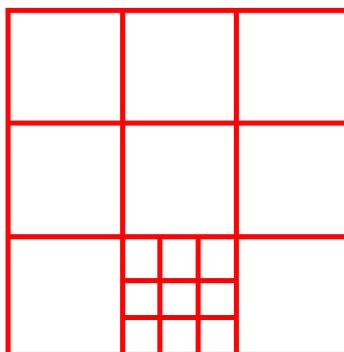


Stadt Iserlohn

vorhabenbezogener Bebauungsplan
Nr. 331 "Roden-Holzweg"

Begründung
und Umweltbericht
zum Vorentwurf



Januar 2006



Inhalt

1.	Allgemeine Ziele und Erfordernis der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	1
2.	Lage im Stadtgebiet, räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation	1
3.	Beschreibung des geplanten Vorhabens	2
4.	Festsetzungen des Bebauungsplanes	3
5.	Umweltbericht gem. § 2a BauGB	6
5.1	Anlass, Inhalt und Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	6
5.2	Umweltschutzziele von Fachgesetzen und Fachplänen	6
5.3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	8
5.3.1	Bestandssituation	8
5.3.2	Prognose	10
5.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	13
5.5	Zusätzliche Angaben	15
5.6	Zusammenfassung	17
6.	Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	18



Stadt Iserlohn Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 331 "Roden Holzweg"

Begründung gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

1. Allgemeine Ziele und Erfordernis der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 331 "Roden Holzweg" betrifft den westlichen Teilabschnitt des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 180 "Roden / Holzweg / Am Schierloh" und umfasst eine ca. 2.175 m² umfassende Teilfläche des Flurstückes 336 der Flur 3, Gemarkung Roden. Diese Teilfläche westlich des Holzweges ist im Bebauungsplan Nr. 180 als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "extensiv genutzte Streuobstwiese" festgesetzt.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 331 "Roden Holzweg" sollen die Voraussetzungen für eine wohnbauliche Nutzung dieser Grundstücksfläche geschaffen werden.

Auf Antrag gem. § 12 Abs. 2 BauGB des Vorhabenträgers dieser beabsichtigten Wohnungsbaumaßnahme, Herrn Udo Schlüter, Kirchstraße 27, 58642 Iserlohn, hat der Rat der Stadt Iserlohn in seiner Sitzung am 05.07.2005 die Einleitung des Planverfahrens zur Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen.

2. Lage im Stadtgebiet, räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation

Der Planbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 331 liegt im Süden der Stadt Iserlohn im Ortsteil Roden. Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst den östlichen Teilabschnitt des ca. 11.500 m² großen Flurstückes 336 und wird wie folgt begrenzt:

- im Osten durch den hier lediglich als Fußwegeverbindung ausgebauten Holzweg, der in den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einbezogen wird.
- im Süden entlang der Flurstücksgrenze des benachbarten Flurstückes 593 (Wohngrundstück),



- im Norden entlang den Flurstücksgrenzen der benachbarten Wohngrundstücke (Flurstücke 675 und 677),
- im Westen verläuft die räumliche Geltungsbereichsgrenze ca. 25 - 30 m westlich des Holzweges. Die westliche Geltungsbereichsgrenze ist mit der Grenze des Landschaftsschutzgebietes gem. Landschaftsplan Nr. 4 identisch.

Das künftige Baugrundstück ist durch eine nach Norden und Nordwesten hin abfallende Hangsituation geprägt. Im südlichen und mittleren Bereich fällt das Grundstück zunächst sanft ab und geht im nördlichen Bereich in eine ausgeprägte Hangkante über. Das Areal stellt sich gegenwärtig als Wiesenfläche mit einigen älteren Obstbäumen in dem nördlichen Hangbereich dar.

Südlich, östlich und nördlich des Plangebietes schließen Wohngrundstücke unterschiedlicher Wohnformen und baulicher Dichte an. Im Süden und Norden befinden sich Einfamilienhäuser in ein- bis zweigeschossiger Bauweise, während unmittelbar östlich des Holzweges auch Geschosswohnungsbau anschließt.

Im Westen des Plangebietes schließt ein durch den Talraum des Lösseler Baches geprägter zusammenhängender Landschaftsraum an. Das Gebiet fällt hier nach Westen zum Lösseler Bach hin steil ab. Dieser Hangbereich ist jedoch nicht mehr in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen, sondern bereits Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes.

3. Beschreibung des geplanten Vorhabens

Der Vorhabenträger beabsichtigt auf dem beschriebenen Grundstücksteil, unmittelbar westlich des Holzweges, die Errichtung eines großzügigen Wohnhauses für den Eigenbedarf seiner Familie. In das Gebäude integriert werden sollen maximal zwei Einliegerwohnungen für Gäste und Familienangehörige. Auf Grund der beschriebenen landschaftsräumlichen Situation, oberhalb des Lösseler Bachtals mit entsprechendem Ausblick, soll mit dem Wohnbauvorhaben ein hohes Maß an Wohnqualität erzielt werden.

Das geplante Gebäude erstreckt sich entsprechend der Grundstücks- und Reliefsituation in Nord-Südausrichtung. Der Hangsituation folgend, erfolgt eine Staffelung der Geschosse. Während im südlichen, relativ flachen Bereich das Wohngebäude eingeschossig gebaut wird, erstreckt sich im Norden mit abfallendem Gelände die Wohnfläche über zwei Geschosse (siehe hierzu Ansichtszeichnungen im Planteil). Der kubisch gegliederte Gebäudekörper erhält durchgängig ein Flachdach, welches begrünt wird. Die Fassade wird als helle Putzfassade, in Teilflächen als Glasfassade, ausgebildet.



Die Erschließung des Grundstückes erfolgt im Norden über den Holzweg. Die Grundstückszufahrt mündet in ein Garagen- bzw. Tiefgeschoss unterhalb der beiden Wohnebenen.

4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

- **Art der baulichen Nutzung**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Iserlohn stellt den Planbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dar.

Die geplante Wohnnutzung auf dem Grundstück mit der Festsetzung eines reinen Wohngebietes WR ist somit gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Entsprechend der beabsichtigten reinen Wohnnutzung und der im Bebauungsplan Nr. 180 getroffenen Festsetzung der Nachbarbebauung östlich des Holzweges als reines Wohngebiet WR, erfolgt auch für diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Festsetzung als reines Wohngebiet WR gem. § 3 BauNVO. Damit ist gewährleistet, dass das geplante Wohngebäude ausschließlich wohnbaulichen Zwecken dient.

Darüber hinaus wird gem. § 9 Abs. 1, Nr. 6 BauGB bestimmt, dass maximal 3 Wohneinheiten (Hauptwohnung und zwei Einliegerwohnungen) zulässig sind. Mit dieser Festsetzung ist gewährleistet, dass eine Aufteilung des Gebäudes mit mehreren Wohneinheiten ausgeschlossen wird.

- **Maß der baulichen Nutzung**

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird gem. § 16 Abs. 2 BauNVO durch die Größe der Grundfläche der baulichen Anlage, die Größe der Geschossfläche und die Höhe der baulichen Anlage bestimmt.

Die zulässige Grundfläche wird auf maximal 650 m² festgesetzt. Bezogen auf die Grundstücksfläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Größe von ca. 2.175 m², entspricht dies einer Grundflächenzahl GRZ von 0,3. Das Maß der Grundstücksüberbauung bleibt somit deutlich unter der gem. § 17 Abs. 1 BauNVO höchst zulässigen GRZ von 0,4 und entspricht der Festsetzung der GRZ im Bebauungsplan Nr. 180 für die benachbarte Wohnbebauung.

Die zulässige Geschossfläche wird auf max. 1.300 m² beschränkt. Dies entspricht einer Geschossflächenzahl GFZ von 0,6. Dieses Maß der baulichen Grundstücksausnutzung bleibt erheblich unter der gem. § 17 Abs. 1 BauNVO höchst zulässigen GFZ von 1,2 für reine Wohngebiete und entspricht ebenfalls der festgesetzten GFZ des Bebauungsplanes Nr. 180.



Mit der Festsetzung der Höhe der baulichen Anlage soll eine zurückhaltende und höhenverträgliche Einbindung des Gebäudekörpers, unter Beachtung der Umgebungsbebauung und der exponierten Situation am Siedlungsrand, gewährleistet werden. Mit einer leichten Höhenstaffelung wird die Oberkante des Baukörpers im südlichen Abschnitt auf max. 226 m über NN und im nördlichen Abschnitt auf max. 225 m über NN festgelegt (siehe hierzu auch Höhenangaben in der Ansichtszeichnung des Planteiles). Dies entspricht im südlichen Bereich, bei einer mittleren vorhandenen Geländehöhe von 221,50 m über NN, einer Gebäudehöhe von max. 4,5 m. Im nördlichen, zweigeschossigen Gebäudeteil, liegt die Gebäudeoberkante an der Nordseite ca. 8 m über natürlichem Gelände. Die unmittelbar östlich des Holzweges gelegenen Wohngebäude weisen Gebäudehöhen (Firsthöhen) von 228,90 m über NN (Nördlicher Abschnitt) bzw. 231,44 m (südlicher Abschnitt) auf.

In Verbindung mit der getroffenen Flachdachfestsetzung ist somit eine höhenverträgliche Einpassung in die Umgebungssituation gewährleistet.

- **Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird entsprechend dem diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu Grunde liegenden Gebäudeentwurf festgesetzt. Im Hinblick auf eine gewisse Flexibilität bei der noch ausstehenden Detailplanung des Gebäudes werden die Baugrenzen etwas großzügiger gefasst.

- **Dachbegrünung**

Wie bereits oben dargelegt, wird das kubische Gebäude insgesamt mit einem in der Höhe gestaffelten Flachdach ausgebildet. Dabei wird die Flachdachfläche mindestens zu 80 % begrünt, um sowohl eine Minderung des ökologischen Eingriffes als auch eine bessere Einbindung in das Siedlungs- und Landschaftsbild zu erzielen (siehe hierzu Umweltbericht).

- **Anbindung des Grundstückes an die öffentliche Verkehrsfläche**

Das Grundstück wird an den nördlichen Abschnitt des Holzweges angebunden. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf dem Grundstück erfolgt in einem Tiefgeschoss unterhalb der beiden Wohnebenen. Die Zufahrt zu den im Kellergeschoss befindlichen Stellplätzen erfolgt über eine Zufahrt, die an der nordöstlichen Grundstücksecke an den Holzweg anbindet. Zur verkehrlichen Erschließung des Haupteingangs des Gebäudes im südlichen Abschnitt wird der vorhandene und im Bebauungsplan Nr. 180 festgesetzte Fußweg auf einer Länge von ca. 30 m zu Gunsten der Festsetzung einer Mischverkehrsfläche aufgehoben. Im weiteren Verlauf nach Süden bleibt der Fußweg bestehen, so dass eine durchgängige Befahrbarkeit des Holzweges weiterhin ausgeschlossen bleibt.



- **Entwässerung des Plangebietes**

Gem. § 51a Landeswassergesetz (LWG) ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, vor Ort zu versickern oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten.

Die Möglichkeit der ortsnahen Einleitung in ein Gewässer besteht nicht. Eine Ableitung des Niederschlagswassers in den westlich gelegenen Lösseler Bach würde durch das Landschaftsschutzgebiet verlaufen. Die gegebene Reliefsituation mit dem steil abfallenden Hang würde eine kaskadenförmige Ausbildung der Entwässerungsrinne erforderlich machen und somit einen erheblichen Eingriff in den Landschaftsraum darstellen.

Es wurde daher eine entsprechende Bodenuntersuchung zur Bestimmung der Versickerungsfähigkeit durchgeführt.¹ Im Ergebnis der durchgeführten Schluckversuche an zwei Sondierpunkten im nördlichen Bereich des Grundstückes wird festgestellt, dass die gemessenen Durchlässigkeiten der untersuchten Böden geringer sind als die in den maßgeblichen Regelwerken (ATV - Arbeitsblatt A 138) angegebenen Durchlässigkeitswerte.

Der Gutachter empfiehlt daher eine Ableitung des Niederschlagswassers in den Mischwasserkanal.

Gem. § 51 a, Abs. 3 LWG ist Niederschlagswasser, das aufgrund einer nach bisherigem Recht genehmigten Kanalisationsnetzplanung gemischt mit Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt wird, von der Verpflichtung zur Versickerung ausgenommen, wenn der technische oder wirtschaftliche Aufwand unverhältnismäßig ist.

Diese Voraussetzungen sind hier gegeben. Für den Bereich Holzweg / Saatweg liegt eine genehmigte Kanalnetzplanung vor. Das Grundstück dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist mit einer Überbauung von max. 50 % in der Kanalnetzplanung berücksichtigt, so dass eine ungedrosselte Einleitung möglich ist.

Die Herstellung einer Versickerungsanlage auf dem Grundstück würde einen großvolumigen Bodenaustausch erfordern, der - unter Berücksichtigung der Hanglage - einen unverhältnismäßigen technischen und wirtschaftlichen Aufwand erforderlich machen würde.

Das anfallende Schmutzwasser wird dem im Holzweg liegenden Mischwasserkanal zugeleitet.

¹ Grundbauinstitut Biedebach Dortmund, Neubau eines Wohnhauses, Saatweg - Bodenuntersuchung hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser -, 2. Bericht, 19. Dezember 2005



5. Umweltbericht gem. § 2a BauGB

5.1 Anlass, Inhalt und Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 331 "Roden Holzweg" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohngebäudes auf einer bislang un bebauten Fläche westlich des Holzweges (Fußweg) geschaffen werden. Geplant ist die Errichtung eines zweigeschossigen Wohngebäudes mit einer Grundfläche von ca. 650 m², bestehend aus max. drei Wohnungen.

Die genauen Inhalte und Festsetzungen sind unter Pkt. 3 und 4 der Begründung dargelegt.

5.2 Umweltschutzziele von Fachgesetzen und Fachplänen

Baugesetzbuch (BauGB)

Das BauGB regelt in seiner Neufassung vom 24.06.2004 unter anderem auch die Aufgaben und Abläufe der Bauleitplanung. Dabei sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr.7 bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die Belange des Umweltschutzes inkl. des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Die Umweltauswirkungen auf die folgenden Schutzgüter sind zu beurteilen: Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, die Landschaft und die biologische Vielfalt, auch die Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander sind zu bewerten. Außerdem sind die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit, die gesamte Bevölkerung sowie auf Kultur und Sachgüter zu berücksichtigen.

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 7 und § 1a nun eine Umweltprüfung durchzuführen, die die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschreibt und bewertet. Diese Umweltprüfung mit der Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die vorgenannten Schutzgüter sind Inhalt dieses Umweltberichtes.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Im BNatSchG gelten laut § 18 die Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können als Eingriffe in Natur und Landschaft. In Ergänzung hierzu definiert § 4 Abs. 2 des Landschaftsgesetzes von Nordrhein-Westfalen (LG NW) Eingriffstatbestände.



Gemäß § 19 BNatSchG in Verbindung mit § 4 LG NW ist der Verursacher eines Eingriffes verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen (Vermeidungsgebot). Der Verursacher ist zu verpflichten, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen).

In den Umweltbericht wird die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung integriert. Die hierin dargelegten Ausgleichs- und/oder Ersatzmaßnahmen sind Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)/ Landesbodenschutzgesetz NW (LBodSchG)

§ 1 des BBodSchG sagt aus, dass die Funktion des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen ist.

Das Landesbodenschutzgesetz vom 09.05.2000 beinhaltet ergänzend zu dem Bundesbodenschutzgesetz landesspezifische Vorschriften zum Vollzug und zur Ergänzung des BBodSchG. Nach diesen Vorschriften soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden und die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzt werden. Böden welche besondere Bodenfunktionen erfüllen sind besonders zu schützen.

Gemäß § 4 Abs. 2 ist vorgeschrieben, dass bei der Aufstellung von Bauleitplänen, bei Planfeststellungsverfahren und Plangenehmigungen im Rahmen der planerischen Abwägung vor der Inanspruchnahme von nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Flächen insbesondere zu prüfen ist, ob vorrangig eine Wiedernutzung von bereits versiegelten, sanierten, baulich veränderten oder bebauten Flächen möglich ist.

Dieses Vorhaben erfolgt auf einer bislang nicht versiegelten Fläche. Es erfolgt eine zusätzliche Versiegelung um ca. 800 m². Dieser Aspekt fließt in die Bewertung des Schutzgutes Boden ein.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) / Landeswassergesetz (LWG)

Nach § 1 WHG sind die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern.

Nach LWG ist u. a. der Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen des Ziel der Wasserwirtschaft.

§ 51a LWG legt fest, das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem, 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, [...] vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten sind.



Von dieser Verpflichtung ausgenommen ist Niederschlagswasser, das auf Grund einer genehmigten Kanalisationsnetzplanung, gemischt mit Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt wird, wenn der technische oder wirtschaftliche Aufwand unverhältnismäßig ist.

Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg

Der Regionalplan - Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen von 2001 stellt den Bereich als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

Flächennutzungsplan (FNP)

Der rechtswirksame FNP der Stadt Iserlohn stellt den Bereich als Wohnbaufläche dar.

Landschaftsplan

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines Landschaftsplanes. Unmittelbar westlich schließt jedoch der Landschaftsplan Nr. 4 an.

TA Lärm / BImSchG + VO / DIN 18005

Die TA Lärm beschäftigt sich mit dem Schutz der Bürger und speziell der Anwohner vor Geräuschen aller Art (Lärm) und den Möglichkeiten der Vorsorge.

Ein ausreichender Schallschutz gilt als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse der Bevölkerung. Dieser ist auch durch städtebauliche Maßnahmen, die der Lärmentstehung vorbeugen bzw. den Lärm mindern zu erreichen.

5.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

5.3.1 Bestandssituation

Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich beeinflusst werden

Schutzgut Mensch

Das Gebiet hat eine eingeschränkte Freizeit- und Erholungsfunktion für den Menschen. Aufgrund des Privatbesitzes und der vorhandenen Einzäunung ist das Areal nicht zugänglich. Die unbebaute Freifläche mit extensiver Wiesennutzung erlaubt jedoch den Anwohnern und Fußgängern des Holzweges in diesem Abschnitt eine Ausblickssituation in den nach Westen anschließenden Landschaftsraum, so dass



die Fläche als Teil des Landschafts- und Naturraumes vom Menschen wahrgenommen wird.

Das Plangebiet als auch der Umgebungsbereich unterliegen keinen erkennbaren Lärm- oder sonstigen Immissionsbelastungen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Fläche ist insgesamt als extensive Wiesenfläche einzuordnen. Im nördlichen Abschnitt befinden sich darüber hinaus einige ältere Obstbäume. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 180 setzt die Fläche insgesamt als "Extensiv genutzte Streuobstwiese" fest. Eine Pflanzung von Obstbäumen auf der Fläche hat bislang jedoch nicht stattgefunden.

Faunistische Untersuchungen über die Fläche sind nicht bekannt. Es kann jedoch auf Grund der extensiven Wiesennutzung, dem Vorhandensein von Obstbäumen und der Nachbarschaft zu den südlich anschließenden Waldflächen davon ausgegangen werden, dass das Areal Lebensraum von Insekten, Vögeln, ggf. auch Niederwild ist.

Schutzgut Boden

Aus der geologischen Karte, Blatt C 4710 Dortmund ist ersichtlich, dass das Plangebiet im Randbereich des sog. "Massenkalk" liegt, der der geologischen Formation des Devon zuzurechnen ist. Hierbei handelt es sich um ein Gestein mit hoher Gefügefestigkeit, in dem infolge Verkarstung offene und mit Lehm gefüllte Hohlräume vorkommen können. In den Lockergesteinsüberlagerungen können auch "schwimmend" eingelagerte Felsblöcke vorkommen.

Oberhalb des "Massenkalk" befinden sich Lockergesteinsböden (Kies und Schutt) in einer Mächtigkeit ab Geländeoberfläche bis 0,7 / 3,7 m. Der Mutterboden hat eine Mächtigkeit bis 0,2/0,3 m.

Die Fläche ist nicht im Altlastenkataster des Märkischen Kreises verzeichnet. Bodenbelastungen auf dem Grundstück sind nicht bekannt.

Schutzgut Wasser

Im Plangebiet gibt es keine Oberflächengewässer. Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines Wasserschutzgebietes.

Im Zuge der Baugrunderkundung im Juni 2005 wurde bis zur Endtiefe der Rammkernsondierungen (bis 3,8 m ab Geländeoberfläche) kein Grundwasser angetroffen. Das Oberflächenwasser fließt entsprechend der Höhensituation in nördliche und westliche Richtung hangabwärts.



Schutzgut Luft / Klima

Auf das Plangebiet wirken keine erkennbaren Luftschadstoffimmissionen ein, da weder gewerblich-industrielle Anlagen noch hoch belastete Verkehrsstraßen im Umgebungsbereich liegen. Auch auf Grund der hohen Wald- und Freiflächenanteile westlich und südlich des Plangebietes kann von einer guten Luftqualität im Betrachtungsraum ausgegangen werden.

Geruchsimmissionen landwirtschaftlicher Betriebe sind ebenfalls nicht erkennbar.

Das Klimatop für das Untersuchungsgebiet ist als Freilandklima einzuordnen.

Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet liegt oberhalb einer steil nach Westen zum Lösseler Bach hin abfallenden Hangfläche. Vom Holzweg (Fußweg) aus bietet sich eine unverbaute Blickbeziehung in westliche bzw. nordwestliche Richtung auf die tlw. bewaldeten Hangflächen des Lösseler Bachtals.

Aus umgekehrter, westlicher Blickrichtung (z. B. Standort Schule am Saatweg) ist der Siedlungsrand des Wohngebietes westlich des Holzweges, mit seiner Dachlandschaft oberhalb des Bachtals, deutlich erkennbar.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet und dem Umgebungsbereich sind keine Kulturgüter bekannt. Sachgüter sind im Planbereich ebenfalls nicht vorhanden.

5.3.2 Prognose

• Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Der heutige Zustand des Planungsgebietes würde sich bei Unterlassung der Planung voraussichtlich nicht verändern. Dies setzt jedoch voraus, dass Pflegemaßnahmen auf der Wiesenfläche (jährliche Mahd) weiterhin durchgeführt werden, da andernfalls eine Verbuschung einsetzt.

• Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Schutzgut Mensch

Mit der Planrealisierung sind keine relevanten Immissionsbelastungen - mit Ausnahme der Bauzeit - der benachbarten Wohnnutzung verbunden. Das Wohnhaus verfügt über eine Hauptwohnung und maximal zwei Einliegerwohnungen.

Das mit diesem Objekt verbundene Verkehrsaufkommen ist somit vernachlässigbar gering; die Wohnnutzung selbst ist kein Immissionsfaktor.



Die bisherige Ausblickssituation vom Holzweg aus als Bestandteil der wohnungsnahen Erholungsfunktion wird durch das geplante Vorhaben stark eingeschränkt.

Das Schutzgut Mensch wird beeinträchtigt.

Schutzgut Fauna und Flora

Die heutige Wiesenfläche wird in einem Umfang von ca. 40 % durch das Gebäude, Zufahrt, Zuwegungen und Terrassenflächen versiegelt. Darüber hinaus sinkt die ökologische Wertigkeit durch die Anlage strukturarmer Zier- und Nutzgärten.

Der faunistische Lebensraum wird eingeschränkt, bzw. die vorhandene Fauna wird auf die landschaftlich geprägten Nachbarräume ausweichen.

Das Schutzgut Fauna und Flora wird somit erheblich beeinträchtigt, wie die nachfolgende Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zeigt.

Tabelle 1: Ausgangszustand

A. Ausgangszustand des Plangebietes (B-Plan Nr. 180)						
1	2	3	4	5	6	7
lfd.Nr.	Biotoptyp	Fläche (m ²)	Grundwert	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
33	extensiv genutzte Streuobstwiese	2.175	7	1,0	7,0	15.225
		0	0	0,0	0,0	0
Größe des Plangebietes:		2.175				
Gesamtflächenwert A:						15.225



Tabelle 2: Zustand gemäß den Festsetzungen des Vorhabenbezogenen B-Planes

B. Zustand des Plangebietes gemäß den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes							
1	2	3		4	5	6	7
Code	Biotoptyp	Fläche		Grundwert	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
		%	m ²				
1	Versiegelte o. teilversiegelte Flächen			0	0,0	0,0	0
1.1	versiegelte Fläche (überbaub.Fläche)		260	0	1,0	0,0	0
1.1	versiegelte Fläche (Zufahrt,Terrasse)		144	0	1,0	0,0	0
4	Grünflächen			0	0,0	0,0	0
4.1	Zier- u. Nutzgarten, strukturarm		1381	2	1,0	2,0	2.762
4.6/7	Dachbegrünung (überbaub.Fläche)		390	1	1,0	1,0	390
Größe des Plangebietes			2175				
Gesamtflächenwert B:							3.152
Gesamtbilanz (Wert B - Wert A)							-12073

Der Ausgangszustand des Plangebietes weist einen Gesamtflächenwert von 15.225 Wertpunkten auf. Der Zustand des Plangebietes gemäß den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beträgt 3.152 Wertpunkte.

Entsprechend ergibt sich ein Defizit von 12.073 Wertpunkten, d. h. der Eingriff kann nicht im Bebauungsplangebiet ausgeglichen werden.² Eine externe Kompensation des Eingriffes wird somit erforderlich werden. (s. unten).

Schutzgut Boden

Durch den baubedingten Eingriff in den Oberboden und Boden auf einer Fläche von ca. 800 m² geht die natürliche Bodenfunktion verloren.

Das Schutzgut Boden wird beeinträchtigt.

² Hierbei ist zu berücksichtigen, dass bei der Bewertung des Ausgangszustandes insgesamt von einer extensiv genutzten Streuobstwiese des Plangebietes gem. den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 180 ausgegangen wird, d. h. der Ausgangszustand geht mit einer höheren Bewertung in die Bilanz ein, als dies der Ist-Situation entspricht.



Schutzgut Wasser

Durch die tlw. Versiegelung des Bodens wird der natürliche Abfluss des Niederschlagswassers und die Grundwasserneubildung beeinträchtigt. Bei der Einschätzung der Beeinträchtigung ist zu beachten, dass die Eingriffsfläche - bezogen auf den Teilraum zwischen Saatweg und Holzweg - relativ gering ist, so dass hier keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser eintreten wird.

Schutzgut Luft und Klima

Die Überbauung beeinflusst das heute vorhandene Klimatop negativ. Die Klimasituation wird sich dem Klimatop der östlich benachbarten Siedlungsfläche angleichen. Die Ventilations- und Kaltluftbahn des Lösseler Bachtals wird durch die geplante Baumaßnahme nicht beeinträchtigt, da das Gebäude oberhalb des Talhanges liegt.

Die Luftqualität wird nicht nennenswert beeinträchtigt, da kein zusätzliches Verkehrsaufkommen schadstoffrelevanter Größenordnung hinzukommt. Gleiches gilt für den Schadstoffausstoß der Heizungsanlage des Gebäudes.

Das Schutzgut Luft und Klima wird geringfügig beeinträchtigt.

Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild im Bereich des Holzweges verändert sich für den Betrachter (aus Blickrichtung Holzweg) negativ. Die bisherige Ausblickssituation in westliche und nordwestliche Richtung wird durch den Neubau unterbrochen.

Aus der umgekehrten Blickrichtung nach Osten (z. B. Standort Schule am Saatweg) wird die Hangsituation bereits heute durch den bebauten Siedlungsrand der Häuser östlich des Holzweges bestimmt. Diese Siedlungsrandperspektive wird sich aus dieser Entfernungsperspektive nur unwesentlich verändern.

Das Schutzgut Landschaft wird beeinträchtigt.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Von der Planung sind keine Kultur- und Sachgüter betroffen.

5.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sollen die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sichern und negative Auswirkungen auf die Schutzgüter aus der Umsetzung der Planung vermeiden bzw. verringern.



- **Schutzgut Mensch**

Relevante Lärm- oder sonstige Immissionen gehen von der geplanten Nutzung nicht aus. Immissionsschützende Vermeidungs- oder Minderungsmaßnahmen werden daher nicht erforderlich. Ebenso wirken keine erkennbaren Lärm- oder sonstigen Immissionen auf das Plangebiet ein.

- **Schutzgut Fauna und Flora**

Der Eingriff in Natur und Landschaft kann im Plangebiet durch Vermeidungs- oder Minderungsmaßnahmen nicht ausgeglichen werden.

Als Minderungsmaßnahme wird im Bebauungsplan die flächenhafte Begrünung des Flachdaches zu 80 % der Dachfläche festgesetzt.

Weitergehende Minderungsmaßnahmen nennenswerten Umfangs (z. B. Gehölz- und Baumpflanzungen) sind auf dem Grundstück nicht sinnvoll durchzuführen. Ausgleichsmaßnahmen auf der westlich anschließenden Hangfläche scheiden ebenfalls aus, da diese Fläche bereits eine hohe ökologische Wertigkeit aufweist.

Das oben aufgezeigte ökologische Defizit in der Größenordnung von 12.073 Wertpunkten wird daher durch externe Kompensation über ein Ökokonto (Flächenpool) der Stadt Iserlohn ausgeglichen. Die dafür erforderlichen Zahlungen durch den Vorhabenträger werden im Durchführungsvertrag geregelt.

- **Schutzgut Boden**

Die vorhandene Reliefsituation des Grundstückes mit der nach Nordwesten hin abfallenden Hangfläche wird nicht verändert. Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfangs werden auf dem Grundstück nicht vorgenommen. Der Eingriff in das Bodengefüge beschränkt sich im Wesentlichen auf den Baugrubenaushub.

Der vorhandene Oberboden ist vor Beginn der Erdarbeiten gesondert abzutragen und zum späteren Wiedereinbau fachgemäß auf Mieten zu lagern.

- **Schutzgut Wasser**

Durch die flächenhafte Dachbegrünung wird ein Speichervolumen geschaffen und das Niederschlagswasser wird verzögert abgegeben. Da der Boden nach den Ergebnissen der durchgeführten Versickerungsversuche keine ausreichende Versickerungsfähigkeit aufweist, erfolgt eine Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers in den Mischwasserkanal im Holzweg. In der genehmigten Kanalisationsnetzplanung ist das Plangebiet dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes berücksichtigt, so dass eine Ableitung des Niederschlagswassers in den Mischwasserkanal gem. § 51 a, Abs. 3 LWG möglich ist.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden durch die vorgenannten Maßnahmen minimiert.



Das anfallende Schmutzwasser wird dem Mischwasserkanal im Holzweg zugeleitet.

- **Schutzgut Klima und Luft**

Durch die flächenhafte Dachbegrünung wird die klimatische Aufwärmung gemindert. Bezogen auf den Betrachtungsraum westlich des Holzweges wird sich damit keine für den Menschen spürbare Veränderung der klimatischen Situation einstellen.

- **Schutzgut Landschaft**

Durch die vorgenommene Höhenbegrenzung des Baukörpers, der Flachdachausbildung und die flächenhafte Dachbegrünung wird der Eingriff in das Landschaftsbild gemindert.

- **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Keine Betroffenheit gegeben.

5.5 Zusätzliche Angaben

- **Methodik**

Die Intensität von Bestandsaufnahme und Bewertung hängt wesentlich von der Bedeutung des Bearbeitungsgebietes für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes ab.

Aufgrund der städtischen Randlage und da keine für Naturschutz und Landschaftspflege hochwertigen Flächen betroffen sind, ist es ausreichend, ein vereinfachtes Bewertungsverfahren anzuwenden.³ Nach Rücksprache mit der Stadt Iserlohn, Büro für Stadtentwicklungsplanung, ist das Verfahren nur bei der Bewertung des "Zustandes des Plangebiets gemäß den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes" anzuwenden.

Der Wert des Untersuchungsraumes für Naturschutz und Landschaftspflege wird auf der Grundlage von Biotoptypen und einer kreiseigenen Liste erfasst⁴. Die Biotoptypen sind in der Wertliste geordnet nach Biotop- und Nutzungstypen vorgegeben, ihnen ist jeweils ein fester Grundwert (Wertfaktor) zugeordnet. Er kann mit Hilfe von Korrekturfaktoren nach oben oder unten modifiziert werden.

³ Landesregierung Nordrhein-Westfalen: Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft: Arbeitshilfe für die Bauleitplanung, 1996

⁴ Biotoptypenliste – Bestandsbewertung, Märkischer Kreis, untere Landschaftsbehörde, Stand: Mai 2002



Die Ergebnisse der Biotoptypenkartierung werden in der Tabelle 1: "Ausgangszustand des Untersuchungsraumes" bewertet (Biotoptypenliste Märkischer Kreis)⁵. Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes führen zu einer neuen Verteilung von Biotoptypen. Analog zur Vorgehensweise bei der Bewertung des Ist-Zustandes wird in der Tabelle 2: "Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes" jede festgesetzte Fläche einem oder auch mehreren der Biotoptypen aus der Wertliste (Arbeitshilfe für die Bauleitplanung) zugeordnet.

In der Gesamtbilanz ergibt sich dann durch die Subtraktion des Gesamtflächenwertes A vom Gesamtflächenwert B eine positive bzw. negative Biotopwertdifferenz. Sie stellt ein Maß für den Erfüllungsgrad der Kompensation dar, d. h. sie verdeutlicht, inwieweit den zu erwartenden Eingriffen eine Kompensation durch Ausgleichsmaßnahmen summarisch gegenübersteht. Der Eingriff ist erst dann voll kompensiert, wenn die Bilanz neutral ausfällt.

• **Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Für die Beurteilung des Plangebietes wurden die allgemein zugänglichen Unterlagen ausgewertet, insbesondere Gebietsentwicklungsplan, Flächennutzungsplan, Landschaftsplan Nr. 4, Informationen des Geodatenportals des Märkischen Kreises. Darüber hinaus standen folgende Fachgutachten zur Verfügung:

- Baugrunduntersuchung des Grundbauinstituts Biedebach, Dortmund vom 01. August 2005,
- Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 331 "Roden Holzweg" des Büros GrünKonzept, Coesfeld vom November 2005.

Hinsichtlich der Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Klimafunktion liegen keine Untersuchungen vor.

• **Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen der Planung (Monitoring)**

Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen sind nur in geringem Maße vorgesehen, da keine gravierenden Umweltauswirkungen zu erwarten sind:

- Während der Bauphase ist der Schutz des westlich angrenzenden Landschaftsschutzgebietes vor baubedingten Einwirkungen zu kontrollieren,
- die fachgerechte und vollständige Anlage der Dachbegrünung nach den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist zu kontrollieren,

⁵ Auf Grund des vorliegenden rechtskräftigen B-Planes Nr. 180 wird für den Ausgangszustand die Festsetzung "extensiv genutzte Streuobstwiese" als Bestand herangezogen.



- die Durchführung der externen Kompensationsmaßnahmen wird im Durchführungsvertrag geregelt; die Umsetzung erfolgt durch die Stadt Iserlohn.

5.6 Zusammenfassung

Auf einer ca. 2.175 m² großen, bislang unbebauten Grundstücksfläche westlich des Holzweges im Ortsteil Roden soll ein großzügiges Wohnhaus auf der Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 331 "Roden Holzweg" errichtet werden.

Die Planung führt in der Gesamtbeauftragung zu der Bewertung, dass die verschiedenen Schutzgüter in unterschiedlichem Grad beeinträchtigt werden:

- Erheblich beeinträchtigt wird das Schutzgut Fauna und Flora infolge der Versiegelung durch das Gebäude, Zufahrt und Terrassen sowie durch artenarme Zier- und Rasenflächen. Damit einher geht der Verlust der natürlichen Bodenfunktion im Bereich des Vorhabens.

Der Eingriff kann nur in geringem Umfang auf dem Grundstück ausgeglichen werden; sinnvolle Ausgleichsmaßnahmen in unmittelbarer Nachbarschaft des Eingriffes sind nicht gegeben.

Erforderlich wird somit eine externe Kompensation des Eingriffes. Diese erfolgt über das Ökokonto (Flächenpool) der Stadt Iserlohn auf der Grundlage des festgestellten Wertpunktedefizits.

Nach Durchführung der Maßnahme, bzw. Ablösung des Defizits auf der Grundlage des mit dem Vorhabenträger zu schließenden Durchführungsvertrages, ist der Eingriff ausgeglichen.

- Das Schutzgut Wasser wird beeinträchtigt, da das anfallende Niederschlagswasser auf Grund nicht ausreichender Versickerungsverhältnisse dem Mischwasserkanal zugeleitet wird. Durch die Begrünung der Dachflächen wird der Regenwasserabfluss jedoch verzögert und eine höhere Verdunstungsrate hergestellt.

- Die Klimasituation wird durch die Versiegelung beeinträchtigt. Die Dachbegrünung führt auch hier zu einer Verringerung der Beeinträchtigung.

Bezogen auf den Betrachtungsraum westlich des Holzweges wird sich keine für den Menschen spürbare Veränderung der klimatischen Situation einstellen.

Die gute Luftqualität des Untersuchungsgebietes wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt, da von der geplanten Wohnnutzung mit max. drei Wohneinheiten keine relevanten Luftschadstoffimmissionen (Verkehr, Heizung) ausgehen.



- Das Landschaftsbild wird beeinträchtigt. Die bislang gegebene Blicksituation vom Holzweg in westliche/nordwestliche Richtung wird unterbrochen.

Hingegen wird sich die Silhouette des Siedlungsrandes aus der Blickrichtung des Lösseler Bachtals nur unwesentlich ändern, da bereits heute der Siedlungsrand der vorhandenen Wohnbebauung das Landschaftsbild bestimmt.

Mit der getroffenen Höhenbegrenzung des geplanten Baukörpers, der Flachdachausbildung und der Dachbegrünung wird der Eingriff in das Landschaftsbild gemindert.

6. Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Die Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 331 "Roden Holzweg" obliegt dem Vorhabenträger, Herrn Udo Schlüter, Kirchstraße 27, 58642 Iserlohn.

Die Stadt Iserlohn wird mit dem Vorhabenträger einen Durchführungsvertrag abschließen, in welchem der Vorhabenträger sich zur Realisierung der Planung in einem noch festzulegenden Zeitrahmen verpflichtet. Hierzu gehört auch die Übernahme der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen sowie evtl. Umbauerfordernisse des Holzweges zur Erschließung des Grundstückes.

Der Stadt Iserlohn entstehen bei der Durchführung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keine Kosten.

Dortmund, 5. Januar 2006

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