

## **Begründung (Teil B)**

# **Umweltbericht zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 443 "Alte Poststraße / Baudenkmal Rothes Haus" in Iserlohn**



**büro für landschaftsplanung**

Steppan / Quante PartGmbH

Hohe Straße 5

44139 Dortmund

Tel.: 0231 / 52 90 21

FAX: 0231 / 55 61 56

E-mail: [info@gruenplan.org](mailto:info@gruenplan.org)

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Ellen Steppan

Dortmund, Mai 2024

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1.</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>1</b>
1.1	Rechtliche Rahmenbedingungen	1
1.2	Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches	5
1.3	Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes	7
1.4	Planungsalternativen / Angaben von Gründen für die getroffene Wahl	9
1.5	Planerische Vorgaben	10
1.5.1	Regionalplanung	10
1.5.2	Bauleitplanung	10
1.5.3	Landschaftsplanung / Schutzgebiete	11
<b>2.</b>	<b>BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN</b>	<b>13</b>
2.1	Bestandsaufnahme mit Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	13
2.1.1	Schutzgut Mensch	13
2.1.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	16
2.1.3	Schutzgut Boden / Altlasten und Fläche	20
2.1.4	Schutzgut Wasser	22
2.1.5	Schutzgut Klima und Luft / Klimaschutz und Klimaanpassung	23
2.1.6	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	24
2.1.7	Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter	25
2.1.8	Wechselwirkungen und kumulative Wirkungen	26
2.1.9	Prognose des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	26
<b>3.</b>	<b>MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND VERMINDERUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN / EINGRIFFSREGELUNG</b>	<b>27</b>
3.1	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen	27
3.2	Grünordnerische Maßnahmen, Kompensationsmaßnahmen	27
3.3	Eingriffsregelung	29
<b>4.</b>	<b>MONITORING</b>	<b>31</b>
<b>5.</b>	<b>ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG</b>	<b>32</b>
<b>6.</b>	<b>QUELLENANGABE</b>	<b>35</b>

## **Abbildungen**

Abb. 1:	Lage des Plangebietes (rot umrandet) im Raum	5
Abb. 2:	Plangebiet (rot umrandet) mit angrenzenden Nutzungen	6
Abb. 3:	Luftbildkarte des Plangebiet (rot umrandet)	6
Abb. 4:	Vorhaben- und Erschließungsplan (Architekturbüro Kissing, Iserlohn, Mai 2024)	8
Abb. 5:	Landschaftsschutzgebiet, Biotopverbund- und Biotopkatasterflächen im Umfeld des Plangebiets	17
Abb. 6:	Klimatopkarte	23

## **Tabellen**

Tab. 1:	Ziele und allgemeine Grundsätze für die Schutzgüter	2
Tab. 2:	Flächenbilanz des Bebauungsplan-Entwurfs	9

## **Anhang**

Tabelle Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Karte Bestand Biotoptypen M 1: 750 (DIN A 3)

## 1. EINLEITUNG

### 1.1 Rechtliche Rahmenbedingungen

Die Stadt Iserlohn hat die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 443 im Bereich des Baudenkmals "Rothes Haus" (Alte Poststraße 50) beschlossen. Das Gebäude steht seit mehreren Jahren leer und soll nach denkmalgerechter Sanierung künftig als Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten genutzt werden. Zu zwei der Wohneinheiten sollen zusätzlich bauliche Anlagen zugeordnet werden, die die Haltung von Pferden (Hobbytierhaltung) ermöglichen. Im Westen des Plangebiets sind Ackerflächen in den Planbereich einbezogen, die als Pferdeweiden mit Offenställen und Reitplatz genutzt werden sollen.

Das Vorhaben befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Um das geplante Vorhaben realisieren zu können und somit den langfristigen Erhalt und die Sanierung des kulturlandschaftsprägenden Gebäudes "Alte Poststraße 50" zu sichern, soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 443 "Alte Poststraße / Baudenkmal Rothes Haus" aufgestellt werden.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt im "Normalverfahren" mit Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und Aufstellung eines Umweltberichts gem. § 2a BauGB. Der Umweltbericht ist als gesonderter Teil B Bestandteil dieser Begründung.

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, müssen bei der Aufstellung von Bauleitplänen berücksichtigt werden (§ 2 Abs. 4 BauGB). Zu den Umweltbelangen zählen laut § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB insbesondere

- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,
- j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i.

Das Büro Grünplan aus Dortmund ist mit der Prüfung der Umweltbelange beauftragt worden. Im Rahmen des vorliegenden Umweltberichtes werden voraussichtliche Auswirkungen durch das Vorhaben ermittelt, bewertet und als Teil der Planbegründung zusammengefasst. Der Umweltbericht ist Bestandteil im Abwägungsprozess der Beschlussfassung.

Innerhalb des BauGB, der Fachgesetze und Richtlinien sind für die Schutzgüter Ziele und allgemeine Grundsätze formuliert, die im Rahmen der nachfolgenden Prüfung der Schutzgüter berücksichtigt werden müssen. Die für das jeweilige Schutzgut relevanten Ziele und Grundsätze sind in der Tab. 1 auf der folgenden Seite zusammengestellt.

**Tab. 1: Ziele und allgemeine Grundsätze für die Schutzgüter**

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
<b>Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt</b>	Baugesetzbuch	Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege, insbesondere <ul style="list-style-type: none"> <li>- die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,</li> <li>- die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,</li> <li>- die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 (6) Nr. 7 a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz).</li> </ul>
	Bundesnaturschutzgesetz / Landesnaturschutzgesetz NRW	Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass <ol style="list-style-type: none"> <li>1. die biologische Vielfalt,</li> <li>2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie</li> <li>3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft</li> </ol> auf Dauer gesichert sind.
	FFH- und Vogelschutzrichtlinie	Schutz und Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen von gemeinschaftlicher Bedeutung zur Sicherstellung der biologischen Vielfalt und insbesondere die Erhaltung wildlebender Tierarten.
<b>Fläche</b>	Baugesetzbuch	Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.
	Bundesnaturschutzgesetz	Großflächige, weitgehend unzerschnittene Landschaftsräume sind vor weiterer Zerschneidung zu bewahren. Die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich, soweit sie nicht für Grünflächen vorgesehen sind, hat Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich. Verkehrswege, Energieleitungen und ähnliche Vorhaben sollen landschaftsgerecht geführt, gestaltet und so gebündelt werden. (§ 1 (5))
	Raumordnungsgesetz	Zu den Grundsätzen der Raumordnung gehört insbesondere, dass der Freiraum durch übergreifende Freiraum-, Siedlungs- und weitere Fachplanungen zu schützen ist. Die weitere Zerschneidung der freien Landschaft und von Waldflächen ist dabei so weit wie möglich zu vermeiden; die Flächeninanspruchnahme im Freiraum ist zu begrenzen. (§ 2 (2) Nr. 2)

**Forts. Tab. 1: Ziele und allgemeine Grundsätze für die Schutzgüter**

<b>Boden</b>	Baugesetzbuch	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Flächeninanspruchnahme von Böden (Bodenschutzklausel). Zudem soll eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet werden.
	Bundesbodenschutzgesetz	Ziel ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.
	Bundesnaturschutzgesetz	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. (§ 1 (3) Nr. 2)
<b>Wasser</b>	Bundesnaturschutzgesetz	Meeres- und Binnengewässer sind vor Beeinträchtigungen zu bewahren und ihre natürliche Selbstreinigungsfähigkeit und Dynamik zu erhalten; dies gilt insbesondere für natürliche und naturnahe Gewässer einschließlich ihrer Ufer, Auen und sonstigen Rückhalteflächen; Hochwasserschutz hat auch durch natürliche oder naturnahe Maßnahmen zu erfolgen; für den vorsorgenden Grundwasserschutz sowie für einen ausgeglichenen Niederschlags-Abflusshaushalt ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Sorge zu tragen. (§ 1 (3) Nr. 3)
	Landeswassergesetz	Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit
	Wasserhaushaltsgesetz	Ziel ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen. (§ 1) Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. (§ 55)
<b>Luft</b>	Bundesimmissionsschutzgesetz inkl. Verordnungen	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre und der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnlichen Erscheinungen).
	TA Luft	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erreichung eines hohen Schutzniveaus für die Umwelt insgesamt.
<b>Klima</b>	Baugesetzbuch	Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

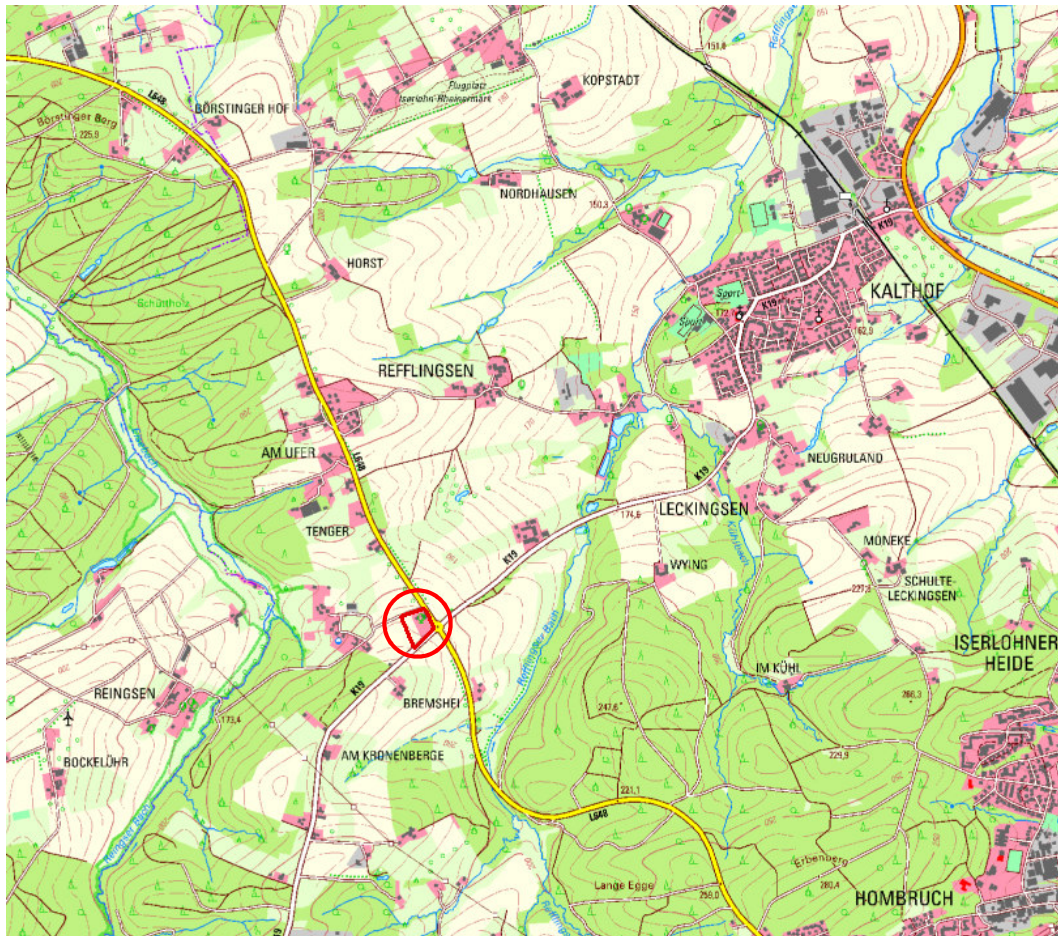
**Forts. Tab. 1: Ziele und allgemeine Grundsätze für die Schutzgüter**

<b>Klima</b>	Bundesnatur-schutzgesetz	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; dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien kommt eine besondere Bedeutung zu. (§ 1 (3) Nr. 4)
<b>Landschaft</b>	Baugesetzbuch	Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts
	Bundesnatur-schutzgesetz / Landesnatur-schutzgesetz NRW	Schutz, Pflege, Entwicklung und ggfs. Wiederherstellung von Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich, so dass die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind
<b>Mensch, menschliche Gesundheit, Bevölkerung</b>	Baugesetzbuch	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung
	Bundesimmissi-onsschutzge-setz	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre und der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnlichen Erscheinungen).
	DIN 18005	Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse in der Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und Lärminderung bewirkt werden soll.
	TA Lärm	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge
<b>Kulturgüter und Sachgüter</b>	Bundesnatur-schutzgesetz	Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, sind vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren. (§ 1 (4) Nr. 1)
	Raumord-nungsgesetz	Zu den Grundsätzen der Raumordnung gehört insbesondere, dass historisch geprägte und gewachsene Kulturlandschaften in ihren prägenden Merkmalen und mit ihren Kultur- und Naturdenkmälern (...) zu erhalten sind. (§ 2 (2) Nr. 5)



## 1.2 Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der ca. 1,7 ha große Geltungsbereich (= Plangebiet) liegt im Westen von Iserlohn an der Kreuzung der Alten Poststraße (L 648) und der Rotehausstraße (K 19) (siehe Abb. 1 und 2).



**Abb. 1: Lage des Plangebietes (rot umrandet) im Raum**

Geobasisdaten (WMS NW DTK 25 Farbe, 2023): Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0 (dl-de-zero-2.0)

Das Plangebiet besteht aus dem Wohngebäude (Rothes Haus Alte Poststraße 50) und einer westlich gelegenen Remise sowie umliegenden Gartenflächen (siehe Abb. 2 auf der folgenden Seite). Im Umfeld der Gebäude v. a. im Norden kommen größere versiegelte und teilversiegelte Flächen vor. Nördlich der Remise findet sich eine Baumreihe mit älteren Linden entlang des Reinger Weges.

Südlich des Gebäudes besteht eine ca. 3.650 m<sup>2</sup> große Streuobstwiese mit alten Obstbäumen. Die Obstwiese wird am südlichen und östlichen Rand zu den angrenzenden Straßen durch eine Strauchhecke aus heimischen Arten eingefasst. Am westlichen Rand des Gartens und der Obstwiese bildet eine Strauchhecke aus heimischen Gehölzen mit Überhältern die Abgrenzung zu der ackerbaulich genutzten Fläche.

Die im westlichen Teil des Plangebiets gelegene 50 m breite und ca. 7.650 m<sup>2</sup> große Ackerfläche wurde im Jahr 2022 als Maisacker genutzt und setzt sich nach Westen weiter fort. Das Plangebiet ist von den anderen drei Seiten von teilweise stark befahrenen Straßen (Rotehausstraße und Alte Poststraße) sowie einem Kreisverkehr eingefasst.





Abb. 2: Plangebiet (rot umrandet) mit angrenzenden Nutzungen



Abb. 3: Luftbildkarte des Plangebiet (rot umrandet)

Geobasisdaten (WMS NW ABK Farbe und WMS NW DOP, 2023): Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0

Das Umfeld des Plangebiets und der genannten Straßen wird von intensiv genutzten Ackerflächen bestimmt. Entlang der nach Osten führenden Schirmbergstraße bestehen größere Baumheckenartige Gehölzstreifen auf den Böschungen. Westlich und südwestlich des Plangebiets befinden sich in ca. 100 bis 200 m Entfernung Gehöfte mit mehreren Reitplätzen und der Reitbahn eines Gestüts sowie Tennisplätze (siehe Abb. 2).

### **1.3 Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes**

Das leerstehende denkmalgeschützte Fachwerkgebäude "Alte Poststraße 50" soll nach denkmalgerechter Sanierung durch den Vorhabenträger künftig als Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten genutzt werden. Das Fachwerkhaus samt Anbau soll in seiner jetzigen Form erhalten bleiben. Die zusätzliche Errichtung von Nebengebäuden und -anlagen sollen die Haltung von Pferden (Hobbytierhaltung) ermöglichen (s. Abb. 4 auf der folgenden Seite). Im nördlichen Planbereich bleibt die vorhandene Remise erhalten, die für Fahrzeuge und Geräte zur Bewirtschaftung der Anlage genutzt werden kann. Nördlich der Bestandsremise ist ein Pferdestall mit Paddock geplant. Östlich des geplanten Reitplatzes soll ein zweiter, kleinerer Pferdestall mit Paddock errichtet werden. In diesem Bereich ist zudem eine Mistplatte vorgesehen.

Die im westlichen Planbereich derzeit vorhandene Ackerfläche soll als Weideland genutzt werden. Ausgenommen hiervon ist der mittig zwischen den Weiden geplante Reitplatz. Auf der Weide sollen zudem zwei Offenställe als Wetterschutz gebaut werden.

Im Südosten des Plangebiets soll die vorhandene Streuobstwiese zur Sicherung eines ökologisch hochwertigen und das Landschaftsbild bereichernden Freiraums erhalten bleiben. Die am südlichen und östlichen Rand der Obstwiese vorhandenen Strauchhecken aus heimischen Gehölzen sollen ebenfalls dauerhaft in ihrem Bestand gesichert werden.

Das Vorhabengebiet wird vom nördlich angrenzenden Reingser Weg, der in die Alte Poststraße mündet, erschlossen. Vom Reingser Weg führen zwei Zuwegungen ins Vorhabengebiet hinein. Die nordöstliche Zuwegung führt zum Wohngebäude, zu zwei PKW-Stellplätzen an der nordöstlichen Grundstücksgrenze und drei Carports nördlich des Wohnhauses. Eine zweite nordwestlich gelegene Zuwegung führt als Stickerschließung entlang von 8 geplanten PKW-Stellplätzen an der nördlichen Plangebietsgrenze zunächst in südöstliche und im weiteren Verlauf in nordöstliche Richtung bis zum Wohngebäude und den südlich des Gebäudes geplanten zwei Carports an der Plangebietsgrenze.

Zur Minderung des Versiegelungsgrads sollen die Fahr- und Wegeflächen, Stellplatzflächen ausschließlich mit wasserdurchlässigen Belägen (Splittfugen- oder Rasenpflaster, offenfugige Pflasterung, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, versickerungsfähige Pflasterung) befestigt werden.

Im Bereich der Carports ist aus Gründen des Lärmschutzes eine Lärmschutzwand vorgesehen.



Abb. 2: Vorhaben- und Erschließungsplan (Architekturbüro Kissing, Iserlohn, Mai 2024)

### Bedarf an Grund und Boden / Flächenbilanz

Die flächenmäßigen Ausmaße der im Bebauungsplan-Entwurf dargestellten baulichen und verkehrlichen Nutzungen stellen sich zum derzeitigen Bearbeitungsstand wie folgt dar:

**Tab. 2: Flächenbilanz des Bebauungsplan-Entwurfs**

Flächenbilanz	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Anteil an der Gesamtfläche
Überbaubare Fläche	929	5,5 %
Nicht überbaubare Fläche	2.817	16,7 %
Private Grünfläche -Zier- und Nutzgarten-	3.220	19,1 %
Private Grünfläche -Pferdeweide-	6.259	37,2 %
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	3.618	21,5 %
<b>Fläche des Geltungsbereiches</b>	<b>16.843</b>	<b>100 %</b>

### 1.4 Planungsalternativen / Angaben von Gründen für die getroffene Wahl

Gemäß der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB besteht die Pflicht, im Rahmen des Umweltberichtes unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bauleitplans in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten darzustellen.

Für die denkmalgerechte Sanierung und anschließende Wohnnutzung des denkmalgeschützten Fachwerkgebäudes "Alte Poststraße 50" wurden keine Alternativen geprüft, da das Vorhaben in idealer Weise der Wiederherstellung, langfristigen Sicherung und Wiedernutzung des historischen Gebäudes dient. Damit kann ein für die Stadt Iserlohn und die Region bedeutsames, unter Denkmalschutz stehendes Bauwerk erhalten und einer nachhaltigen Nutzung zugeführt werden. Die zusätzliche Errichtung von Nebengebäuden und -anlagen zur Haltung von Pferden (Hobbytierhaltung) entspricht den im Umfeld bereits vorhandenen Nutzungen und fügt sich in den Landschaftsraum ein.

## **1.5 Planerische Vorgaben**

### **1.5.1 Ziele der Landesplanung**

Im Zusammenhang mit der planerischen Vorbereitung der wohnbaulichen Folgenutzung eines unter Denkmalschutz stehenden historischen Gebäudes im Außenbereich sind die nachfolgenden Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplans LEP NRW 2019 zu beachten. Das Plangebiet liegt nach den Darstellungen des Landesentwicklungsplans im Freiraum.

Nach Ziel 2-3 hat sich die Siedlungsentwicklung der Gemeinden innerhalb der regionalplanerisch festgelegten Siedlungsbereiche zu vollziehen. Ausnahmsweise können im regionalplanerisch festgelegten Freiraum auch Bauflächen und Baugebiete dargestellt und festgesetzt werden, wenn "es sich um die angemessene Folgenutzung zulässig errichteter, erhaltenswerter, das Bild der Kulturlandschaft prägender Gebäude oder Anlagen handelt."

Bei dem Gebäude Alte Poststraße 50 handelt es sich zweifelsfrei um ein erhaltenswertes und das Bild der Kulturlandschaft prägendes Gebäude. Hierzu wird im Landesentwicklungsplan in den zugehörigen Erläuterungen zum Ziel 2-3 ausgeführt: "Mit dieser Festlegung soll dem drohenden Verfall von Baudenkmalern und anderen kulturell bedeutsamen Bauwerken mit einer entsprechenden Beziehung zum Außenbereich vorgebeugt werden. Das Vorhaben muss dabei der Erhaltung des Gestaltswerts dienen."

Die geplante wohnbauliche Nutzung des "Rothes Hauses" beschränkt sich auf die bereits vorhandene Gebäudesubstanz. Gemäß den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden über den baulichen Bestand hinaus keine weiteren Gebäude für eine wohnbauliche Nutzung errichtet. Es sind lediglich ergänzend Stallungen und Paddocks für die nicht gewerbliche Pferdehaltung (Hobbytierhaltung) vorgesehen, die jedoch in Größe und Umfang als untergeordnet zu bezeichnen sind.

Der im Plangebiet vorhandene und landschaftsprägende Gehölzbestand wird insgesamt erhalten und durch Anpflanzungen von Gehölzen ergänzt. Die natürliche Eigenart der Landschaft einschließlich des Orts- und Landschaftsbildes werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

### **1.5.2 Regionalplanung**

Im gültigen Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg – Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen – (Stand: September 2011) ist das Plangebiet wie auch dessen Umfeld als "allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche" dargestellt. Überlagert wird diese Darstellung mit der Freiraumfunktion "Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung". Im Osten grenzt die lineare Darstellung einer "Straße für den überregionalen und regionalen Verkehr" an den Planbereich (L 648).

Im Regionalplan-Entwurf (März 2021) werden diese Darstellungen beibehalten.

### **1.5.3 Bauleitplanung**

#### **Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Iserlohn stellt das Plangebiet sowie die angrenzenden Bereiche als "Fläche für die Landwirtschaft" dar.

#### **Bebauungspläne / bestehendes Planungsrecht**

Für das Plangebiet besteht kein Bebauungsplan.

Planungsrechtlich ist das Vorhabengebiet als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu beurteilen.



Der § 35 Abs. 4 BauGB eröffnet für kulturlandschaftsprägende Gebäude die Möglichkeit der Nutzungsänderung und zählt diese zu den begünstigten Vorhaben. Je nach Gebäudetyp, Konstruktion und Erhaltungszustand sind neben Wohnnutzung auch sonstige außenbereichsverträgliche Nutzungen planungsrechtlich zulässig. Die Einstufung des Vorhabens nach § 35 Absatz 4 BauGB bezieht sich dabei nur auf die erhaltenswerte Bausubstanz und kann daher ausschließlich nur auf das bestehende Denkmalgebäude angewendet werden. Die zusätzliche Errichtung von geplanten Nebengebäuden bzw. -anlagen (z. B. Stallgebäude, Remise, Reitplatz) wird über § 35 Abs. 4 BauGB planungsrechtlich nicht abgedeckt. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 443 "Alte Poststraße / Baudenkmal Rothes Haus" wird das geplante Nutzungskonzept des Vorhabenträgers planungsrechtlich gesichert

### **1.5.4 Landschaftsplanung / Schutzgebiete**

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Iserlohn. Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet (LSG) Typ A, das sich im Umfeld großflächig fortsetzt. Das LSG Typ A erstreckt sich auf den gesamten Nordwesten von Iserlohn mit Ausnahme der grünlandgenutzten Teilräume und der hochrangig geschützten Bereiche (Geodatenportal Märkischer Kreis, Abfrage am 31.08.2023 bzw. Erläuterungsbericht zum Landschaftsplan). Die Festsetzung als LSG erfolgt

- zur Sicherung des gesamten für den Arten- und Biotopschutz, die landschaftsbezogene Erholung sowie die Forst- und Wasserwirtschaft regional bedeutsamen Landschaftspotentials des Plangebiets bei gleichzeitiger Sicherung seines lokal bedeutsamen landwirtschaftlichen Nutzungspotentials ("Grundlegender Schutz");
- zur Sicherung der besonderen ökologischen und landschaftsästhetischen Funktionen landwirtschaftlich geprägter, reich strukturierter Landschaftsräume durch Erhaltung ihres offenen Charakters.

In den Landschaftsschutzgebieten ist unabhängig davon, ob das Vorhaben nach anderen Vorschriften einer behördlichen Erlaubnis oder Zulassung bedarf oder nicht, insbesondere verboten:

- a) bauliche Anlagen sowie andere Anlagen und Einrichtungen im Sinne der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen, auch soweit sie baugenehmigungsfrei sind (...), Zäune oder andere Einfriedungen zu errichten oder zu ändern;
- c) Aufschüttungen, Verfüllungen, Abgrabungen oder Ausschachtungen vorzunehmen, oder die Bodengestalt in anderer Weise zu verändern;
- d) Straßen, Wege oder Stellplätze oder Werbeanlagen zu errichten oder zu verändern;
- g) Bäume, Hecken, Gebüsche, Feld- oder Ufergehölze außerhalb des Waldes zu beseitigen oder zu beschädigen oder auf andere Weise in ihrem Bestand zu gefährden.

Der nordwestliche Bereich des Plangebietes wird überwiegend baulich genutzt (Rotes Haus und Remise mit versiegelten Flächen und Gartenflächen). Der westliche Randbereich des Plangebietes wird derzeit ackerbaulich genutzt.

Das städtebauliche Konzept, das die Grundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan bildet, sieht Wohngebäude nur auf den Grundflächen des Roten Hauses vor. Im Umfeld sind zwei Pferdeställe mit Paddock geplant, wozu kleinflächig Gartenflächen (überwiegend Rasen) herangezogen werden. Im Wesentlichen werden jedoch bereits befestigte und überbaute Flächen genutzt.

Die Obstwiese und angrenzende Heckenstrukturen werden erhalten und durch Anpflanzungen ergänzt. Im Westen wird eine 50 m breite Ackerfläche in Pferdeweiden und einen Sandreitplatz umgewandelt.

Bauliche Anlagen sind nur im Umfeld der bestehenden Gebäude auf überwiegend bereits befestigten Flächen geplant. Die landschaftsbildprägenden Heckenstrukturen bleiben erhalten. Der offene Charakter der Landwirtschaftsfläche im westlichen Plangebiet wird ebenfalls nicht verändert; die Nutzung als Pferdeweiden mit Reitplatz entspricht den im Umfeld bereits vorhandenen Nutzungen (Reitplätze).

Da die im LSG vorkommenden, für die Festsetzung maßgeblichen Landschaftselemente durch das Vorhaben nicht betroffen sind, ist durch die Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans keine Beeinträchtigung der Schutzzwecke des Landschaftsschutzgebietes zu erwarten. Mit den geplanten Maßnahmen wird die natürliche Eigenart der Landschaft einschließlich des Orts- und Landschaftsbildes nicht beeinträchtigt.

#### Sonstige Schutzgebiete

Naturschutzgebiete oder gesetzlich geschützte Biotop sind im Vorhabenraum und Umfeld nicht vorhanden.

Das nächstgelegene Natura 2000 Gebiet "Hüttenbläuserschachthöhle" (FFH-Gebiet DE-4611-303), eine Großhöhle in einem Waldgebiet westlich von Iserlohn, befindet sich in südlicher Richtung in einer Entfernung von rund 4 km zum Plangebiet.



## **2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN**

### **2.1 Bestandsaufnahme mit Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Im Folgenden wird der derzeitige Umweltzustand bezogen auf die Umweltschutzgüter dargelegt. Die Darstellung basiert auf vorhandenen Unterlagen und Gutachten sowie den Ergebnissen einer Vor-Ort-Begehung.

In der Konfliktanalyse bzw. Prognose werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umweltschutzgüter nach Art, Intensität und zeitlichem Ablauf beurteilt. Dabei ist zu unterscheiden zwischen bau-, anlage- und betriebsbedingten sowie direkten und indirekten Wirkungen. Ferner ist zu prüfen, ob unvermeidbare Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes als erheblich eingestuft werden müssen.

Beim Begriff der Erheblichkeit handelt es sich um einen rechtlich unbestimmten Begriff. Der Beurteilungsmaßstab orientiert sich in erster Linie an gesetzlich definierten Normen sowie fachplanerischen Zielen und Grundsätzen, die den allgemeinen Zulässigkeitsrahmen vorgeben. Die Frage nach der Umwelt-Erheblichkeit zielt insbesondere auf die Qualität bzw. Intensität der Beeinträchtigungen ab. Hierbei sind die Schutzgutausprägung und die jeweilige Empfindlichkeit gegenüber den Wirkungen der Planung zu berücksichtigen.

Das Wirkungsgefüge zwischen den abiotischen und biotischen Faktoren sowie mögliche Wechselwirkungen werden hierbei ebenso berücksichtigt wie derzeit bestehende Beeinträchtigungen und Vorbelastungen. Die artenschutzrechtlichen Aspekte werden in einem eigenständigen Fachbeitrag zur Aufstellung des Bebauungsplanes abgearbeitet.

#### **2.1.1 Schutzgut Mensch**

Unter dem Schutzgut Mensch sind die Bevölkerung im Allgemeinen und ihre Gesundheit und ihr Wohlbefinden zu verstehen. Neben der Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und dem Schutz und der Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen sind als Schutzziele das gesunde Wohnen und die Regenerationsmöglichkeiten zu betrachten. Demnach sind die Wohnumfeldfunktion sowie die Freizeit- und Erholungsfunktion zu berücksichtigen.

##### **Wohn- und Wohnumfeldfunktion**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich derzeit keine wohnbaulichen Nutzungen. Das denkmalgeschützte Fachwerkgebäude "Alte Poststraße 50" steht seit Jahrzehnten leer.

Südwestlich und westlich des Plangebiets bestehen Hofanlagen (Gestüt Sommerberg am Reinger Weg und Gehöft 'Bremshei' an der Rotehausstraße), deren wohnbaulich genutzte Gebäudeteile ca. 200 m von der Vorhabenfläche entfernt sind.

##### **Erholungs- und Freizeitfunktion**

Das Plangebiet selbst hat nur eine geringe Bedeutung für die Freizeit und Erholungsnutzung. Im Umfeld bestehen keine ausgewiesenen Wanderwege oder Radwege (Freizeitinformationen tim-online, Abfrage am 31.08.2023). An den oben genannten Gehöften bestehen mehrere Reitplätze und Tennisplätze sowie eine Reitbahn und Reithallen.

##### Vorbelastungen

Das Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen stellt in Karten den Umgebungslärm in NRW (Abfrage am 13.03.2024) dar; dabei werden verschiedene Schallquellen wie Straßenverkehr, Schienenver-

kehr, Flugverkehr, Industrie und Gewerbe berücksichtigt. Relevante Schallquellen in der Umgebung des Plangebietes ist die östlich angrenzende Landesstraße. In den Umgebungslärm-Karten liegen keine Eintragungen für das Plangebiet oder Umfeld vor.

Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich landwirtschaftlicher Nutzflächen. Auch von diesen Flächen können sowohl Lärm- als auch Geruchsimmissionen ausgehen, z. B. bei Ernte- und Bestellarbeiten oder bei der Ausbringung von Wirtschaftsdüngern. Grundsätzlich gilt hier das nachbarrechtliche Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme, sodass Immissionen, die mit Ernte- und Düngearbeiten zwangsläufig verbunden sind, allgemein zulässig und hinzunehmen sind.

Es liegen derzeit keine weiteren Hinweise auf sonstige Störwirkungen (Wärme, Strahlung, Elektromagnetische Felder, Erschütterungen) vor. Für den Planungsraum sind zudem weder Gebiete mit signifikantem Hochwasserrisiko gem. § 73 WHG noch Überschwemmungsgebiete gem. § 76 WHG ermittelt worden.

Das Plangebiet liegt nicht in einem Achtungsabstand eines Betriebsbereichs mit Störfallpotenzial i.S. des § 3 Abs. 5a BImSchG.

#### ▪ Auswirkungen des Vorhabens

Im Zuge der Planung werden keine wertgebenden oder für die Freizeit- und Erholungsnutzung bedeutsamen Strukturen oder Teilräume beansprucht.

#### *Auswirkungen von Licht, Wärme, Strahlung, Erschütterungen, Belästigungen*

Auf das Schutzgut Mensch können baubedingte Emissionen negative Auswirkungen haben. Schall-, Licht- und Staubemissionen sowie Erschütterungen können insbesondere in direkter Umgebung von Wohnnutzungen gesundheitsschädliche Wirkungen entfalten. Schutzwürdige Flächen in diesem Zusammenhang sind die im Plangebiet geplanten Wohnnutzungen sowie die umliegenden Wohngebiete. Die baubedingten Beeinträchtigungen sind jedoch temporärer Natur und daher nicht von erheblicher Schwere.

#### *Geräuschemissionen*

Das denkmalgeschützte Bestandsgebäude liegt im Einwirkungsbereich des Verkehrs auf der L 648 Alte Poststraße und der K 19 Rotehausstraße, wobei aufgrund der unmittelbaren Lage an der Alte Poststraße und dem dortigen Verkehrsaufkommen (Prognose 6.600 Kfz/24h) die von dieser Straße auf das Gebäude und Grundstück einwirkenden Immissionen maßgeblich sind.

Die DIN 18005 Schallschutz im Städtebau gibt für Wohngebäude im Außenbereich keinen Orientierungswert an. Analog kann zur Beurteilung der Geräuschemissionssituation hier der Orientierungswert für Dorfgebiete (MD) von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts herangezogen werden.

Ausweislich der im schalltechnischen Gutachten<sup>1</sup> dargestellten Verkehrslärmpegel wird der Orientierungswert von 60 / 50 dB(A) tags / nachts – mit Ausnahme der lärmabgewandten Südwestseite – an allen Gebäudefassaden überschritten. Dabei ist die zur L 648 ausgerichtete Fassade mit 69 dB(A) tags und 61 dB(A) nachts nachvollziehbar den höchsten Immissionsbelastungen ausgesetzt, während auf der lärmabgewandten Südwestfassade deutlich geringere Lärmpegel von bis zu 60 dB(A) tags und bis zu 52 dB(A) nachts erreicht werden.

In der DIN 18005 wird ausgeführt, dass in vorbelasteten Bereichen, insbesondere in der Nähe von Verkehrswegen, sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten lassen. Dies ist auch vorliegend der Fall. Die in der städtebaulichen Planung erforderliche Abwägung der Belange kann in bestimmten Fällen bei Überwiegen anderer Belange - insbesondere in Bestandssituationen - zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen. In diesen Fällen soll ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z. B. Grundrissgestaltung, baulicher Schallschutz)

---

<sup>1</sup> Geräusch - Immissionsschutz - Gutachten, Ing.-Büro für Akustik und Lärm-Immissionsschutz Buchholz - Erbau-Röschel - Horstmann, Dortmund, Mai 2023

vorgesehen werden. Hierbei muss aber auf die Grenzen der Gesundheitsgefährdung und auf die Gewährung einer ungestörten Nachtruhe geachtet werden.

Aufgrund der Lage des Gebäudes im direkten Nahbereich zur L 648 können aktive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz des Gebäudes in Form einer Lärmschutzwand vor dem Gebäude ausgeschlossen werden. Ein wirksamer Schutz des Wohngebäudes auf der Erd- und Obergeschossebene würde die Errichtung einer ca. 7,5 m hohen Lärmschutzwand mit entsprechenden seitlichen Zusatzlängen zur Verhinderung des seitlichen Schalleinfalls erforderlich machen. Die hiermit verbundenen hohen bautechnischen und somit auch finanziellen Aufwendungen sind wirtschaftlich nicht tragbar und dem Vorhabenträger nicht zumutbar. Unabhängig hiervon wäre eine solche Lärmschutzwand auch bei transparenter Ausführung (Glas) mit den hier zu beachtenden denkmalpflegerischen Belangen nicht vereinbar.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht jedoch eine Lärmschutzwand beidseitig des Gebäudes zum Schutz des nach Westen gelegenen Außenbereichs in einer Höhe von 3 m vor (siehe Abb. 4). Im wohnungsnahen Außenbereich und somit auch in der Erdgeschosszone mit Ausrichtung West/Nordwest werden gemäß den Berechnungsergebnissen des schalltechnischen Gutachtens Lärmpegel im Bereich von 55-60 dB(A) im Tageszeitraum erreicht. Somit wird der Orientierungswert der DIN 18005 von 60 dB(A) in diesem Bereich sicher eingehalten.

Durch eine entsprechende Grundrissanordnung besteht zudem die Möglichkeit, die besonders schützenswerten Schlafräume zur lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Im Erdgeschoss wird am Immissionsort C1 der Orientierungswert der DIN 18005 von 50 dB(A) eingehalten, im Ober- und Dachgeschoß mit bis zu 2 dB(A) nur geringfügig überschritten.

Nach der Rechtsprechung bzw. den ihr zu Grunde liegenden Erkenntnissen aus der Lärmforschung liegen Pegelwerte oberhalb von 70 dB(A) am Tag bzw. 60 dB(A) in der Nacht in einem Bereich, in dem eine Gesundheitsgefährdung durch den Verkehrslärm nicht ausgeschlossen werden kann. Im Tageszeitraum wird an keiner Fassadenseite der kritische Wert von 70 dB(A) erreicht oder gar überschritten. Dies gilt auch für die am stärksten belastete Gebäudeseite mit Ausrichtung zur Alte Poststraße. Auf der lärmabgewandten Südwestseite (C1-C3) wird in allen Geschossen der Orientierungswert von 60 dB(A) tags eingehalten.

Im Nachtzeitraum wird der vorgenannte kritische Wert von 60 dB(A) mit 1 dB(A) an der Fassadenseite zur Alte Poststraße überschritten. Da an den anderen Fassadenseiten und hier insbesondere auf der lärmabgewandten Seite Südwest der Orientierungswert von 50 dB(A) im Erdgeschoss eingehalten, in den Obergeschossen mit 51 dB(A) (OG) und 52 dB(A) nur relativ geringfügig überschritten und somit der kritische Wert von 60 dB(A) deutlich unterschritten wird, werden die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gleichwohl gewahrt.

In der Gesamtabwägung der hier zu beachtenden Belange, werden die Anforderungen an einen optimierten Schallschutz zurückgestellt. Vornehmliches Ziel der Planung ist die Wiederherstellung, langfristige Sicherung und Wiedernutzung des historischen und unter Denkmalschutz stehenden Gebäudes. Diese Zielsetzung liegt nicht nur im Interesse des Vorhabenträgers, sondern auch im Gemeinwohlinteresse, ein für die Stadt Iserlohn und die Region bedeutsames - unter Denkmalschutz stehendes - Bauwerk zu erhalten und einer nachhaltigen Nutzung zuzuführen.

In der Gesamtbewertung im Hinblick auf das Schutzgut Mensch sind keine erheblichen Auswirkungen absehbar.

## 2.1.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Bei den Schutzgütern Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt stehen der Schutz der Arten und ihrer Lebensgemeinschaften in ihrer natürlichen Artenvielfalt und der Schutz ihrer Lebensräume und -bedingungen im Vordergrund. Daraus abgeleitet sind besonders die Biotopfunktion und die Biotopvernetzungsfunktion zu berücksichtigen.

### Potentielle natürliche Vegetation

Unter dem Begriff potentielle natürliche Vegetation wird diejenige Pflanzengesellschaft verstanden, die sich ohne weiteres Einwirken des Menschen einstellen würde. In Mitteleuropa handelt es sich dabei i. d. R. um Waldgesellschaften. Im Untersuchungsraum entspricht ein typischer Hainsimsen-Buchenwald im Komplex mit Flattergras-Hainsimsen-Buchenwald der potentiellen natürlichen Vegetation (BfN, Karte der Potentiellen Natürlichen Vegetation Deutschlands, 2010).

### Reale Vegetation / Biotoptypen / Habitatstrukturen

Das Plangebiet besteht aus dem Wohngebäude (Rothes Haus Alte Poststraße 50) und einer westlich gelegenen Remise sowie umliegenden Gartenflächen (siehe Bestandsplan im Anhang). Im Umfeld der Gebäude v. a. im Norden kommen größere versiegelte und teilversiegelte Flächen vor. Nördlich der Remise findet sich eine Baumreihe mit älteren Linden entlang des Reingser Weges.

Südlich des Gebäudes besteht eine ca. 3.650 m<sup>2</sup> große Streuobstwiese mit alten Obstbäumen (Kirschen, Pflaumen, Walnüsse, seltener Apfel und Echte Mispel), teilweise stehendem Totholz. Die Wiese wird nur sporadisch gemäht und ist als extensiv genutzte Glatthaferwiese ausgebildet. Die Obstwiese wird am südlichen und östlichen Rand zu den angrenzenden Straßen durch eine Strauchhecke aus heimischen Arten (Schlehe, Weißdorn) eingefasst.

Am westlichen Rand des Gartens und der Obstwiese bildet eine Strauchhecke aus heimischen Gehölzen (Holunder, Weißdorn, Hainbuche) mit Überhältern (Esche, Vogelkirsche) die Abgrenzung zu der ackerbaulich genutzten Fläche.

Die im westlichen Teil des Plangebiets gelegene 50 m breite und ca. 7.650 m<sup>2</sup> große Ackerfläche wurde im Jahr 2022 als Maisacker genutzt und weist keine Saumstrukturen auf. Nach Westen setzt sich die Ackerfläche weiter fort.

Das Plangebiet ist von der Anliegerstraße Reingser Weg und an den anderen zwei Seiten von stark befahrenen Straßen (Rothausstraße und Alte Poststraße) sowie einem Kreisverkehr eingefasst.

Das Umfeld des Plangebiets und der genannten Straßen wird von intensiv genutzten Ackerflächen bestimmt. Entlang der nach Osten führenden Schirmbergstraße bestehen größere baumheckenartige Gehölzstreifen auf den Böschungen. Westlich und südwestlich des Plangebiets befinden sich in ca. 100 bis 200 m Entfernung Gehöfte mit mehreren Reitplätzen und der Reitbahn eines Gestüts sowie Tennisplätze.

Der Baumbestand der Obstwiese weist stehendes Totholz und einzelne Höhlungen auf. Das Gebäude verfügt über nur geringe Dachüberstände und weist keine Nester von Mehlschwalben auf.

### Schutzgebiete und Biotopverbund

Das Plangebiet gehört nicht zum Biotopverbundflächensystem des LANUV. Die nächstgelegene Biotopverbundfläche „Bachsystem Refflinger Bach, Baarbach“ (VB-A-4511-304; siehe blau schraffierte Fläche in Abb. 5) erstreckt sich ca. 200 m östlich entlang der Schirmbergstraße. Die Fläche ist gekennzeichnet durch „zahlreiche, von Ufergehölzen gesäumte Bachläufe, abschnittsweise naturnahe Quellen und Quellbäche, bachbegleitendes Nass- und Feuchtgrünland, Ufergehölze sowie Erlen-Bruchwald. Im Biotopverbundsystem NRW kommt dem Gebiet herausragende Bedeutung zu. Als bemerkenswerte Brutvogelart wird der Rotmilan (*Milvus milvus*) aufgeführt.



### Avifauna

Innerhalb des Messtischblatt-Quadranten werden insgesamt 37 planungsrelevante Vogelarten gelistet, die im Großraum ab dem Jahr 2000 nachgewiesen worden sind. Aufgrund der Habitat-ausstattung des Plangebiets können Brutvorkommen von Wald- und Altholzbewohnern sowie typische gewässergebundene Arten ausgeschlossen werden.

Bäume mit vielen Nestern (Brutkolonien) und Horstbäume wurden bei der Begehung nicht vorgefunden. Daher kann eine erhebliche Beeinträchtigung durch das Vorhaben für alle Arten ausgeschlossen werden, die das Plangebiet allenfalls als Teil ihres Jagdhabitats nutzen, hier aber keine geeigneten Großstrukturen zur Fortpflanzung (Horstbäume, hohe Gebäude) vorfinden. Hierzu zählen insbesondere die Greif- und Eulenvögel und der Graureiher als Koloniebrüter. Die beiden Gebäude wiesen zudem keine Nester und keine Eignung für Gebäudebrüter wie Mehl- und Rauchschnalbe sowie die Schleiereule auf.

Die ca. 0,77 ha große Ackerfläche des Plangebiets ist zudem als potenzielle Fortpflanzungs- bzw. Ruhestätte für Arten der Feldflur und landwirtschaftlich genutzter Kulturlandschaften (Feldlerche, Kiebitz) ungeeignet, da diese Offenlandarten einen ausreichenden Abstand zu vertikalen Strukturen benötigen, die im Plangebiet nicht gegeben sind.

Für einige der für den Messtischblatt-Quadranten aufgeführten planungsrelevanten Vogelarten sind Brutvorkommen nicht sicher auszuschließen, da im Plangebiet teilweise geeignete Habitatelemente vorkommen. Dazu gehören Bodenbrüter wie Baumpieper, Feldschwirl und Wiesenpieper sowie Gebüschbrüter wie Girlitz und Bluthänfling, die auf der Streuobstwiese und in den randlichen Heckenstrukturen Brutplätze haben könnten. Einige der im Plangebiet vorhandenen älteren Baumbestände könnten Höhlungen aufweisen, so dass Höhlenbrüter wie Feldsperling und Star nicht ausgeschlossen werden können.

Im Bereich des Plangebiets sind Brutvorkommen nicht planungsrelevanter europäischer Vogelarten (Allerweltsarten) wahrscheinlich. Insbesondere in den Gehölzbeständen des Plangebiets sind gebüschbrütende Arten (z. B. Amsel, Blaumeise, Buchfink, Heckenbraunelle, Kohlmeise, Rotkehlchen etc.) zu erwarten.

### Säugetiere

Gemäß LANUV (2018) kommen innerhalb der Messtischblatt-Quadranten insgesamt 5 planungsrelevante Säugetierarten vor, bei denen es sich ausnahmslos um Fledermäuse handelt. Gebäudeabbrüche sind nicht erforderlich, so dass eine Betroffenheit gebäudebewohnender Fledermäuse nicht gegeben ist. Die eingriffsbetroffenen Gehölze in der Hecke weisen augenscheinlich keine ausgeprägten Höhlungen und damit potenzielle Quartiere baumbewohnender Fledermausarten auf. Es ist davon auszugehen, dass einige Fledermausarten entlang der Gehölzränder der Hecken nach Insekten jagen. Generell können die im Plangebiet vorhandenen Hecken als Leitlinien für Fledermäuse dienen.

### Amphibien und Reptilien

Als FFH-Anhang IV-Art und damit streng geschützte, planungsrelevante Amphibienart wurde in den betroffenen Quadranten des Messtischblattes die Geburtshelferkröte nachgewiesen. Aufgrund des Fehlens von geeigneten Gewässern als potenzielle Laichhabitats sind Amphibienvorkommen auszuschließen.

In der Messtischblatt-Auswertung werden keine Reptilienvorkommen aufgeführt. Im Plangebiet sind geeignete Lebensraumstrukturen für planungsrelevante Reptilienarten nicht vorhanden, so dass entsprechende Vorkommen ausgeschlossen werden können.

### ▪ Auswirkungen des Vorhabens

Bei Realisierung des Bebauungsplanes wird eine ca. 50 m breite Ackerfläche in Anspruch genommen, auf der ein (Sand-)Reitplatz, zwei Offenställe und Pferdeweiden angelegt werden. Um einen Wegeanschluss zum Reitplatz herzustellen, ist eine kleinflächige Rodung von Laubgehölzen in der Hecke erforderlich.

Zur Anlage von zwei Pferdeställen mit Paddock ist die kleinflächige Umnutzung von Gartenflächen, überwiegend Rasenflächen geplant. Im Wesentlichen werden jedoch bereits befestigte und überbaute Flächen genutzt.

Die ökologisch wertvolle Obstwiese im Südosten des Plangebiets und die angrenzenden Heckenstrukturen werden in Zusammenhang erhalten.

Die kleinflächige Inanspruchnahme von Gehölzbeständen in der Hecke führt zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut "Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt".

Das Grundstück befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich gem. § 35 BauGB, so dass zur Ermittlung des ökologischen Ausgleichs eine vergleichende Bilanzierung nach Biotoptypen (Biotoptypenliste Märkischer Kreis) erstellt wird (siehe Kap. 3.2).

### Schutzgebiete und schutzwürdige Bereiche

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG bzw. § 42 LNatSchG, Naturschutzgebiete oder sonstige Schutzgebiete (Natura 2000-Gebiete) kommen im Plangebiet und Umfeld nicht vor. Das Plangebiet gehört auch nicht zum Biotopverbundflächensystem des LANUV.

Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet (LSG) Typ A, das sich im Umfeld großflächig fortsetzt (Landschaftsplan Iserlohn). Mit den geplanten Maßnahmen wird der Charakter der Landschaft im Plangebiet und Umfeld nur unwesentlich verändert. Bauliche Anlagen sind nur im Umfeld der bestehenden Gebäude auf überwiegend bereits befestigten Flächen geplant. Obstwiese und Heckenstrukturen bleiben im Wesentlichen erhalten. Die Umwandlung der Ackerfläche im westlichen Plangebiet mit der Nutzung als Pferdeweiden mit Reitplatz entspricht den im Umfeld bereits vorhandenen Nutzungen (Reitplätze). Da die im LSG vorkommenden, für die Festsetzung maßgeblichen Landschaftselemente durch das Vorhaben nicht betroffen sind, ist durch die Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans keine Beeinträchtigung der Schutzzwecke des Landschaftsschutzgebietes zu erwarten.

### Artenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens wurde ein artenschutzrechtlicher Beitrag erstellt, um festzustellen, ob es durch die Umsetzung der Planung zu Verstößen gegen das besondere Artenschutzrecht gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) kommen kann.

Im Rahmen der Baufeldräumung wird es im Westen der Fläche zu einer kleinflächigen Rodung von Laubgehölzen in der Hecke kommen, um hier einen Wegeanschluss zum westlich geplanten Reitplatz herzustellen. Horst- und Höhlenbäume sind in diesem Bereich nicht betroffen. Die Obstwiese und die angrenzenden Heckenstrukturen sollen in Zusammenhang erhalten werden. Gebäudeabbrüche sind nicht vorgesehen.

Auf der Grundlage dieser Annahmen ergeben sich für die einzelnen Artengruppen folgende artenschutzrechtliche Einschätzungen:

#### *Säugetiere*

Da keine Quartiere (Höhlenbäume, Gebäude) von dem Vorhaben betroffen sind, kann eine Auslösung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG für Fledermäuse ausgeschlossen werden.



### *Amphibien und Reptilien*

Vorkommen von FFH-Anhang IV-Arten der Amphibien oder Reptilien werden aufgrund ungeeigneter Habitatstrukturen ausgeschlossen.

### *Sonstige Arten mit potenzieller Betroffenheit*

Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG werden für die Artengruppen Pflanzen, Libellen, Schmetterlinge und Käfer durch die Planung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erfüllt. Vorkommen von nicht planungsrelevanten Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie bzw. eine vorhabenbedingte Betroffenheit entsprechender Arten sind ebenfalls nicht zu erwarten.

### *Europäische Vogelarten*

Unter Berücksichtigung des potenziellen Arteninventars gemäß Auswertung vorhandener Daten, des erfassten Biotoppotenzials und der Lebensraumsprüche der relevanten Arten ist ein Brutvorkommen planungsrelevanter Vogelarten im Plangebiet nicht auszuschließen. Arten wie Bluthänfling, Baumpieper, Feldschwirl, Star, Steinkauz und Wiesenpieper könnten auf der Streuobstwiese und in den randlichen Heckenstrukturen Brutplätze haben. Da der Erhalt der Obstwiese mit Hecke und nur eine kleinflächige Rodung von Laubgehölzen zur Herstellung eines Wegeanschlusses vorgesehen ist, wird davon ausgegangen, dass mögliche Brutplätze von planungsrelevanten Vogelarten in den Baum- und Gehölzbeständen des Plangebiets nicht beeinträchtigt werden. Da das Plangebiet an stark befahrenen Straßen liegt und im Umfeld bereits mehrere Reitplätze vorkommen, sind keine zusätzlichen Störwirkungen zu erwarten.

Unter den genannten Voraussetzungen (Grundannahmen Nr. 1 bis 3) ist davon auszugehen, dass eine Auslösung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG für planungsrelevante Vogelarten nicht eintritt.

Die Baum- und Gehölzbestände des Plangebiets bieten Brutplätze für weit verbreitete und allgemein häufige Arten, die nicht zu den planungsrelevanten Vogelarten gehören (z. B. Amsel, Blau-meise, Buchfink, Heckenbraunelle, Kohlmeise, Rotkehlchen). Ihre Populationen befinden sich sowohl auf lokaler als auch auf biogeografischer Ebene in einem günstigen Erhaltungszustand, so dass Beeinträchtigungen auf Populationsebene auszuschließen sind. Auch für diese Arten gilt das Verbot eingriffsbedingter Tötungen des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG.

Verletzungen oder Tötungen durch Zerstörung besetzter Vogelnester mit Eiern bzw. immobilen Jungtieren können durch eine Baufeldfreimachung (Gehölzrückschnitte) außerhalb der Vogelbrutzeit (Brutzeitraum vom 01. März bis 30. September) vorsorglich vermieden werden.

In der Gesamtbewertung werden unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen durch das Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst. Eine vertiefende Artenschutzprüfung (Stufe 2) ist damit nicht erforderlich.

## **2.1.3 Schutzgut Boden / Altlasten und Fläche**

Das Schutzgut Boden besitzt unterschiedlichste Funktionen für den Naturhaushalt, insbesondere als Lebensgrundlage für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen. Darüber hinaus sind seine Wasser- und Nährstoffkreisläufe, seine Filter-, Puffer-, Kühlungs- und Stoffumwandlungseigenschaften, seine Kohlenstoffspeicher- und Grundwasserschutzfunktion sowie seine Bedeutung für die Natur- und Kulturgeschichte zu schützen.

Im Hinblick auf den Schutzbelang "Fläche" ist insbesondere das allgemeine Leitziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1 a Abs. 2 BauGB zu berücksichtigen, wobei Flächengröße, Lage, Zerschneidungsgrad und Vornutzung beurteilungsrelevant sind.

## **Naturräumliche Gliederung**

Das Plangebiet liegt überwiegend innerhalb der naturräumlichen Untereinheit der Iserlohner Heiden (Nr. 337/2.40), der östliche Rand gehört zu der Mendener Platte (Nr. 337/2.31). Beide Einheiten sind der naturräumlichen Haupteinheit Niedersauerland (Sauerländer Unterland) (Nr. 337/2) zuzuordnen. (Geologischer Dienst NRW, Informationssystem Bodenkarte, CD 2005)

Das Gelände fällt von einer Kuppe mit 205,4 m ü. NHN im Osten auf 214 m ü. NHN im Südwesten.

## **Boden**

Gemäß Bodenkarte NRW (WMS-Server bzw. Bodenkarte 1:50.000 L 4510 Dortmund) kommt im Plangebiet als Bodentyp überwiegend eine Parabraunerde, stellenweise Braunerde und Pseudogley-Braunerde (L34) vor, die sich aus schluffigem Gehängelehm über Schieferton und Sandstein entwickelt hat. Angrenzend findet sich eine meist erodierte Braunerde, stellenweise Ranker (B31) aus Schieferton und Sandstein. Die schluffigen Lehm Böden weisen eine meist mittlere Sorptionsfähigkeit, geringe bis mittlere nutzbare Wasserkapazität und mittlere Wasserdurchlässigkeit auf. Die Böden sind ohne Grund- und Stauwassereinfluss. Die Verdichtungsempfindlichkeit ist mittel. Die natürliche Ertragsfähigkeit ist mittel (Wertzahlen von 25 bis 60).

## **Schutzwürdige Böden**

Der Geologische Dienst NRW hat auf der Grundlage der flächendeckenden Bodenkarte von NRW im Maßstab 1:50.000 alle Böden hinsichtlich ihrer natürlichen Bodenfunktionen und der Archivfunktion bewertet. Die im Plangebiet vorkommenden Parabraunerden (Bodeneinheit L34) und Braunerden (B31) werden vom Geologischen Dienst nicht als "schutzwürdige Böden" eingestuft. Zudem besteht für die Böden mit Ausnahme der Ackerfläche eine "geringe Wahrscheinlichkeit von Naturnähe".

## **Altlasten**

Das Plangebiet ist nicht in dem Kataster für Altlasten und altlastenverdächtige Flächen des Märkischen Kreises eingetragen.

## **Fläche**

Gemäß den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz in § 1a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Das Plangebiet ist von einer Anliegerstraße (Reingser Weg) sowie von zwei stark befahrenen Straßen (Rotehausstraße und Alte Poststraße) und einem Kreisverkehr eingefasst. Der nordwestliche Bereich des Plangebietes wird überwiegend baulich genutzt (Rotes Haus und Remise mit versiegelten Flächen und Gartenflächen). Der westliche Randbereich des Plangebietes wird derzeit ackerbaulich genutzt.

### **▪ Auswirkungen des Vorhabens**

Durch Verdichtung, Umlagerung und Verlust von Oberboden kann sich eine baubedingte Beeinträchtigung von Böden ergeben, die durch Einhaltung der rechtlichen und fachlichen Vorgaben zum Bodenschutz vermieden werden kann.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht Wohngebäude nur auf den Grundflächen des Roten Hauses vor. Das seit mehreren Jahren leerstehende Gebäude soll nach denkmalgerechter Sanierung künftig als Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten genutzt werden. Mit dieser Wie-

dernutzbarmachung wird Wohnraum geschaffen und die Erhaltung eines kulturlandschaftsprägenden Gebäudes sichergestellt. Insgesamt trägt das Vorhaben damit durch die Wiedernutzbarmachung der Fläche der Bodenschutzklausel gemäß § 1a BauGB Rechnung.

Für die im Umfeld geplanten Carports und Pferdeställe mit Paddock werden im Wesentlichen bereits befestigte und überbaute Flächen auf dem Bestandsgrundstück herangezogen. Zusätzliche Flächen für bauliche Anlagen außerhalb des Rote Haus-Grundstücks werden nur kleinflächig auf den geplanten 50 m breiten Pferdeweiden für die Anlage von zwei Offenställen beansprucht. Hier ist auch ein ca. 800 m<sup>2</sup> großer(Sand-)Reitplatz vorgesehen, der zu einer Teilversiegelung eines bislang ackerbaulich genutzten Bodenstandorts führt. Vom Geologischen Dienst eingeführte schutzwürdige Böden sind dabei nicht betroffen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut "Boden und Fläche" werden daher als unerheblich eingestuft.

## **2.1.4 Schutzgut Wasser**

Das Schutzgut Wasser besitzt unterschiedliche Funktionen für den Naturhaushalt; zu unterscheiden sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächengewässer. Als Schutzziele sind dabei die Sicherung der Quantität und Qualität von Grundwasservorkommen sowie die Erhaltung und Reinhaltung der Gewässer zu nennen.

### **Grundwasser**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Grundwasserkörpers "Rechtsrheinisches Schiefergebirge / Baarbach (276\_11)". "Das Rechtsrheinische Schiefergebirge setzt sich aus paläozoischen Tonschiefern (Ton- und Schluffsteinen), Sandsteinen und Kalksteinen sowie Kieselkalken und Kieselschiefern zusammen; in diesen Schichten sind örtlich auch Konglomerate eingeschaltet. Die Gesteine sind durch gebirgsbildende Kräfte in Sättel und Mulden gefaltet; hierbei sind auch Trennfugen und Klüfte entstanden, auf denen sich das Grundwasser bewegt. Im Allgemeinen besitzen Sandsteine und Grauwacken größere Durchlässigkeiten als Tonsteine und Tonschiefer. Die Grundwasserneubildungsraten sind sehr gering. Der Flurabstand ist überwiegend klein (<10 m) und hängt von der jeweiligen morphologischen Exposition als auch von der Gesteinszusammensetzung ab." (Fachinformationssystem ELWAS, Abfrage am 31.08.2023)

### **Oberflächengewässer**

Das Plangebiet weist keine Fließgewässer und keine Stillgewässer auf. Rund 550 m südöstlich des Plangebiets verläuft der Refflingser Bach. Ca. 560 bzw. 700 m westlich des Plangebiets verläuft der Reingser Bach bzw. ein Nebenarm. Das Plangebiet gehört zum Einzugsgebiet der Ruhr.

### **Wasserschutzgebiete / Überschwemmungsgebiete**

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III B eines Trinkwasserschutzgebietes. (Fachinformationssystem ELWAS, Abfrage am 31.08.2023). Das Wasserschutzgebiet schützt das Einzugsgebiet der vier Wasserwerke an der Ruhr zwischen Fröndenberg-Langschede und Schwerte-Westhofen. Die weitere Schutzzone, Zone III, soll den Schutz vor weitreichenden Beeinträchtigungen besonders durch nicht oder nur schwer abbaubare chemische oder radioaktive Verunreinigungen gewährleisten. So sind z. B. Anlagen zum Lagern von Autowracks und Schrott verboten. Ebenso gelten differenzierte Vorschriften für unbehandeltes oder behandeltes Niederschlagswasser. Die Zone III umfasst nach Möglichkeit das gesamte Wassereinzugsgebiet. Die Schutzzone III wird aufgrund der gegebenen hydrologischen Verhältnisse in zwei Zonen (III A und III B) unterteilt.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten und der "Überschwemmungsgefährdeten Gebiete" des Baarbaches (Hochwasserwassergefahrenkarten und -risikokarten Baarbach, MKULNV NRW, Abfrage am 31.08.2023).

## ▪ Auswirkungen des Vorhabens

Oberflächengewässer und Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen. Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III B eines Trinkwasserschutzgebietes. Durch eine Wohnnutzung ist allgemein von keinen erheblichen Auswirkungen auf das Grundwasser auszugehen.

Durch das Vorhaben wird ein geringer Versiegelungsgrad verursacht, da für die baulichen Anlagen im Wesentlichen bereits befestigte und überbaute Flächen auf dem Bestandsgrundstück herangezogen werden. Die Fläche der überbaubaren Grundstücksflächen liegt insgesamt bei rund 930 m<sup>2</sup>, was 5,5 % des Geltungsbereiches entspricht. Von den nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird nur ein geringer Teil als vollversiegelte Anlage bzw. Fläche ausgebildet (ca. 500 m<sup>2</sup>). Der größte Teil der Flächen soll als Sandfläche (Reitplatz: 800 m<sup>2</sup>) oder mit Rasengitterstein / Drainpflaster (ca. 1.500 m<sup>2</sup>) versickerungsfähig befestigt werden.

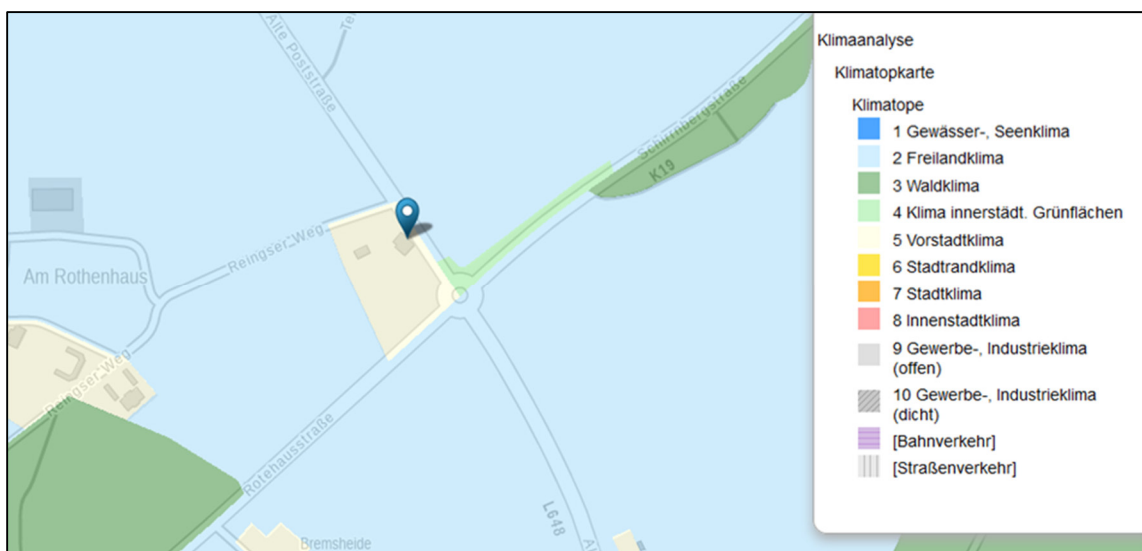
Die Auswirkungen auf das Schutzgut "Wasser" werden daher als unerheblich eingestuft.

## 2.1.5 Schutzgut Klima und Luft / Klimaschutz und Klimaanpassung

Bei den Schutzgütern Klima und Luft sind als allgemeine Schutzziele die Vermeidung von Luftverunreinigungen sowie die Erhaltung von lokalklimatischen Regenerations- und Austauschfunktionen zu nennen. Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll zudem den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Das Plangebiet gehört zum Klimabezirk "Bergisches Land und Sauerland", der durch einen gemäßigten jahres- und tageszeitlichen Temperaturngung, oft unbeständige Witterung mit häufigen Niederschlägen und guter Ventilation gekennzeichnet ist. Im Mittelgebirge wird das Klima stark durch das Relief variiert; kennzeichnend sind eine höhenabhängige Temperaturabnahme, gut ventilerte Kuppenzonen, Kaltluft in den Tälern sowie veränderte Einstrahlungsbedingungen durch Hangneigung und -richtung.

Diese großklimatischen Rahmenbedingungen werden hauptsächlich durch nutzungsbedingte meso- bzw. lokalklimatische (geländeklimatische) Variationen modifiziert. In Abhängigkeit von Vegetation, Wasser, Relief und Versiegelung bilden sich lokal unterschiedliche Klimatope aus, die sich insbesondere durch Windfeldveränderungen und extremere Tagestemperaturverläufe vom großräumigen Klima unterscheiden.



**Abb. 4: Klimatopkarte**

(fis-klimaanpassung-nordrhein-westfalen/klimaanalyse, LANUV, Abfrage am 26.07.2022)

Klimatope sind räumliche Einheiten, die mikroklimatisch einheitliche Gegebenheiten aufweisen. Das Mikroklima wird vor allem durch die Faktoren Flächennutzung, Bebauungsdichte, Versiegelungsgrad, Oberflächenstruktur, Relief und Vegetationsart beeinflusst. Es werden zehn unterschiedliche Klimatoptypen definiert.

Die Klimaanalyse weist dem Plangebiet in der Klimatopkarte überwiegend den Klimatop "Vorstadtklima" (Nr. 5) zu (siehe Abb. 6), der durch eine lockere Bebauung mit einer guten Durchgrünung gekennzeichnet ist.

Im Westen und im Umfeld besteht großflächig "Freilandklima" (Nr. 2). Dieses ist windoffen und durch einen ungestörten, stark ausgeprägten Tagesgang von Temperatur und Feuchte sowie eine starke Frisch-/Kaltluftproduktion geprägt. Dieser Klimatotyp stellt sich über landwirtschaftlichen Nutzflächen ein und zeichnet sich durch ungestörte Tagesgänge von Lufttemperatur und -feuchte, geringe Windströmungsveränderungen und gute horizontale Austauschverhältnisse aus. Des Weiteren ist landwirtschaftlich genutzten Flächen bei geeigneten Wetterlagen aus klimatischer Sicht ein hoher Stellenwert als Kaltluftproduktionsgebiet zuzuschreiben. Die Ackerflächen sind ergiebige Kaltluftproduzenten, die einen nach Norden gerichteten Kaltluftabfluss (sehr hoher Kaltluftvolumenstrom) aufweisen (Klimaanalysekarte nachts).

In der Gesamtbetrachtung wird den Landwirtschaftsflächen eine geringe thermische Ausgleichsfunktion zugewiesen.

#### Lufthygiene

Für das Plangebiet liegen keine raumbezogenen Fachdaten über die lufthygienische Ausgangssituation vor. Weder im Plangebiet selbst noch auf den angrenzenden Straßen und in der näheren Umgebung sind heute Grenzwertüberschreitungen gem. 39. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) für die Luftschadstoffe Feinstaub (PM10) und Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) zu erwarten.

Sonstige relevante Vorbelastungen des Plangebiets durch Luftemissionen, Staub oder Gerüche sind nicht bekannt.

#### ▪ **Auswirkungen des Vorhabens**

Durch das Vorhaben werden in geringem Umfang Gartenflächen und Ackerflächen mit geringer thermischer Ausgleichsfunktion beansprucht, so dass keine relevante Veränderung der klimatischen Verhältnisse im Plangebiet zu erwarten ist. Der Anteil versiegelter und teilversiegelter Flächen wird etwa 22 % betragen. Es ist davon auszugehen, dass sich das Vorstadtklima im östlichen Teilbereich und das Freilandklima im westlichen Teilbereich erhalten wird.

Anhaltspunkte dafür, dass Luftschadstoffe im Plangebiet ein Problem darstellen, liegen nicht vor und sind auch nicht zu erwarten.

Die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut "Klima / Luft" sind als gering einzustufen.

### **2.1.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild**

Das Ortsbild im Plangebiet ist durch das inmitten der Feldflur weithin sichtbare Fachwerkgebäude an der Alte Poststraße 50 geprägt. Südlich des Gebäudes gehört die Streuobstwiese mit den randlichen Heckenstrukturen zu den besonders landschaftsbildprägenden Gehölzstrukturen. Am Reingser Weg findet sich nördlich der Remise eine Baumreihe mit älteren Linden.

Im westlichen Teil des Plangebiets und im Umfeld prägen offene Ackerflächen das Landschaftsbild.

Das Plangebiet ist von der Anliegerstraße Reingser Weg und an den anderen zwei Seiten von stark befahrenen Straßen (Rothausstraße und Alte Poststraße) sowie einem Kreisverkehr ein-

gefasst. Entlang der nach Osten führenden Schirmbergstraße bestehen größere baumheckenartige Gehölzstreifen auf den Böschungen. Westlich und südwestlich des Plangebiets befinden sich in ca. 100 bis 200 m Entfernung Gehöfte mit mehreren Reitplätzen und der Reitbahn eines Gestüts sowie Tennisplätze.

#### ▪ **Auswirkungen des Vorhabens**

Mit der denkmalgerechten Sanierung des historischen Fachwerkgebäudes wird ein weithin sichtbares und besonders kulturlandschaftsprägendes Baudenkmal erhalten.

Als landschaftsbildprägendes Element wird zudem die Obstwiese erhalten, die von einer Hecke aus Laubgehölzen umgeben ist. Die am östlichen Rand der geplanten Pferdeweiden vorhandenen Strauchhecken aus heimischen Gehölzen, teilweise mit Überhältern, werden erhalten und ergänzt. Damit wird die Eingrünung des Grundstücks gewährleistet.

Der offene Charakter der Landwirtschaftsfläche im westlichen Plangebiet wird ebenfalls nicht verändert; die Nutzung als Pferdeweiden mit Sandreitplatz entspricht den im Umfeld bereits vorhandenen Nutzungen (Reitplätze).

Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind daher insgesamt nicht erkennbar.

### **2.1.7 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Das Schutzziel für das Schutzgut Kulturgüter besteht in der Erhaltung historischer Kulturlandschaften und Kulturlandschaftsbestandteile von besonders charakteristischer Eigenart, von Stadt-/Ortsbildern, Ensembles, geschützten und schützenswerten Bau- und Bodendenkmälern einschließlich deren Umgebung, sofern es für den Erhalt der Eigenart und Schönheit des Denkmals erforderlich ist.

Bodendenkmäler oder archäologische Fundstellen sind im Bebauungsplangebiet nicht bekannt. Das Fachwerkgebäude "Alte Poststraße 50", auch Rothes Haus genannt, ist in der Denkmalliste der Stadt Iserlohn unter der Denkmal-Nr. 30 (LWL-Nr. 349 1650/1804 23.06.1983 ) enthalten.

Das "Rothe Haus" setzt sich aus zwei Baukörpern zusammen: Der um 1700 erbaute, bei einem Großbrand abgebrannte Baukörper, ein Vierständerhaus, dessen rote Fassade zu der Namensgebung "Rothes Haus" führte und das quergestellte, noch heute erhaltene, um 1840 erbaute klassizistische Fachwerkhaus. Es wurde am 23.06.1983 unter Denkmalschutz gestellt. Der 1983 abgebrannte Baukörper wurde nach dem Brand in kleinerer Form wiederaufgebaut.

Zu den sonstigen Sachgütern gehört die landwirtschaftlich genutzte Fläche (0,76 ha Acker) mit mittlerer natürlicher Ertragsfähigkeit im Westen des Plangebiets.

#### ▪ **Auswirkungen des Vorhabens**

Die denkmalgerechte Sanierung und anschließende Wohnnutzung des denkmalgeschützten Fachwerkgebäudes "Alte Poststraße 50" dient der Wiederherstellung, langfristigen Sicherung und Wiedernutzung des historischen Gebäudes. Damit kann ein für die Stadt Iserlohn und die Region bedeutsames, unter Denkmalschutz stehendes Bauwerk erhalten und einer nachhaltigen Nutzung zugeführt werden.

Die Ackerfläche wird mit Ausnahme der für die Anlage des Reitplatzes und der Offenställe beanspruchten Flächen als Freifläche erhalten und in eine Pferdeweide umgewandelt.

Für das Schutzgut "Kulturgüter und sonstige Sachgüter" sind durch die Planung insgesamt keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

### **2.1.8 Wechselwirkungen und kumulative Wirkungen**

Die nach den Vorgaben des BauGB zu beurteilenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, innerhalb der Schutzgüter sowie zwischen und innerhalb von landschaftlichen Ökosystemen zu betrachten.

Eine Verstärkung erheblicher Umweltauswirkungen durch sich negativ beeinflussende Wechselwirkungen ist im Plangebiet gegenwärtig nicht zu erwarten.

#### *Kumulierung mit benachbarten Gebieten*

Neben den vorhabenbezogenen Wirkungen sind gleichsam entsprechende zusätzliche Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Fall bestehen gemäß den Darstellungen des FNP im Umfeld des Plangebietes derzeit keine Planungsabsichten, die zu weitergehenden und ggf. kumulierenden Wirkungen auf die Umweltschutzgüter führen könnten.

### **2.1.9 Prognose des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Im Rahmen der Umweltprüfung ist auch zu prüfen, wie sich der Vorhabenraum entwickeln würde, wenn die vorliegende Planung nicht umgesetzt würde. Die Prognose der Flächenentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung muss in diesem Zusammenhang die derzeitigen Planungsvorgaben berücksichtigen

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass das seit Jahren leerstehende Fachwerkgebäude nicht saniert wird und weiter verfallen wird, was letztendlich zum Abbruch des denkmalgeschützten Gebäudes führt. Damit könnte ein für die Stadt Iserlohn und die Region bedeutsames, kulturlandschaftsprägendes Baudenkmal nicht erhalten werden.



### **3. MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND VERMINDERUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN / EINGRIFFSREGELUNG**

#### **3.1 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen**

Entsprechend der Ziele und Grundsätze der Eingriffsregelung sind die zu erwartenden Risiken und zu prognostizierenden Beeinträchtigungen bei der Entwicklung des Vorhabens soweit wie möglich zu minimieren. Der Vermeidung ist generell Vorrang vor dem Ausgleich einzuräumen.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verminderung von Umweltauswirkungen sind eng an den Bebauungsplanentwurf gekoppelt. Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:

- Bauzeitlicher Schutz von Gehölzbeständen

Innerhalb des Geltungsbereiches bestehen zu schützende Gehölzbestände auf der Obstwiese mit randlich vorhandenen Heckenstrukturen sowie Einzelbäume und Baumgruppen im nördlichen Bereich.

Im Vorfeld der Realisierung etwaiger Baumaßnahmen sind Vorsorgemaßnahmen zum Schutz der Gehölze, u. a. im Kronentraufbereich, zu ergreifen. Im Bereich der Kronentraufe sind Veränderungen der Geländehöhe in Form von Abgrabungen oder Aufschüttungen unzulässig.

Gemäß § 14 Abs. 4 BauO NW müssen zu erhaltende Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen vor und während der Bauarbeiten durch geeignete Vorkehrungen i. V. m. der DIN 18920 vorsorglich und nachhaltig geschützt sowie ausreichend bewässert werden. Dies ist durch die Bauleitung sicherzustellen. Geschützte Bäume dürfen durch Bauarbeiten, Ablagerung von Baumaterialien oder Baustellenverkehr im Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich nicht beschädigt werden. Die Bauleitung hat sicherzustellen, dass vor Beginn der Baumaßnahmen geeignete Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen und Pflanzenbeständen und Vegetationsdecken bei Baumaßnahmen) und den Richtlinien für die Anlage von Straßen, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern, im Bereich von Baustellen (RAS-LG 4) vorzunehmen sind.

- Artenschutz

Zur Minimierung bzw. Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte sind die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen umzusetzen bzw. zu beachten:

Gehölzfällungen und Baufeldfreimachungen sind außerhalb der Brutzeit von Vögeln vorzunehmen. Die Brutzeit erstreckt sich vom 01.03 – 30.09. Punktuell können Gehölzfällungen oder Baufeldfreimachungen ggf. auch innerhalb dieses Zeitraumes erfolgen, sofern bei vorangehenden Untersuchungen ausgeschlossen werden kann, dass gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen wird.

#### **3.2 Grünordnerische Maßnahmen, Kompensationsmaßnahmen**

Zur Begrünung bzw. zur Kompensation der Eingriffe sind im Einzelnen folgende Maßnahmen vorgesehen:

##### ***Erhalt einer Obstwiese (Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft)***

Im Südosten des Plangebiets soll die vorhandene Streuobstwiese erhalten werden. Damit wird ein ökologisch hochwertiger und das Landschaftsbild bereichernder Freiraum gesichert. Die Streuobstwiese ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei ggfs. erforderlichen Ergänzungspflanzungen sind lokale und regionale Sorten zu verwenden. Die Mahd der Wiese ist zweimal jährlich im Juni und vor der Obsternte durchzuführen, das Mähgut zu beseitigen. Eine Beweidung mit Pferden ist nicht zulässig.

**Heckenstrukturen am südlichen und östlichen Rand der Obstwiese (Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen)**

Die am südlichen und östlichen Rand der Obstwiese vorhandenen Strauchhecken aus heimischen Gehölzen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind die Gehölze gleichwertig zu ersetzen.

**Heckenstrukturen am östlichen Rand der Pferdeweiden (Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern)**

Die am östlichen Rand der Pferdeweiden vorhandenen Strauchhecken aus heimischen Gehölzen, teilweise mit Überhältern, sind durch die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gemäß Liste zu ergänzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind die Gehölze gleichwertig zu ersetzen.

Sträucher:

Amelanchier ovalis	Gew. Felsenbirne
Corylus avellana	Hasel
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes sanguineum	Blutjohannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder

Bäume:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gew. Esche
Sorbus aucuparia	Eberesche

**Einzelbaum / Baumgruppe im Norden des Plangebiets**

Die im Planbereich mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume sind zu schützen, fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall gleichwertig und fachgerecht zu ersetzen.

**Minderung des Versiegelungsgrads**

Zur Minderung des Versiegelungsgrads sind neu angelegte interne Fahr- und Wegeflächen, Stellplatzflächen, Reitplätze und Paddocks ausschließlich mit wasserdurchlässigen Belägen (Splittfugen- oder Rasenpflaster, offenfugige Pflasterung, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, versickerungsfähige Pflasterung) zu befestigen.

### 3.3 Eingriffsregelung

Die im Rahmen der durchgeführten Bestandskartierung erfassten Biotoptypen bilden die Grundlage für die folgende Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung. Die Biotoptypenkartierung und Erfassung des Gehölzbestands wurde auf der Grundlage einer Ortsbegehung (August 2022), einer Vermessung (Januar 2023) sowie von Luftbilddauswertungen erstellt (siehe Karte Biotoptypen im Anhang). Bei der Kartierung und Darstellung der Biotoptypen wurde die Biotoptypenliste und -bewertung des Märkischen Kreises verwendet.

Für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 443 "Rothes Haus" in Iserlohn-Kalthof wird eine Gesamt-Fläche von 16.843 m<sup>2</sup> (gemäß Bebauungsplan) zugrunde gelegt.

Dem Ausgangszustand des Plangebietes wird der Gesamtwert des Zustands gemäß den Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gegenübergestellt. Die Differenz zwischen dem Bestands- und dem Planungswert ergibt den möglichen erforderlichen Kompensationsumfang.

#### Bestand Biotoptypen

Der bei der Bilanzierung zugrunde gelegte Bestand der Biotoptypen ist in der Tabelle im Teil A aufgeführt. Im Plangebiet befinden sich das Gebäude Rothes Haus und ein Stallgebäude sowie Erschließungsflächen und eine Zufahrt, die als versiegelte und überbauten Flächen mit ÖW = 0 in die Bilanzierung einfließen. Nördlich der Gebäude kommen Schotterflächen vor, die als teilversiegelte Flächen mit ÖW = 1 [Code Nr. 3] bewertet werden.

Die zwischen den Gebäuden gelegenen Gartenflächen mit Rasen werden entsprechend ihrer Ausprägung als strukturarme Gärten [Nr. 8; ÖW = 2] berücksichtigt.

Der westliche Teil des Plangebiets wird ackerbaulich genutzt [Code Nr. 19] und als intensiv bewirtschaftete Ackerfläche mit ÖW = 3 eingestuft.

Die im Südosten des Plangebietes gelegene Streuobstwiese mit alten Hochstämmen, teilweise Totholz [Code Nr. 33] wird mit 7 Punkten bewertet. Die umgebende Strauchhecke aus heimischen Arten, teilweise mit Überhältern wird als strukturreiche Hecke [Code Nr. 35] mit ÖW = 8 eingestuft.

Die Baumgruppen und Einzelbäume im Norden des Plangebiets werden als heimische und standortgerechte Bäume [Code Nr. 36] mit ÖW = 8 berücksichtigt.

Für den Ausgangszustand der Biotoptypen ergibt sich ein Gesamtwert von insgesamt 65.088 Biotopwertpunkten (siehe Tabelle im Anhang).

#### Planungszustand / geplante Biotoptypen

Der bei der Bilanzierung zugrunde gelegte Planungszustand der Biotoptypen ist im Teil B (Flächenangaben gemäß Bebauungsplan-Festsetzungen) aufgelistet.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes führen in Teilbereichen des Plangebiets zu einer neuen Verteilung der Biotoptypen. Die Wohn- und Stallgebäude sowie die versiegelten Zuwegungen und Flächen (Mistplatte) fließen als überbaute und versiegelte Flächen mit ÖW = 0 in die Bilanzierung ein. Die in wassergebundener Decke, Sand, Rasengittersteinen oder Drainpflaster erstellten Flächen und Wege (Reitplatz, Wege, Stellplätze, etc.) werden als teilversiegelte Flächen mit ÖW = 1 [Code Nr. 3 / 4] bewertet. Die zwischen den Gebäuden geplanten privaten Grünflächen werden als strukturarmer Zier- und Nutzgarten [Nr. 8; ÖW = 2] berücksichtigt. Die im Südosten des Plangebiets vorgesehene Fläche mit der zu erhaltenden Streuobstwiese und die umgebenden Hecken gehen entsprechend der jeweiligen Bestandswerte in die Bilanzierung ein. Dies gilt auch für die zu erhaltenden Bäume im Norden.

Die Pferdeweiden im Westen werden als intensiv genutztes Grünland [Code Nr. 24] und ÖW = 5 bewertet.

Für den Planungszustand der Biotoptypen ergibt sich ein Gesamtwert von insgesamt 73.436 Biotopwertpunkten (siehe Tabelle im Anhang).

#### Ergebnis

Die Differenz zwischen dem Bestands- und dem Planungswert ergibt eine positive Biotopwertdifferenz von 8.348 Punkten, sodass die Kompensation innerhalb des Plangebietes erbracht werden kann und keine externen Maßnahmen erforderlich werden.

## 4. MONITORING

Gemäß § 4c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen. Durch die Umweltüberwachung (Monitoring) sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen in der Folge der Durchführung der Bauleitpläne frühzeitig ermittelt werden, um geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergreifen zu können. Dabei sind die nach Nr. 3 Buchstabe b der Anlage 1 zum BauGB genannten Überwachungsmaßnahmen sowie die Informationen der Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB zu nutzen.

Das Monitoring gemäß § 4c BauGB dient der Kontrolle der erheblichen, insbesondere unvorhergesehenen umweltrelevanten Auswirkungen und umfasst folgende Komponenten

- laufende Auswertung von Hinweisen der Bürger und Einleitung geeigneter Maßnahmen zur Abhilfe im Bedarfsfalle
- laufende Auswertung von Hinweisen der Fachbehörden gemäß § 4 Abs. 3 BauGB und Einleitung geeigneter Maßnahmen zur Abhilfe im Bedarfsfalle
- laufende Auswertung vorhandener und zukünftiger regelmäßiger städtischer Untersuchungen zu den Anforderungen des § 1 Abs. 6 BauGB (z. B. Handlungs- und Stadtentwicklungskonzepte, Masterpläne und ähnliches) und Einleitung geeigneter Maßnahmen zur Abhilfe im Bedarfsfalle.

Für den Bebauungsplan Nr. 443 der Stadt Iserlohn werden die im Folgenden beschriebenen Monitoringmaßnahmen vorgesehen:

- Erhalt der Streuobstwiese und der randlichen Hecken
- Erhalt und Ergänzung der Hecken mit Überhältern am östlichen Rand der Pferdeweiden
- Erhalt der Einzelbäume und Baumgruppe im nördliche Planbereich
- Die Beschwerdedatenbanken der Unteren Immissionsschutzbehörde (Märkischer Kreis) und des LANUV sind für das Monitoring heranzuziehen, um insbesondere unerwartete Umweltauswirkungen zu ermitteln.

## 5. ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 443 "Alte Poststraße / Bau-  
denkmal Rothes Haus" in Iserlohn soll das kulturlandschaftsprägende Gebäude "Alte Poststraße  
50" denkmalgerecht saniert und langfristig erhalten werden.

Das leerstehende denkmalgeschützte Fachwerkgebäude "Alte Poststraße 50" soll nach denk-  
malgerechter Sanierung durch den Vorhabenträger künftig als Mehrfamilienhaus mit drei  
Wohneinheiten genutzt werden. Das Fachwerkhaus samt Anbau soll in seiner jetzigen Form er-  
halten bleiben. Die zusätzliche Errichtung von Nebengebäuden und -anlagen sollen die Haltung  
von Pferden (Hobbytierhaltung) ermöglichen. Dazu ist auch die Umwandlung der Ackerfläche in  
Pferdeweiden mit Reitplatz und zwei Offenställe im westlichen Planbereich vorgesehen. Die vor-  
handene Streuobstwiese mit dem angrenzenden Heckenbestand im südöstlichen Planbereich  
bleibt erhalten.

Die wesentlichen Ergebnisse des Umweltberichtes sind im Folgenden zusammengefasst. Fol-  
gende Wirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter wurden ermittelt:

### Mensch und menschliche Gesundheit

Im Plangebiet besteht eine Vorbelastung in Hinblick auf Schallimmissionen durch die unmittelbare  
Lage an der L 648 Alte Poststraße und das dortige Verkehrsaufkommen (Prognose 6.600  
Kfz/24h).

Im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Das  
Gutachten kommt zu dem Ergebnis, das die zur L 648 ausgerichtete Fassade mit 69 dB(A) tags  
und 61 dB(A) nachts nachvollziehbar den höchsten Immissionsbelastungen ausgesetzt ist, wäh-  
rend auf der lärmabgewandten Südwestfassade deutlich geringere Lärmpegel von bis zu 60  
dB(A) tags und bis zu 52 dB(A) nachts erreicht werden. Ein wirksamer Schutz des Wohngebäu-  
des auf der Erd- und Obergeschossebene würde die Errichtung einer ca. 7,5 m hohen Lärm-  
schutzwand mit entsprechenden seitlichen Zusatzlängen erforderlich machen. Eine solche Lärm-  
schutzwand wäre auch bei transparenter Ausführung (Glas) mit den hier zu beachtenden denk-  
malpflegerischen Belangen in keiner Weise vereinbar. Der Vorhaben- und Erschließungsplan  
sieht jedoch eine Lärmschutzwand beidseitig des Gebäudes zum Schutz des nach Westen ge-  
legenen Außenbereichs in einer Höhe von 3 m vor, so dass der Orientierungswert der DIN 18005  
von 60 dB(A) in diesem Bereich sicher eingehalten wird. Durch eine entsprechende Grundrissan-  
ordnung besteht zudem die Möglichkeit, die besonders schützenswerten Schlafräume zur lärm-  
abgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Im Erdgeschoss wird am Immissionsort C1 der Ori-  
entierungswert der DIN 18005 von 50 dB(A) eingehalten, im Ober- und Dachgeschoß mit bis zu 2  
dB(A) nur geringfügig überschritten.

In der Gesamtbewertung im Hinblick auf das Schutzgut Mensch sind keine erheblichen Auswir-  
kungen absehbar. Ferner sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Erholungs- und Wohn-  
umfeldfunktionen zu erwarten. Im Zuge der Planung werden keine für die Freizeit- und Erholungs-  
nutzung bedeutsamen Strukturen oder Teilräume beansprucht.

### Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet (LSG) Typ A, das sich im Umfeld großflächig  
fortsetzt (Landschaftsplan Iserlohn). Mit den geplanten Maßnahmen wird der Charakter der Land-  
schaft im Plangebiet und Umfeld nur unwesentlich verändert. Bauliche Anlagen sind nur im Um-  
feld der bestehenden Gebäude auf überwiegend bereits befestigten Flächen geplant. Obstwiese  
und Heckenstrukturen bleiben im Wesentlichen erhalten. Die Umwandlung der Ackerfläche im  
westlichen Plangebiet mit der Nutzung als Pferdeweiden mit Reitplatz entspricht den im Umfeld  
bereits vorhandenen Nutzungen (Reitplätze). Da die im LSG vorkommenden, für die Festsetzung  
maßgeblichen Landschaftselemente durch das Vorhaben nicht betroffen sind, ist durch die Rea-  
lisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans keine Beeinträchtigung der Schutzzwecke  
des Landschaftsschutzgebietes zu erwarten.

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG, Naturschutzgebiete oder sonstige Schutzgebiete (Natura 2000-Gebiete) kommen im Plangebiet und Umfeld nicht vor. Das Plangebiet gehört auch nicht zum Biotopverbundflächensystem des LANUV.

Die ökologisch wertvolle Obstwiese im Südosten des Plangebiets und die angrenzenden Heckenstrukturen werden in Zusammenhang erhalten. Die kleinflächige Inanspruchnahme von Gehölzbeständen in der Hecke führt zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut "Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt".

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages kann ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände bei Durchführung der Planung zudem ausgeschlossen werden. Es sind jedoch im Rahmen der Realisierung des Vorhabens Vermeidungs- bzw. Vorsorgemaßnahmen zu beachten.

#### Boden und Fläche

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht Wohngebäude nur auf den Grundflächen des Roten Hauses vor. Damit trägt das Vorhaben durch die Wiedernutzbarmachung der Fläche der Bodenschutzklausel gemäß § 1a BauGB Rechnung.

Für die im Umfeld geplanten Carports und Pferdeställe mit Paddock werden im Wesentlichen bereits befestigte und überbaute Flächen auf dem Bestandsgrundstück herangezogen. Zusätzliche Flächen für bauliche Anlagen außerhalb des Rote Haus-Grundstücks werden nur kleinflächig auf den geplanten 50 m breiten Pferdeweiden für die Anlage von zwei Offenställen beansprucht. Hier ist auch ein ca. 800 m<sup>2</sup> großer(Sand-)Reitplatz vorgesehen, der zu einer Teilversiegelung eines bislang ackerbaulich genutzten Bodenstandorts führt. Vom Geologischen Dienst eingeführte schutzwürdige Böden sind dabei nicht betroffen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut "Boden und Fläche" werden daher als unerheblich eingestuft.

#### Wasser

Oberflächengewässer und Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen. Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III B eines Trinkwasserschutzgebietes. Durch eine Wohnnutzung ist allgemein von keinen erheblichen Auswirkungen auf das Grundwasser auszugehen. Durch das Vorhaben wird ein geringer Versiegelungsgrad verursacht, da für die baulichen Anlagen im Wesentlichen bereits befestigte und überbaute Flächen auf dem Bestandsgrundstück herangezogen werden. Die Auswirkungen auf das Schutzgut "Wasser" werden daher als unerheblich eingestuft.

#### Klima und Luft

Durch das Vorhaben werden in geringem Umfang Gartenflächen und Ackerflächen mit geringer thermischer Ausgleichsfunktion beansprucht, so dass keine relevante Veränderung der klimatischen Verhältnisse im Plangebiet zu erwarten ist. Es ist davon auszugehen, dass sich das Vorstadtklima im östlichen Teilbereich und das Freilandklima im westlichen Teilbereich erhalten wird. Die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut "Klima / Luft" sind als gering einzustufen.

#### Landschafts- und Ortsbild

Mit der denkmalgerechten Sanierung des historischen Fachwerkgebäudes wird ein weithin sichtbares und besonders kulturlandschaftsprägendes Baudenkmal erhalten. Als landschaftsbildprägendes Element wird zudem die Obstwiese einschließlich der umgebenden Heckenstrukturen gesichert. Die am östlichen Rand der geplanten Pferdeweiden vorhandenen Strauchhecken aus heimischen Gehölzen, teilweise mit Überhältern, werden erhalten und ergänzt. Damit wird die Eingrünung des Grundstücks gewährleistet. Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind daher insgesamt nicht erkennbar.

### Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Die denkmalgerechte Sanierung und anschließende Wohnnutzung des denkmalgeschützten Fachwerkgebäudes "Alte Poststraße 50" dient der Wiederherstellung, langfristigen Sicherung und Wiedernutzung des historischen Gebäudes. Für das Schutzgut "Kulturgüter und sonstige Sachgüter" sind durch die Planung insgesamt keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Relevante Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die zu zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen führen, und kumulative Wirkungen sind nicht feststellbar.

Der Vergleich der voraussichtlichen Entwicklungen des Umweltzustands bei Durchführung und Unterbleiben der Planung kommt zu folgendem Ergebnis: Im Falle der Nichtrealisierung des vorliegenden Vorhabens würde das seit Jahren leerstehende Fachwerkgebäude nicht saniert und weiter verfallen, was letztendlich zum Abbruch des denkmalgeschützten Gebäudes führt. Damit könnte ein für die Stadt Iserlohn und die Region bedeutsames, kulturlandschaftsprägendes Bau- und Kulturdenkmal nicht erhalten werden.

Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minderung von Umweltauswirkungen umfassen v. a. den bauzeitlichen Schutz von Gehölzbeständen auf der Obstwiese mit randlich vorhandenen Heckenstrukturen sowie Einzelbäume und Baumgruppen im nördlichen Bereich. Zur Minderung des Versiegelungsgrads sollen neu angelegte interne Fahr- und Wegeflächen, Stellplatzflächen, Reitplätze und Paddocks ausschließlich mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden.

### Eingriffsregelung

Das Planvorhaben befindet sich nach § 35 BauGB im Außenbereich, so dass für den Geltungsbereich eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung auf der Grundlage von Biotoptypen gemäß Biotoptypenwertliste Märkischer Kreis erstellt wird. Der Kompensationsbedarf errechnet sich aus dem Vergleich der Ist-Situation mit dem nach dem Bebauungsplan festgesetzten Zustand von Natur und Landschaft. Hierbei bildet der Geltungsbereich des Bebauungsplans die gültige Bezugsgröße. Die Differenz zwischen dem Bestands- und dem Planungswert ergibt eine positive Biotopwert-differenz von 8.348 Punkten, sodass die Kompensation innerhalb des Plangebietes erbracht werden kann und keine externen Maßnahmen erforderlich werden.



## 6. QUELLENANGABE

Bezirksregierung Arnsberg (2023): Regionalplan Regierungsbezirk Arnsberg Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen, Entwurf des Regionalplanes, Abfrage am 11.09.2023.

Bundesamt für Naturschutz (BFN) (2010): Karte der Potentiellen Natürlichen Vegetation Deutschlands, Bonn - Bad Godesberg.

Geologisches Landesamt NRW (1984): Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen i. M. 1:50.000 Blatt Unna; Krefeld.

Geologischer Dienst NRW (2005): Auskunftssystem BK50 - Naturräume; Krefeld.

Geologischer Dienst NRW (2023): Auskunftssystem BK50 - Karte der schutzwürdigen Böden; Krefeld, 3. Auflage, Abfrage am 11.09.2023.

Fachinformationssystem ELWAS (2023): Grundwasserkörper, Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete, Gewässersystem und Gewässerstrukturgüte, Hochwassergefahrenkarten (Abfrage am 11.09.2023).

Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (LANUV): Landschaftsinformationssammlung NRW - Biotopkataster, Biotopverbundflächen, FFH-Gebiete, Geschützte Biotope, Vogelschutzgebiete (Abfrage am 11.09.2023); Recklinghausen.

Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (LANUV): Infosystem streng geschützte Arten (Abfrage am 11.09.2023); Recklinghausen.

LANUV NRW (2023): Klimaanpassung und Klimaanalyse NRW (Abfrage am 12.09.2023).

LANUV NRW (2023): Umgebungslärm in NRW (Abfrage am 11.09.2023).

MÄRKISCHER KREIS, LANDSCHAFTSPLAN Nr. 4 "Iserlohn" Textliche Darstellungen und Festsetzungen, Entwicklungskarte und Festsetzungskarte.

Stadt Iserlohn (2023): Flächennutzungsplan und Bebauungspläne der Stadt Iserlohn

Stadt Iserlohn (2023): Denkmalliste der Stadt Iserlohn.

TIM-online (2023): Luftbildkarte, Freizeitinformationen, Radverkehrsnetz NRW (Abfrage am 12.09.2023).

## **Anhang**

**Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung für den Bebauungsplan Nr. 443 "Rothes Haus" in Iserlohn (Stand: 09.04.2023)**

<b>A. Bestand</b>				
Code Märkischer Kreis	Beschreibung	Fläche in m <sup>2</sup>	Biotopwert	Gesamtwert
1	Versiegelte Flächen (Gebäude, Straßen, Wege, etc.)	802	0	0
3	Teilversiegelte Flächen (Schotterwege u. -flächen, wassergebundene Decke, etc.)	1.230	1	1.230
8	Zier- und Nutzgarten, strukturarm (ohne Gehölze oder mit < 50 % heimischen Gehölzen)	2.101	2	4.202
16	Straßenbegleitgrün	19	3	57
19	Acker, intensiv (z. B. Maisacker)	7.655	3	22.965
33	Streuobstwiese mit Baumbestand, Alter 10 bis 30 Jahre, mit Hochstämmen	3.654	7	25.578
35	Hecken, Gebüsche, Feldgehölze, reich strukturiert (mit heimischen Gehölzen ≥ 50 %, mit Überhältern)	1.085	8	8.680
36	Alleen, Einzelbäume, Baumgruppen, heimisch und standortgerecht	297	8	2.376
		<b>16.843</b>		<b>65.088</b>

<b>B. Planung</b>				
Code	Beschreibung	Fläche in m <sup>2</sup>	Biotopwert*	Gesamtwert
1	Versiegelte und überbaute Flächen (Gebäude, Ställe, etc.) - überbaubare Grundstücksflächen	929	0	0
1	Versiegelte Flächen (Zuwegungen, Mistplatte, etc.) - nicht überbaubare Grundstücksflächen	500	0	0
3 / 4	Teilversiegelte Flächen (Schotter-, Kies-, Sandflächen, wassergebundene Decken, Rasengitterstein, Drainpflaster, etc.) - Reitplatz, Wege, Stellplätze, etc. - nicht überbaubare Grundstücksflächen	2.317	1	2.317
8	Zier- und Nutzgarten, strukturarm (ohne Gehölze oder mit < 50 % heimischen Gehölzen) - private Grünfläche	1.877	2	3.754
24	Grünland, intensiv genutzt (private Grünfläche - Pferdeweide)	6.259	5	31.295
33	Streuobstwiese mit Baumbestand, Alter 10 bis 30 Jahre, mit Hochstämmen	3.618	7	25.326
35	Hecken, Gebüsche, Feldgehölze, reich strukturiert (mit heimischen Gehölzen ≥ 50 %, teilweise mit Überhältern)	1.046	8	8.368
36	Alleen, Einzelbäume, Baumgruppen, heimisch und standortgerecht (Erhaltungsfestsetzung innerhalb der privaten Grünfläche - Zier- und Nutzgarten)	297	8	2.376
		<b>16.843</b>		<b>73.436</b>

<b>C. Gesamtbilanz (Gegenüberstellung Bestand / Planung)</b>		
Biotopwertdifferenz (Gesamtwert Planung abzüglich Gesamtwert Bestand)		<b>8.348</b>



# Bebauungsplan Nr. 443 "Rothes Haus" in Iserlohn - Bestandskarte Biotoptypen

## Biotoptypen

Biotoptypen-Codes nach der Biotoptypenliste Märkischer Kreis

- 1 Versiegelte Fläche (Gebäude, Asphalt)
- 3 Teilversiegelte Fläche (Schotter, wasser- gebundene Decke, Sand)
- 8 Zier- und Nutzgarten, strukturarm
- 16 Straßenbegleitgrün
- 19 Acker, intensiv
- 33 Streuobstwiese
- 35 Hecken, Gebüsche, Feldgehölze, mit heimischen Gehölzen und mit Überhältern
- 36 Einzelbäume und Baumgruppen, heimisch und standortgerecht

Geltungsbereich

