

Begründung
zur 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 151
"Ortskern Oestrich / Auf dem Beile"
gem. § 9 Abs.8 Baugesetzbuch (BauGB)

1. *Planungserfordernis*

Der seit dem 09.02.1985 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 151 "Ortskern Oestrich / Auf dem Beile" soll gemäß § 13 BauGB im Bereich der Flurstücke 712 und 713 der Flur 22, der Gemarkung Oestrich geändert werden.

Auslöser für die Änderung des Bebauungsplanes in diesem Bereich, ist ein Antrag des Eigentümers auf Erweiterung der für das Grundstück festgesetzten überbaubaren Fläche. Nach der derzeitigen Festsetzung der Baugrenzen des Bebauungsplans ist im Bereich des Grundstücks nur eine eingeschränkte Bebauung möglich. Aufgrund der Flexibilität in der Bebaubarkeit des Grundstücks ist geplant, die bestehenden Baugrenzen nach Norden, Westen und Süden zu erweitern.

2. *Lage und Abgrenzung des Plangebietes*

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Oestrich. Der Geltungsbereich der Änderung umfasst die Flurstücke 712 und 713 Flur 22, der Gemarkung Oestrich. Die Größe des Plangebietes hat eine Fläche von ca. 1.068 m².

3. *Planungsrechtliche Situation*

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 151 "Orstkern Oestrich / Auf dem Beile" setzt den Bereich als "Reines Wohngebiet" (WR) gem. § 3 BauNVO fest.

4. *Inhalt der Bebauungsplanänderung*

Anlass der Änderung ist die Planung eines Mehrfamilienwohnhauses auf dem Grundstück Flurstück 712. Aufgrund der Festsetzung der Baugrenzen für das Grundstück lässt sich das Bauvorhaben nur stark eingeschränkt verwirklichen. Der vorhandene Grundstückszuschnitt und die Grundstücksbreite lassen aber eine wesentlich flexiblere Bebaubarkeit zu.

Wenn gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO eine Baugrenze festgesetzt ist, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Überschreiten kann nur in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden. Diese Festsetzung schränkt die Bebaubarkeit des Grundstücks ein. Durch die Erweiterung der Baugrenzen ist eine bessere Ausnutzung der festgesetzten überbaubaren Fläche und damit der gesamten Grundstücksfläche gewährleistet. Außerdem wird mit Änderung der Baugrenzen

das benachbarte eingeschossige Wohnhaus „Feldbrand 5“ durch die geplante Bebauung nicht mehr so stark verschattet. Die Westseite des Wohnhauses wird nun nicht mehr komplett vom geplanten Wohngebäude verdeckt.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Art der baulichen Nutzung, „Reines Wohngebiet“ (WR) gem. § 3 BauNVO bleibt bestehen. Ebenso gilt dieses für das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung, bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ) 0,3 und Geschossflächenzahl (GFZ) 0,6. Die Zahl der Vollgeschosse wird mit II-geschossig für den Änderungsbereich ausgewiesen.

Auf dem Flurstück 713 befindet sich eine Trafostation. Diese Fläche wird im Bebauungsplan als Fläche für Versorgungsanlagen (Trafostation) festgesetzt.

Die Änderung erfolgt im Zuge der Durchführung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB. Die Grundzüge der Planung werden dabei nicht berührt. Die Bebauungsplanänderung bezieht sich nur auf die Verschiebung der Baugrenzen.

5. *Umweltschützende Belange*

Für alle Bebauungspläne besteht eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung. Von der Umweltprüfung darf nur abgesehen werden, wenn die neugefassten Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB vorliegen. Demnach ist zu prüfen, ob die anstehende Bebauungsplanänderung die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Die Grundzüge der Planung werden bei dieser Änderung nicht berührt, daher kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen werden.

6. *Eingriff in Natur und Landschaft*

Bei der Änderung werden lediglich die im Plan festgesetzten Baugrenzen erweitert. Die bisher festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 bleibt in der Bebauungsplanänderung unverändert. Eine zusätzliche Versiegelung, im Vergleich zur bisherigen Bebauungsplanfestsetzung, wird damit ausgeschlossen.

Auf die Durchführung einer landschaftsökologischen Bewertung kann daher verzichtet werden.

7. *Artenschutzrechtliche Belange gemäß § 44 BNatSchG*

Nach Abstimmung (02.09.2013) mit der Unteren Landschaftsbehörde des Märkischen Kreises ist aufgrund des geringfügigen Eingriffs im Rahmen der Artenschutzrechtlichen Vorprüfung lediglich eine Stellungnahme zum Artenschutz erforderlich.

Das betroffene Grundstück liegt zwischen den Straßen Leckerhorstweg und Feldbrand. Zu beiden Straßen ist es stark angeböscht und liegt ca. 2-3 m über Straßenniveau. Die betroffene Fläche hat eine Größe von ca. 1.068 m². Es handelt sich um ein brachliegendes Grundstück.

Der Böschungsbereich am Leckerhorstweg ist mit einer Hecke aus Landschaftsgehölzen wie Jungwuchs (bis 4 m H) von Ahorn, Esche, Weißdorn, Schlehe, Eiche sowie Brombeere, Wildrose, und Hartriegel bewachsen.

Die ebene Fläche des Grundstücks wird von Brombeere und Brennnessel dominiert, Gehölzaufwuchs ist marginal vorhanden.

Im Grenzbereich zum Grundstück Feldbrand 5, befindet sich eine ca. 80jährige Eiche. Dieser Baum zeigt leichte Vitalitätsmängel in Form von Totholz und geringem Feinastanteil. Vermutlich erfolgte eine Beeinträchtigung des Wurzelbereichs während des Baus des Hauses „Feldbrand 5“. Die Eiche ist stark mit Efeu bewachsen, große Teile der Krone sind bereits berankt. Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Stamm und an Starkästen Höhlen und Morschungen gebildet haben, die auf Grund des Efeubewuchses zum Zeitpunkt der Begutachtung nicht sichtbar waren.

Im Baugenehmigungsverfahren sind Aussagen über planungsrelevante Arten durch einen qualifizierten Gutachter zu treffen.

In der Eiche sind potentielle Lebensräume für Höhlenbrüter vorhanden. Dies gilt es, vor Baubeginn auszuschließen. Sollte vor oder während der Baumaßnahme festgestellt werden, dass planungsrelevante Arten betroffen sind, so ist unverzüglich die Untere Landschaftsbehörde zu informieren und zu beteiligen.

Von der hier vorliegenden Artenschutzrechtlichen Vorprüfung / Stellungnahme unberührt bleiben der allgemeine Artenschutz gemäß § 39 BNatSchG (Rodungsverbot während der Brutzeit zum Schutz der Brutten sonstiger, im Planungsgebiet lebender Vogelarten) sowie die Bestimmungen der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Iserlohn.

Zur Vermeidung einer Verletzung oder Tötung von Tieren oder einer Zerstörung von Nistplätzen oder Ruhestätten europäisch geschützter Vogelarten darf eine Vorhaben bedingte Beseitigung von Vegetationsbeständen (Rodung von Bäumen und Gehölzen) nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten in einem Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen.

Ergebnis dieser Artenschutzrechtlichen Vorprüfung ist, dass durch die Änderung des Bebauungsplans **nicht** von einer Verletzung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 und Abs. 5 BNatSchG im Hinblick auf planungsrelevante Arten auszugehen ist. Somit stellen die artenschutzrechtlichen Belange kein unüberwindbares Hindernis für die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes dar.

8. *Belange des Klimaschutzes*

Bau- und nutzungsbedingte Auswirkungen auf das Mikroklima im Bereich des Bebauungsplangebietes sind nicht zu erwarten.

9. *Böden*

Sofern bei Erdarbeiten angeschüttete Böden angetroffen werden, ist dieses der Stadt Iserlohn – Abteilung Umwelt- und Klimaschutz – unverzüglich anzuzeigen. Werden Böden angetroffen, die aufgrund ihres Aussehens oder ihrer Geruchsbildung unnatürlich erscheinen, so ist dieses unverzüglich der Unteren Bodenschutzbehörde des Märkischen Kreises als zuständige Behörde anzuzeigen.

10. *Bodendenkmäler*

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und / oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber

auch Zeugnisse tierischen und / oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt / Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde und / oder der LWL – Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/ 93750; Fax: 02761/ 937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte ist mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW)

11. Kosten

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

Der betroffenen Öffentlichkeit wird gem. § 13 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange werden beteiligt.

Iserlohn, 19.09.2013

(Olaf Pestl)
Ressortleiter