ISERLOHN.
wald | stadt | heimat

UMWELTBERICHT
(Teil B)

zum Bebauungsplan Nr. 154/1
„Rauhe Hardt / Ost"
4. Änderung nach § 2 BauGB

bearbeitet durch:

Bereich 61 - Städtebau
Abteilung 61/2 - Städtebauliche Planung
Annett Schwarz

-VORENTWURF-
Oktober 2025

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung **3**
1.1 Ziel und Zweck der Planung 3
1.2 Lage und Größe des Plangebiets 3

2. Planerische Grundlagen **4**
2.1 Regionalplan 4
2.2 Flächennutzungsplan 4
2.3 Bebauungsplan 4

3. Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen **4**
3.1 Fachgesetzliche Vorgaben..... 5
3.2 Fachplanerische Vorgaben 9

4. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen **10**
4.1 Untersuchungsrahmen und methodische Hinweise 10
4.2 Bewertung der Umweltauswirkungen 10
4.3 Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter 11
4.4 Wechselwirkungen 12

5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen **12**
5.1 Vermeidung und Verminderung 12
5.2 Ausgleich und Ersatz 12
5.2.1 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung – Änderungen im rechtsverbindlichen Bebauungsplangebiet 13
5.2.2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung 13
5.2.3 Kompensationsmaßnahmen 18

6. Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes **18**
6.1 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)..... 18
6.2 Prognose bei Durchführung der Planung 19
6.3 In Betracht kommende anderweitige Planungsalternativen 19

7. Zusätzliche Angaben **19**
7.1 Beschreibung der technischen Verfahren der Umweltprüfung 19
7.2 Hinweise auf weiteren Untersuchungsbedarf 20
7.3 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen..... 20

8. Allgemeinverständliche Zusammenfassung **20**

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Fachgesetze 5
Tabelle 2: Fachplanerische Vorgaben..... 9
Tabelle 3: Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter..... 11

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Externe Kompensationsfläche 14

1. Einleitung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist nach § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung für die Belange des Umweltschutzes durchzuführen. Im Rahmen der Umweltprüfung sind die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung sind im folgenden Umweltbericht festgehalten worden.
Grundlage für die Erstellung des Umweltberichtes bildet der § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, in dem die Vorgaben zu den Belangen des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen sind, dargestellt sind. Inhalt und Form des Umweltberichtes werden geregelt in Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

Der vorliegende Umweltbericht dokumentiert auf der Grundlage des derzeitigen Planungsstandes das umweltrelevante Abwägungsmaterial. Er stellt die umweltrelevanten Aspekte der Planung umfassend und systematisch dar, sodass die Belange der betroffenen Schutzgüter in der Abwägung berücksichtigt werden können.

1.1 Ziel und Zweck der Planung

Städtebauliches Ziel des Bebauungsplans Nr. 154/1 ist unter andern, dass der im Gebiet entstehende Stellplatzbedarf soll daher in erster Linie auf dem privaten Grundstück abgedeckt werden soll.

Aufgrund von Anträgen zur Realisierung einer zweiten Wohneinheit ist es erforderlich, die im Plan geltende Festsetzung hinsichtlich der vorzuhaltenden Stellplätze zu überarbeiten. Bei Realisierung einer zweiten Wohneinheit im Gebäude soll der anfallende Stellplatzbedarf ebenfalls auf dem Grundstück realisiert werden.

Um Möglichkeiten für zusätzliche Wohneinheiten zu schaffen und dabei den Bedarf der erforderlichen Stellplätze auf dem privaten Grundstück abzudecken, soll die bisher festgesetzte Vorgartenfläche im Einzelfall teilweise zusätzlich zur Nutzung als Stellplatzfläche freigegeben werden.

1.2 Lage und Größe des Plangebiets

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 154/1 liegt im Ortsteil Dröschede.
Das Gebiet wird begrenzt,
- durch die Kampstraße im Süden,
- durch landwirtschaftliche Nutzfläche im Westen,
- durch die Straße "Rauhe Hardt" im Osten und
- die Autobahn A 46 im Norden.

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 111 940 m². Bis auf die öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen sind alle Flächen im Plangebiet in Privatbesitz.

2. Planerische Grundlagen

2.1 Regionalplan

Das Plangebiet wird im Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen als „Allgemeiner Siedlungsbereich" (ASB) dargestellt. Der in Aufstellung befindliche Regionalplan Arnsberg (Erarbeitungsbeschluss am 10.12.2020) – Räumlicher Teilplan Märkischer Kreis, Kreis Olpe, Kreis Siegen-Wittgenstein weist den Planbereich weiterhin als "Allgemeiner Siedlungsbereich" (ASB) aus.

2.2 Flächennutzungsplan

Der seit dem 15.09.2021 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Iserlohn stellt den Planbereich als Wohnbaufläche (W) und als Grünfläche im mittleren Bereich und im westlichen Randbereich dar.

2.3 Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des seit dem 24.11.2001 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 154/1 "Rauhe Hardt / Ost" Der Bebauungsplan setzt für den Bereich ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO und im mittleren Bereich sowie nördlichen und südlichen Randbereich öffentliche Grünfläche fest.

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 154/1 werden keine Gebietsänderungen oder sonstige flächenrelevante zeichnerische Festsetzungen verändert. Im Rahmen dieser Änderung werden lediglich die bisher textlich bestehenden Festsetzung 3.1 „Ausschluss von Stellplätzen und Garagen" ergänzt. Die weiteren Festsetzungen des Ursprungplans bleiben davon unberührt.

3. Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan

Innerhalb der Fachgesetze sind für die Schutzgüter Ziele und allgemeine Grundsätze formuliert, die im Rahmen der nachfolgenden Prüfung der relevanten Schutzgüter Berücksichtigung finden müssen. Ziele des Umweltschutzes. Prüfgegenstände der Umweltprüfung sind die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB.

3.1 Fachgesetzliche Vorgaben

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die in Fachgesetzen (inkl. Verordnungen) festgelegten planungsrelevanten Ziele des Umweltschutzes. Prüfgegenstände der Umweltprüfung sind die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB.

Umweltbelang	Rechtsquelle / Grundsätze und Zielaussagen
Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt	*Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) § 1* Dauerhafte Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, u.a. durch Erhalt wild lebender Tiere und Pflanzen, ihrer Lebensgemeinschaften sowie ihrer Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt. Dauerhafte Sicherung der biologischen Vielfalt entsprechend des jeweiligen Gefährdungsgrades durch - Erhalten lebensfähiger Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten, Ermöglichen des Austausches zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedlungen - Entgegenwirken der Gefährdungen von natürlich vorkommenden Biotopen und Arten - Erhalten einer repräsentativen Verteilung von Lebensgemeinschaften und Biotopen; Überlassen bestimmter Landschaftsteile der natürlichen Dynamik.
	Landesnaturschutzgesetz NRW (LNatschG NRW) § 2 Bei der Bewirtschaftung von Grundflächen der öffentlichen Hand sollen die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege in besonderer Weise berücksichtigt werden.
	Baugesetzbuch (BauGB) § 1 Abs. 6 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt sowie die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete i. S. des BNatSchG bei der Aufstellung der Bauleitpläne.

Tabelle 1: Fachgesetze

Umweltbelang	**Rechtsquelle / Grundsätze und Zielaussagen**
Boden / Fläche	*Baugesetzbuch (BauGB) § 1a Abs. 2, § 202 „Bodenschutzklausel"* Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden; zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen Nutzung der Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen. Schutz des Mutterbodens: Erhalt und Schutz vor Vernichtung oder Vergeudung bei Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche.
	Baugesetzbuch (BauGB) § 1 Abs. 6 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere auch die Auswirkungen auf den Boden.
	Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) § 1 Nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Funktionen des Bodens durch - Abwehr schädlicher Bodenverunreinigungen - Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten - Treffen von Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen. Vermeidung (so weit wie möglich) von Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte bei Einwirkungen auf den Boden.
	Landes-Bodenschutzgesetz (LBodSchG) § 1 Sparsamer uns schonender Umgang mit Grund und Boden; Begrenzung von Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß.
	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) § 1 Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können; nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren, oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

Umweltbelang	Rechtsquelle / Grundsätze und Zielaussagen
Wasser	*Wasserhaushaltsgesetz (WHG) § 1* Schutz der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung.
	Landeswassergesetz (LWG) § 51 Beseitigung von Niederschlagswasser: Niederschlagswasser ist zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten (s.a. Runderlass zu § 51a LWG).
Luft / Klima / Klimaanpassung	*Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) § 1* Schutz u. a. der Atmosphäre vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens schädlicher Umwelteinwirkungen
	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) § 1 Luft und Klima sind auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen.
	Baugesetzbuch (BauGB) § 1 Abs. 6 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschl. des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbes. auch die Auswirkungen auf Luft und Klima.
Landschaft / Landschaftsbild	*Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) § 1* Dauerhafte Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes der Landschaft. Bewahrung großflächiger, weitgehend unzerschnittener Landschaftsräume vor weiterer Zerschneidung. Erhalt von Freiräumen im besiedelten und siedlungsnahen Bereich; Neuschaffung dort, wo sie nicht im ausreichenden Maße vorhanden sind.

Umweltbelang	Rechtsquelle / Grundsätze und Zielaussagen
Landschaft / Landschaftsbild	Vorrang der Bebauung unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich, soweit sie nicht für Grünflächen vorgesehen sind, vor der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich. *Baugesetzbuch (BauGB) § 1* Die Bauleitpläne sollen dazu beitragen, die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschl. des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbes. auch die Auswirkungen auf die Landschaft.
Mensch und seine Gesundheit	*Baugesetzbuch (BauGB) § 1 Abs. 6* Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung.
	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) § 1 Schutz, Pflege, Entwicklung und ggf. Wiederherstellung der Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten u. unbesiedelten Bereich.
Kulturgüter und sonstige Sachgüter	*Baugesetzbuch (BauGB) § 1* Die Bauleitpläne sollen dazu beitragen, die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Berücksichtigung der Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege.
Wechselwirkungen	*Baugesetzbuch (BauGB) § 1* Berücksichtigung der Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

3.2 Fachplanerische Vorgaben

Die in den einschlägigen Fachplänen genannten und das Plangebiet betreffende Ziele des Umweltschutzes sind der folgenden Tabelle zu entnehmen:

Fachplan	Darstellungen und Ziele des Umweltschutzes
Regionalplan, Teilabschnitt „Oberbereiche Bochum/ Hagen" (BR ARNSBERG 2009/2011) **Regionalplan Arnsberg Räumlicher Teilplan Märkischer Kreis, Kreis Olpe, Kreis Siegen-Wittgenstein** (BR ARNSBERG 2025)	Darstellung des Geltungsbereiches als „Allgemeiner Siedlungsbereich" (ASB) Darstellung des Geltungsbereiches als „Allgemeiner Siedlungsbereich" (ASB)
Flächennutzungsplan (FNP) (STADT ISERLOHN 2021)	Darstellung des Geltungsbereiches als „Wohnbaufläche" (W), im mittleren Bereich und Randbereich als „Grünfläche"
Bebauungsplan Nr. 154/1 (STADT ISERLOHN 2001)	Bebauungsplan Nr. 154/1 Im B-Plan Nr. L 10 Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) sowie als öffentliche Grünfläche Grünfläche
Landschaftsplan (LP) (MÄRKISCHER KREIS 1997)	Lage außerhalb des Geltungsbereiches
Biotopkataster (BK) NRW (LANUV NRW o. J.)	Im Geltungsbereich liegen keine geschützten oder als schutzwürdig verzeichneten Biotope

Tabelle 2: Fachplanerische Vorgaben

4. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

4.1 Untersuchungsrahmen und methodische Hinweise

Gemäß Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 BauGB muss der Umweltbericht eine Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden, enthalten. Ein zentrales Element der Umweltprüfung ist demzufolge die Ermittlung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen. Dabei werden Primärwirkungen (Wirkfaktoren) und die durch sie ggf. verursachten Folgewirkungen berücksichtigt.

Die Beschreibung der Umweltauswirkungen (Auswirkungsprognose) umfasst die umweltrelevanten Auswirkungen auf die einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands. Unter Berücksichtigung der Wertigkeit / Empfindlichkeit des betroffenen Schutzgutes bzw. Umweltbelanges und ggf. der Vorbelastung wird die jeweilige Wirkung hinsichtlich ihrer Intensität, zeitlichen Dauer und räumlichen Reichweite qualitativ und nach Möglichkeit auch quantitativ dargestellt.

4.2 Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Bewertung erfolgt unter Berücksichtigung des allgemeinen Kenntnisstandes und der allgemein anerkannten Prüfungsmethoden. Die methodischen Ansätze der UVP lassen sich dabei auf die Umweltprüfung übertragen. Es wird im Rahmen der Wirkungsprognose eingeschätzt, ob erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und Umweltbelange und erhebliche Beeinflussungen von Umweltmerkmalen des Wirkraumes der Umweltprüfung ausgelöst werden könnten oder ob keine bis höchstens unerhebliche negative Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 154/1 handelt es sich um die Ergänzung einer textlichen Festsetzung mit dem Ziel, bei zusätzlichen Stellplatzbedarf im Gebiet im Rahmen der Realisierung einer zweiten Wohneinheit im Gebäude, die Vorgartenfläche im begründeten Einzelfall teilweise als Stellplatzfläche zuzulassen.
Im Gegenzug sollen die im Gebiet vorhandenen öffentichen Stellplätze teilweise entsiegelt werden.

In der Realität wurden bereits bei ca. 50 % aller Grundstücke im Gebiet teilweise Vorgartenflächen versiegelt und werden nun als Pkw-Stellplatzflächen und nicht mehr als "klassische Vorgartenflächen" genutzt. Befeuert wird dies dadurch, dass in der Landesbauordnung für Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) greregelt ist, dass nicht überdachte Stellplätze für Pkw bis zu insgesamt 100 m² genehmigungsfrei sind. Mit der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 154/1 soll daher nun eine Festsetzung erfolgen, welche eine detaillierte Vorschrift für die Ausführung von Parkplätzen nur im begründeten Einzelfall im Vorgartenbereich beinhaltet.

Durch die Realisierung von Stellpätzen auf bisher wenigen unbefestigten Flächen wird der Versiegelungsgrad im Plangebiet für einzelne Grundstücksflächen minimal erhöht. Die im Plan festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 wird jedoch nicht geändert. Eine über den festgesetzten Versiegelungsgrad hinausgehende Versiegelung soll grundlegend jedoch ausgeschlossen werden.

Der Versiegelungsgrad der Stellplätze soll mit der Verwendung von Rasengittern, welche explizit im Bebauungsplan als zu verwendend festgesetzt werden, auf ≥ 50 % reduziert werden, was einen Beitrag zur Milderung der ökologischen und wirtschaftlichen Folgen von Niederschlägen oder hohen Temperaturen im Gebiet darstellt.
Darüber hinaus werden keine weiteren Änderungen gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan vorgenommen. Durch die Änderung können daher nach detaillierter Prüfung keine erheblichen oder nur minimale Umweltauswirkungen jeglicher Art ausgelöst, verursacht oder vorbereitet werden.

Im Ergebnis soll im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplans lediglich eine konkrete Festsetzung aufgenommen werden, die einerseits den Rückbau nicht zulässig versiegelter Parkplätze, wie auch die konkrete Vorschrift für das Anlegen weiterer Parkplätze beinhaltet. Das stellt längerfristig sogar einen positiven Beitrag zur Milderung der ökologischen und wirtschaftlichen Folgen von Niederschlägen oder hohen Temperaturen im Gebiet dar.

4.3 Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter

Die Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt in tabellarischer Form, wobei nach folgenden drei Kategorien der Einstufung unterschieden wird:

O umweltverträglich und abwägungsunerheblich, d. h. es sind keine bis höchstens unerhebliche negative Umweltauswirkungen zu erwarten;

(x) bedingt umweltverträglich und abwägungserheblicher Umweltbelang, d. h. es sind erheblich negative Umweltauswirkungen zu erwarten, auf die in der planerischen Abwägung eingegangen werden muss;

x nicht umweltverträglich und abwägungserheblicher Umweltbelang mit besonderem Gewicht, d. h. es sind erheblich negative Umweltauswirkungen zu erwarten, die aus umweltfachlicher Sicht in der planerischen Abwägung mit besonderem Gewicht behandelt werden müssen.

Schutzgut	Umweltauswirkung	Erheblichkeit
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	Keine Beeinträchtigungen	o
Fläche	Keine Beeinträchtigungen	o
Boden	Keine Beeinträchtigungen	o
Wasser	Keine Beeinträchtigungen	o
Klima, Luft, Klimaanpassung	Keine Beeinträchtigungen	o
Landschaft, Landschaftsbild	Keine Beeinträchtigungen	o
Mensch und seine Gesundheit	Keine Beeinträchtigungen	o
Kultur- und Sachgüter	Keine Beeinträchtigungen	o

Tabelle 3: Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter

4.4 Wechselwirkungen

Im Rahmen der Umweltprüfung sind neben den einzelnen Schutzgütern auch die Wechselwirkungen zwischen diesen zu berücksichtigen. Die Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Betrachtet werden bei den Wechselwirkungen die funktionalen und strukturellen Beziehungen zwischen den jeweiligen Schutzgütern sowie innerhalb von Schutzgütern. So können sich z. B. die Auswirkungen in ihrer Wirkung addieren oder u. U. auch zu einer Verminderung der Wirkungen führen.

Die geplante textliche Änderung des Bebauungsplans führt für die o. g. Schutzgüter nicht zu einer wesentlichen Veränderung der derzeitigen Bedingungen.

5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

5.1 Vermeidung und Verminderung

Unter Berücksichtigung der relevanten Umweltziele hat die Vermeidung von Auswirkungen absoluten Vorrang vor Ausgleich und Ersatz.
Eine Versiegelung von Vorgartenflächen soll daher nur im begründeten Einzelfall erfolgen und unter konkret im Bebauungsplan festgesetzter Ausführung

Mit Verwendung von Bodengittern können belastbare Fläche zur Stellplatznutzung geschaffen und gleichzeitig die natürlichen Funktionen des Bodens erhalten werden. Der Versiegelungsgrad der Stellplätze wird auf ≥ 50 % reduziert, was ein Beitrag zur Milderung der ökologischen und wirtschaftlichen Folgen von Niederschlägen oder hohen Temperaturen im Gebiet darstellt.

Die bereits in Vorgärten versiegelten Flächen sollen nach Möglichkeit entweder entsiegelt, oder entsprechend ebenfalls mit Rasengittern versehen werden.

Im Sinne der Umweltvorsorge soll die Rodung von Gehölzen auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden. Zudem ist zur Vermeidung einer Tötung von Vögeln oder einer Zerstörung von Nist- oder Ruheplätzen europäisch geschützter Vogelarten die Fällung bzw. Rodung der Gehölze nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen.

5.2 Ausgleich und Ersatz

Nach §1a BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen umweltschützende Belange in der Abwägung zu berücksichtigen, insbesondere auch „... die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach §§ 13ff. BNatSchG)..." (§1a, Abs. 2, Nr. 1, BauGB).

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 154/4 wurde eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für das Plangebiet vorgenommen. Um die Eingriffe in Natur und Landschaft zu kompensieren, wurde ein Konzept erarbeitet, welches sich in Reduktion von versiegelten Flächen, wiederspiegelt.

Bei der Bilanzierung wurde die ökologische Flächenwertigkeit von Bestand und Planung miteinander verglichen. Die Bilanz ergab dabei einen Kompensationsüberschuss von 34.946 Biotopwetpunkten (siehe nachfolgende Tabellen 4 – 7 unter Punkt 5.2.2 des Umweltberichts).

Bei der Bilanzierung wurde von der maximalen Versiegelung (ungünstigsten Fall) ausgegangen, d. h. dass pro Grundstück mit einem zusätzlich hinzukommenden Stellplatz in der Vorgartenfläche gerechnet wurde.

5.2.1 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung - Änderungen im rechtsverbindlichen Bebauungsplangebiet

Folgende Punkte sollen abweichend von den Festsetzungen des aktuellen Bebauungsplanes realisiert werden:

- Festsetzung von zusätzlichen privaten Parkplätzen für maximal 145 Grundstücke innerhalb des Plangebiets als Voraussetzung für die ordnungsgemäße Errichtung einer zweiten Wohneinheit oder erhöhtem Stellplatzbedarf

Durch die o.g. Änderungen im rechtsverbindlichen Bebauungsplangebiet wird eine möglichst geringe zusätzliche Flächenversiegelung angestrebt. Für die Anlage der Stellplatzflächen ist ausschließlich Rasengitterstein mit Vegetationsentwicklung zu verwenden.

Das durch die Realisierung der Stellplatzflächen entstehende Kompensationsdefizit soll durch ausgleichende Maßnahmen auf einer außerhalb des Plangebiets liegenden Teilfläche im Bereich Gemarkung Oestrich, Flur 21, Flurstück 1587 (4.132 m²) sowie Flur 14, Flurstück 183 (13.341 m²) erfolgen. Als Maßnahme soll die Entwicklung einer dreireihigen Freilandhecke sowie eine Etablierung/ Förderung/extensive Grünlandbewirtschaftung von extensivem Grünland umgesetzt werden.

Im Vorfeld wurde die Vorgehensweise hinsichtlich der Bilanzierung und des geplanten Ausgleichs mit der Unteren Naturschutzbehörde des Märkischen Kreises abgestimmt.

Die Erarbeitung eines landschaftsökologischen Fachbeitrages zur Bewertung des Eingriffes für den Bereich des Bebauungsplanes ist daher nicht notwendig.
Der Eingriff wird im nachfolgenden Punkt gesondert bilanziert.

5.2.2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

In der Bebauungsplanänderung soll die rechtliche Grundlage geschaffen werden, um bei Realisierung einer zusätzlichen Wohneinheit oder bei steigendem Stellplatzbedarf entsprechend einen weiteren PKW-Stellplatz im Vorgartenbereich, außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, zu genehmigen. Eine entsprechende Einzelfallprüfung wird für jeden Antrag angestrebt.
Um nicht in jedem Einzelfall einzelne Kompensationen vornehmen zu müssen, soll für alle potentiellen Grundstücke vorab ein umfassender Ausgleich geschaffen werden. Der Ausgleich soll extern des Plangebiets erfolgen
.

Die Fläche eines Parkplatzes entspricht 13,75 m² (5,50 m * 2,50 m).

Die Gesamtzahl an teilversiegelter Fläche durch einzelne Stellplatzflächen entspricht durch den vorliegenden Bebauungsplanentwurf zusätzlich:

1.993,75 m² ~ 1.994 m² (13,75 m² * 145 zusätzliche Stellplätze)

Das Defizit kann nach Einschätzung innerhalb des B-Plangebietes wegen des Mangels an geeigneten Freiflächen nicht ausgeglichen werden. Die Kompensation soll daher für die Gesamtfläche der Stellplätze im Bereich Gemarkung Oestrich, Flur 21, Flurstück 1587 (4.473 m2) sowie Flur 14, Flurstück 183 (13.341 m2) in Form einer Ersatzmaßnahme erfolgen.

Die im Rahmen der im April 2025 durchgeführten Bestandskartierung erfassten Biotoptypen bilden die Grundlage für die folgende Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung. Bei der Kartierung und Darstellung der Biotoptypen wurde die Biotoptypenliste und -bewertung des Märkischen Kreises (2016) verwendet und der Eingriff in den Naturhaushalt entsprechend bilanziert. Zum Zeitpunkt der Bearbeitung besteht ein Pachtvertrag. Entsprechende Flächen sind aus der Nutzung genommen (Stilllegung, Brache), so besteht eine förderungsrechtlicher Beihilfe (Landwirtschaftskammer NRW), welche zur Zeit des Planentwurfs in Anspruch genommen wird.

Einer autochthone, reich strukturierte Heckenpflanzung mit ergänzender Etablierung/Förderung von extensivem Grünland/extensiven Grünlandbewirtschaftung wird als Maßnahme angestrebt.

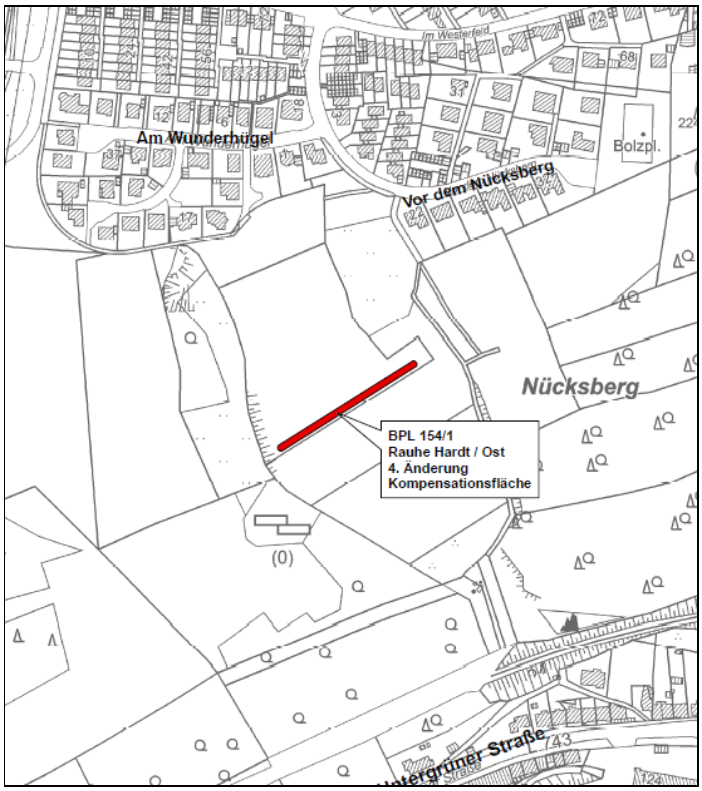

Abbildung 1: Externe Kompensationsfläche

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes
Biotoptypenbewertung des Vegetationsbestandes

Tabelle 1

A. <u>Ermittlung des Kompensationsbedarfs</u>

Wert I. Biotopwert vor dem Eingriff - Ausgangszustand

Fläche lt. 69/2	**Lfd Nr. ***	**Biotoptyp der vorhandenen Flächennutzung**	**Lage**	**Fläche in m²**	**Wert-faktor**	**Einzelflächen-wert (Spalte 4 x Spalte 5)**
1 bis 145	8.	Zier-und Nutzgarten, strukturarm		1.993,75	2	3.988
		Gesamtfläche in m²		**1.993,75**		
		Wert I. Biotopwert vor dem Eingriff				**3.988**
		* Biotoptypenliste des Märkischen Kreises ** Abschlag 1 BWP auf Grund Bewertung vor Ort				

Tabelle 2

A. <u>Eingriffsbilanzierung</u>

Wert II. Biotopwert nach dem Eingriff / Planungsentwurf

Fläche lt. 69/2	**Lfd Nr. ***	**Biotoptyp der vorhandenen Flächennutzung**	**Lage**	**Fläche in m²**	**Wert-faktor**	**Einzelflächen-wert (Spalte 4 x Spalte 5)**
1-145		Rasengitterstein		1.993,75	1	1.994
		Gesamtfläche		**1.993,75**		
		Wert II. Biotopwert nach dem Eingriff / Planungsentwurf				**1.994**

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierungen (Differenz der jeweiligen Biotopwertsumme "II" minus "I") ergaben folgendes Defizit:

- **Eingriffsdefizit (gesamt) = - 1.994 Biotopwertpunkte/BWP (Tabelle 3)**

Tabelle 3

A. <u>Eingriffsbilanzierung</u>

Wert III. Biotopwertpunkte nach Bilanzierung des Eingriffs

Wert I minus	Biotopwert vor dem Eingriff	**3.988**
Wert II	Biotopwert nach dem Eingriff	**1.994**
Wert III	**Defizit Biotopwertpunkte nach Eingriff**	**1994**

Bei Bestand einer Grünlandbrache ergibt sich ein Ausgangswert von 6 BWP/m2 (Nr. 24 Biotoptypenliste MK); laut Biotoptypenliste MK erbringt eine Hecke (Nr. 35) 8 BWP/m²

B. Bilanzierung der Kompensationsmaßnahme auf externer Kompensationsfläche

Tabelle 4

B. <u>Bewertung der Kompensationsmaßnahme</u>

Wert IV. Biotopwert der Kompensationsfläche vor Durchführung von Maßnahmen, ausgehend von intensiv genutztem Grünland

	1	2	3	4	5	6
Fläche lt. 69/2	**Lfd Nr. Bio-toptyp**	**Biotoptyp**	**Lage**	**Fläche in m²**	**Wert-faktor**	**Einzelflächenwert (Spalte 4 x Spalte 5)**
	29	Brachen, Grünlandbrache		17.473	6	104.838
		Gesamtfläche		**17.473**		
		Wert IV. Biotopwert der Kompensations-fläche vor Durchführung von Maßnahmen				**104.838**

Tabelle 5

B. <u>Bewertung der Kompensationsmaßnahme</u>

Wert V. Biotopwert der Kompensationsfläche nach Durchführung von Maßnahmen

	1	2	3	4	5	6
Fläche lt. 69/2	**Lfd Nr. Bio-toptyp**	**Geplanter Biotoptyp**	**Lage**	**Fläche in m²**	**Wertfaktor**	**Einzelflächenwert (Spalte 4 x Spalte 5)**
	35.	Hecken, Gebüsche, Feldgehölze, reich strukturiert	5 m Breite 120 m Länge	600	8	4.800
	34.	Grünland, extensiv genutzt		16.873	8	134.984
		Gesamtfläche		**17.473**		
		Wert V. Biotopwert der Kompensations-fläche nach Durchführung von Maßnahmen				**139.784**

Tabelle 6

B. <u>Bewertung der Kompensationsmaßnahme</u>

Wert VI. Bilanzierung der Kompensationsmaßnahme

Wert V minus	Biotopwert der Kompensationsfläche nach Durchführung von Maßnahmen	139.784
Wert IV.	Biotopwert der Kompensationsfläche vor Durchführung von Maßnahmen	104.838
Wert VI	**Wertsteigerung durch Kompensationsmaßnahme (Plus Biotopwertpunkte)**	34.946

Tabelle 7

C. Ergebnis der Eingriffsbilanzierung mit Kompensationsmaßnahmen

Wert VII. Eingriffsbilanzierung gesamt

Wert VI.	Wertsteigerung durch Kompensationsmaßnahme minus	34.946
Wert III (Wertverlust)	Defizit Biotopwertpunkte nach Eingriff	1.994
Wert VII	**Biotopwertpunkte nach Eingriff und Kompensation**	32.952

Die Maßnahme könnte so vollständig (mit Überschuss von 32.952 BWP) auf definierter Fläche kompensiert werden.

5.2.3 Kompensationsmaßnahmen

In den vergangenen Jahren wurden im Wohngebiet „Rauhe Hardt" entgegen der Festsetzung im Bebauungsplan zahlreiche vollversiegelte, private Parkplätze in den Vorgärten angelegt. Mit der 4. Änderung des Bebauungsplans soll eine konkrete Festsetzung aufgenommen werden, die einerseits den Rückbau der entsprechenden Parkplätze, wie auch die konkrete Vorschrift für das Anlegen weiterer Parkplätze beinhaltet.

Um eine ökologische Lösung zu finden, soll ausschließlich die Verbauung von Rasengittern (Versiegelungsgrad ≥ 50 %) mit Vegetationsaufwuchs erlaubt werden.

6. Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes

6.1 Prognose Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante")

Im Plangebiet selbst ist davon auszugehen, dass sich der aktuelle Zustand mittelfristig weiter zum Vorteil der ungeordneten Versiegelung von Vorgartenflächen zur Stellplatznutzung ändern würde.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist unter Umständen die Realisierung einer zweiten Wohneinheit im bestehenden Gebäude nicht möglich. Aufgrund der bestehenden Grundstückszuschnitte ist oftmals bei der Planung einer zweiten Wohneinheit auf dem Grundstück kein Platz für die Ausweisung der dafür erforderlichen Stellplätze.

Gemäß der Festsetzung der für jede Wohnung erforderlichen Stellplatzanzahl je Haustyp, müssten eventuell künftig Anträge zur Realisierung einer zweiten Wohneinheit und damit Schaffung von zusätzlichem Wohnraum (z. B. durch Ausbau des Dachgeschosses) abgelehnt werden.

Außerdem besteht die Möglichkeit, dass der Grad der Versiegelung sich im Vorgartenbereich weiter anteilig zunehmen wird. Befeuert wird dies dadurch noch, dass in der Landesbauordnung für Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) greregelt ist, dass nicht überdachte Stellplätze für Pkw bis zu insgesamt 100 m² genehmigungsfrei sind. Das führt dazu, dass leider in der Örtlichkeit im Baugebiet bereits jetzt nahezu 50 % der Vorgartenflächen bereits voll versiegelt sind.

6.2 Prognose bei Durchführung der Planung

Mit Durchführung der Planung wird der im Baugebiet „Rauhe Hardt" bestehende Konflikt gelöst. Es können aufgrund der Eröffnung der Möglichkeit einen Stellplatz im Vorgarten im Einzelfall zu schaffen zusätzlich Wohneinheiten in einem bestehenden Baugebiet realisiert werden.

Bei einer möglichen gerichtlichen Überprüfung des Gebiets hinsichtlich der Nutzung von Vorgartenflächen als Stellplatzfläche, würde mit großer Wahrscheinlichkeit die Festsetzung "Vorgärten dürfen nicht als Kfz-Stellplatzflächen genutzt werden" auch nicht mehr als durchführbar betrachtet werden können. Ein Großteil der Bewohner hat die Vorgartenfläche bereits schon zur Stellplatzfläche umgenutzt, damit ist diese Festsetzung insgesamt nicht mehr haltbar.

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplans soll eine konkrete Festsetzung aufgenommen werden, die einerseits den Rückbau der entsprechenden Parkplätze, wie auch die konkrete Vorschrift für das Anlegen weiterer Parkplätze beinhaltet. Das stellt längerfristig einen geringfügigen Beitrag zur Milderung der ökologischen und wirtschaftlichen Folgen von Niederschlägen oder hohen Temperaturen im Gebiet dar.

6.3 In Betracht kommende anderweitige Planungsalternativen

Andere Planungsmöglichkeiten als die dargestellte Variante kommen bei dem verfolgten Ziel nicht in Betracht.

7. <u>Zusätzliche Angaben</u>

7.1 Beschreibung der technischen Verfahren der Umweltprüfung

Die Umweltauswirkungen werden anhand vorliegender Daten sowie anhand eigener Untersuchungen umfassend ermittelt, beschrieben und bewertet.

Die Bewertung der Schutzgüter im Ist-Zustand sowie die Beschreibung der Umweltauswirkungen erfolgt verbalargumentativ, die Darstellung der zusammenfassenden Bewertung erfolgt mit Hilfe einer Matrix in tabellarischer Form.

Besondere technische Verfahren werden nicht verwendet.

7.2 Hinweise auf weiteren Untersuchungsbedarf

Ein weitergehender Untersuchungsbedarf wird nach Betrachtung der aktuellen Gegebenheiten ausgeschlossen.

Bei der Zusammenstellung der Angaben traten keine besonderen Schwierigkeiten auf

7.3 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Gemäß § 4c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitplanung eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Zu diesem Zweck sind die genannten Maßnahmen sowie die Informationen der Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB zu nutzen.

Da durch die Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu befürchten sind, sind daher auch keine Maßnahmen zur Überwachung erforderlich.

8. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Das Baugebiet "Rauhe Hardt" wurde entwickelt, um einerseits den Ortsteil Dröschede als Wohnstandort zu stärken und andererseits zur funktionalen und gestalterischen Verbesserung dieses Ortsteils beizutragen. Das Bebauungsplangebiet wird durch eine Wohnbebauung in Form von frei stehenden Einfamilienhäusern, Doppel- und Reihenhäusern charakterisiert.

In der vergangenen Zeit gab es immer wieder Anfragen hinsichtlich der Schaffung einer zweiten Wohneinheit im Gebäude. In der Regel wurde im Gebiet je eine Wohneinheit pro Gebäude realisiert.

Es gibt aber zwischenzeitlich Anfragen zur Schaffung einer zweiten Wohnung im bestehenden Gebäude. Die Realisierung einer zweiten Wohneinheit ist aber gemäß Festsetzung des Bebauungsplans nur zulässig, wenn zusätzlich auch neue Stellplätze auf dem Grundstück geschaffen werden, um die Kfz-Fahrzeuge für die zweite Wohneinheit entsprechend unterzubringen.

Ein städtebauliches Ziel des Bebauungsplans Nr. 154/1 ist, dass Stellplätze nach Möglichkeit nicht den öffentlichen Raum (Straßen und Vorgärten) prägen bzw. beeinträchtigen sollen. Der Bedarf der erforderlichen Stellplätze soll daher in erster Linie auf dem privaten Grundstück abgedeckt werden. Öffentliche Stellplätze sind im Gebiet selbst nur wenige vorhanden. Im Randbereich des Gebiets entlang der Straße Rauhe Hardt sind weitere öffentliche Stellplätze angeordnet.

Im Bebauungsplan ist die Anzahl der pro Wohnung vorzuhaltenden Stellplätze festgesetzt. Es ist daher bei Doppelhäusern und frei stehenden Einfamilienhäuser festgesetzt, dass je Wohnung mindestens 3 Stellplätze (einschließlich Stauraum vor der Garage) zu realisieren sind. Ferner wird ausgeführt, dass Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, in den seitlichen Abstandsflächen und auf besonders gekennzeichneten Flächen zulässig sind. Die Vorgärten dürfen dabei nicht als Abstellflächen für Fahrzeuge genutzt werden.

Aufgrund der bestehenden Grundstückszuschnitte ist oftmals bei der Planung einer zweiten Wohneinheit auf dem Grundstück kein Platz für die Ausweisung der dafür erforderlichen Stellplätze. Ein Großteil der Bewohner des Gebiets hat die Vorgartenfläche bereits zur Stellplatzfläche umgenutzt, damit ist diese Festsetzung insgesamt nicht mehr haltbar.

Um die Möglichkeit für zusätzliche Wohneinheiten zu schaffen und den sich daraus ergebenden Stellplatzkonflikt zu lösen ist geplant, im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 154/1 die bisher festgesetzte Vorgartenfläche nun zusätzlich zur Nutzung als Stellplatzfläche freizugeben. Es wird dabei eine möglichst geringe zusätzliche Flächenversiegelung angestrebt. Für die Anlage der Stellplatzflächen ist ausschließlich Rasengitterstein mit Vegetationsentwicklung zu verwenden.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 154/4 wurde eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für das Plangebiet vorgenommen. Um die Eingriffe in Natur und Landschaft zu kompensieren, wurde ein Konzept erarbeitet, welches sich in Reduktion von versiegelten Flächen, wiederspiegelt.

Das durch die Realisierung der Stellplatzflächen entstehende Kompensationsdefizit soll durch ausgleichende Maßnahmen auf einer außerhalb des Plangebiets liegenden Teilfläche im Bereich Gemarkung Oestrich, Flur 21, Flurstück 1587 (4.473 m2) sowie Flur 14, Flurstück 183 (13.341 m2) erfolgen. Als Maßnahme soll die Entwicklung einer Heckenstruktur sowie eine Etablierung/Förderung/extensive Grünlandbewirtschaftung von extensivem Grünland umgesetzt werden.

Die Bewertung der Gesamtmaßnahme bezieht sich auf die Erkenntnisse, die nach dem gegenwärtigen Wissensstand in angemessener Weise verlangt werden können.

Iserlohn, 09.10.2025

Thorsten Grote
Stadtbaurat