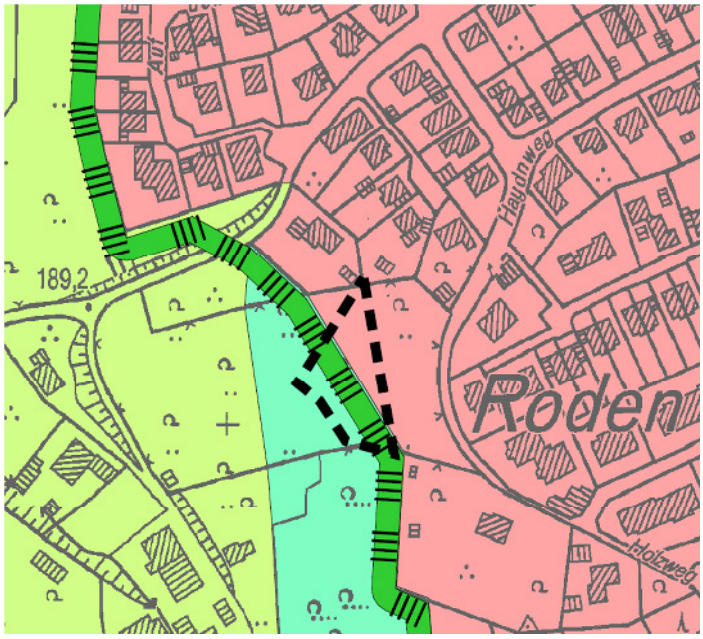
Die Bestandssituation wird durch eine mit Obstbäumen bestandene Weide geprägt. Weiterhin befindet sich auf der Fläche ein kleines ehemaliges Stallgebäude, welches erhalten und in die künftige Gartennutzung integriert werden soll (siehe Plan Bestand als Anlage zum Umweltbericht)

Die westlich an den Geltungsbereich anschließenden Hangflächen bis zum Saatweg sind ebenfalls im Eigentum des Vorhabenträgers, werden von den Umgestaltungsmaßnahmen aber nicht tangiert. Südlich grenzt das bewaldete Flurstück 473 an den Änderungsbereich an.



3. Planungsvorgaben

Der **Flächennutzungsplan** der Stadt Iserlohn stellt die für die private Gartennutzung vorgesehene Erweiterungsfläche teilweise als Wohnbaufläche und teilweise als Fläche für Wald dar. Die geplante Nutzung steht somit nicht in Übereinstimmung mit den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes, so dass eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB erforderlich wird. Ergänzend ist hier anzumerken, dass – entgegen der Darstellung im Flächennutzungsplan – innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der 83. FNP-Änderung bzw. der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr.- 331 keine Waldflächen vorhanden sind. Die Waldfläche beginnt erst südlich des Plangebiets.

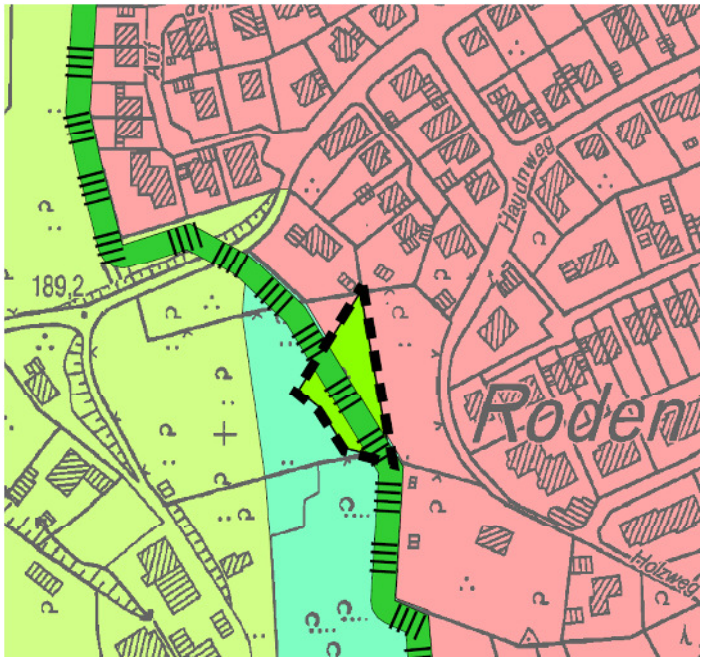


Die geplante Gartenfläche liegt am Südwestrand im Geltungsbereich des **Landschaftsplanes** Iserlohn mit der Festsetzung Landschaftsschutzgebiet Typ A. Unzulässig sind danach insbesondere bauliche Anlagen sowie andere Anlagen und Einrichtungen im Sinne der Bauordnung NW, auch soweit sie genehmigungsfrei sind.

4. Inhalte der Planänderung

83. Änderung des Flächennutzungsplanes

Entsprechend der eingangs aufgezeigten Zielsetzung, den privaten Gartenbereich des Wohnhauses Holzweg 20 in westliche Richtung zu erweitern, wird nunmehr die Fläche des Änderungsbereichs als Grünfläche dargestellt. Die bisherige Darstellung einer Wohnbaufläche im östlichen Abschnitt und einer Waldfläche im westlichen Abschnitt wird zugunsten der Grünflächendarstellung aufgehoben.



2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 331 „Roden-Holzweg“

Das nach Westen und Nordwesten hin abfallende Gelände soll durch Geländemodulation und die Anlage einer Stützmauer (Trockenmauer) für eine private Gartennutzung hergerichtet werden. Hierzu gehört auch die Anlage von Gartenwegen, die als Plattenwege mit breiter Rasenfuge ausgebildet werden. Unmittelbar westlich des Wohnhauses wird eine Gartenfläche mit Beeten und Ziergehölzen angelegt, alle sonstigen Flächen werden als Rasenfläche angelegt. Im Südwesten ist als räumliche Abgrenzung des Gartens ein Gehölzstreifen mit Beerensträuchern und Spalierobst vorgesehen. Aus dem Obstbaumbestand werden drei vorhandene Obstbäume in die Neugestaltung integriert, weitere vier Obstbäume werden neu angepflanzt (siehe Plan Maßnahme als Anlage zum Umweltbericht).

Es sind keine sonstigen baulichen Maßnahmen innerhalb dieses Gartenbereichs vorgesehen. Zum Schutz des westlich anschließenden Landschaftsschutzgebiets erfolgt die textliche Festsetzung, dass die Grünfläche durchgehend mit einem ortsfesten Zaum einzufrieden ist und Wegeführungen in das Schutzgebiet unzulässig sind.

5. Umweltbelange

Die beabsichtigte Erweiterung der Gartenfläche stellt kein Vorhaben dar, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen würde. Weiterhin bestehen keine Anhaltspunkte, dass die in § 1 Abs. 6, Nr. 7b) BauGB genannten Schutzgüter durch das geplante Vorhaben beeinträchtigt würden.

Unabhängig hiervon stellt die geplante Gartennutzung einen Eingriff in die vorhandene Bestandssituation dar. In Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde beim Märkischen Kreis wurde daher eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung aufgestellt (siehe Bilanzierung Umweltbericht). Das sich hieraus ergebende Defizit in Höhe von 6.467 Ökopunkten soll über die Ökopoolfläche der Stadt Iserlohn ausgeglichen werden. Hierzu werden zwischen der Stadt Iserlohn und dem Vorhabenträger entsprechende vertragliche Regelungen getroffen.

Des Weiteren wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt, um Aufschluss zu erhalten, ob durch die geplanten Eingriffe ein Verstoß gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 Bundenaturschutzgesetz (BNatSchG) ausgeschlossen werden kann.[1] Im Ergebnis wird festgestellt, dass auf möglicherweise vorkommende Zwergfledermäuse durch das Vorhaben keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Bezüglich der im Untersuchungsgebiet als Nahrungsgast auftretenden Vogelarten kann ebenfalls eine Erfüllung von Verbotstatbeständen ausgeschlossen werden. Als Vermeidungsmaßnahme ist für den Steinkauz auf dem gleichen Grundstück in einem geeigneten Obstbaum eine Steinkauzröhre zu befestigen. Planungsrelevante Pflanzen-, Amphibien- und Reptilienarten treten nicht auf. Insgesamt stehen somit einer Realisierung der Planung aus Sicht des Artenschutzes keine Bedenken entgegen.

Weiterhin ist nicht erkennbar, dass durch die Planung negative Auswirkungen auf die weiteren Schutzgüter Mensch, Boden und Relief, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter ausgelöst werden.

Dortmund, März 2018

Planquadrat Dortmund
Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur
Gutenbergstraße 34 - 44139 Dortmund
E-Mail: info@planquadrat-dortmund.de
☎ 0231 /55 71 14 -0 - 0231 / 55 71 14 -99

[1] Grünkonzept Landschaftsarchitekten: Artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe 1 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 331 „Roden-Holzweg“, 2. Änderung und Erweiterung, Coesfeld, 21.10.2015