

Begründung
zur 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. L 17
"Dröschede (Ortskern) – Blatt 1"
gem. § 9 Abs.8 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Planungserfordernis

Der seit dem 31.12.1983 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. L 17 "Dröschede (Ortskern) in 2 Blättern - Blatt 1" soll gemäß § 13 BauGB im Bereich der Flurstücke 1001 und 1002, Flur 12, Gemarkung Oestrich geändert werden.

Auslöser für die Änderung des Bebauungsplanes in diesem Bereich, ist ein Antrag des Eigentümers auf Erweiterung der für das Grundstück im Südosten festgesetzten überbaubaren Fläche. Der Eigentümer plant die Realisierung eines unbeheizten Wintergartens zur energetischen Verbesserung des bestehenden Gebäudes. Nach den im Bebauungsplan derzeit festgesetzten Baugrenzen ist ein Anbau nur im Nordwesten möglich. Um aber einen Wintergarten in Nordausrichtung ganzjährig nutzen zu können, muss er zusätzlich beheizt werden. Damit ein Maximum an Wärme und Licht eingefangen werden kann, um damit die Energiebilanz für das Gebäude zu verbessern, ist der Bau eines Wintergartens immer in Südausrichtung zu bevorzugen. Es ist daher geplant, die bestehende Baugrenze um ca. 5,0 m nach Südosten zu erweitern und gleichzeitig als Ausgleich die nordöstlich festgesetzte Baugrenze zurückzunehmen.

2. Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Dröschede. Der Geltungsbereich der Änderung umfasst die Flurstücke 1001 und 1002, Flur 12, der Gemarkung Oestrich. Die Größe des Plangebietes hat eine Fläche von ca. 2.283 m².

3. Planungsrechtliche Situation

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. L17 "Dröschede (Orstkern)" setzt den Bereich als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gem. § 4 BauNVO fest.

4. Inhalt der Bebauungsplanänderung

Anlass der Änderung ist die Planung eines unbeheizten Wintergartens auf dem Flurstück 1001. Aufgrund der Festsetzung der Baugrenzen im Bebauungsplan lässt sich das Bauvorhaben bisher nur auf der nordwestlichen Seite realisieren. Die festgesetzte südöstliche Baugrenze schließt mit der Gebäudekante ab. Ein Anbau ist planungsrechtlich auf dieser Seite nicht zulässig. Bei Realisierung des Wintergartens auf der nordwestlichen Seite gemäß der Festsetzung im Bebauungsplan hat zur Folge, dass bei einer ganzjährigen Nutzung der Wintergarten zusätzlich beheizt werden muss.

Die Lage des Wintergartens entscheidet darüber, wie viel Sonne in den Wintergarten fällt und damit als Energiequelle nutzbar wird. Eine Orientierung nach Süden sichert die höchsten solaren Energiegewinne, auch wenn im Winter die Sonne tief steht. Um auch an heißen Tagen ein angenehmes Klima zu schaffen, ist zusätzlich eine Belüftung und Sonnenschutz notwendig. Südwintergärten haben die beste Energiebilanz. Aufgrund des ökologischen Aspektes ist es zu befürworten, die bestehende Baugrenze um ca. 5,0 m nach Südosten zu erweitern und damit die planungsrechtliche Voraussetzung für eine Realisierung des Wintergartens in diesem Bereich zu schaffen.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Art der baulichen Nutzung, "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gem. § 4 BauNVO bleibt bestehen. Ebenso gilt dieses für das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung, bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 und Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8. Die Zahl der Vollgeschosse wird mit II-geschossig für den Änderungsbereich ausgewiesen.

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

5. Umweltschützende Belange

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

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

6. Eingriff in Natur und Landschaft

Bei der Änderung wird lediglich die im Plan festgesetzte südöstliche Baugrenze erweitert und gleichzeitig als Ausgleich die nordöstlich festgesetzte Baugrenze zurückgenommen.

Die bisher festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 bleibt in der Bebauungsplanänderung unverändert. Eine zusätzliche Versiegelung, im Vergleich zur bisherigen Bebauungsplanfestsetzung, wird damit ausgeschlossen.

Auf die Durchführung einer landschaftsökologischen Bewertung kann daher verzichtet werden.

7. Artenschutzrechtliche Belange gemäß § 44 BNatSchG

Aufgrund der planungsrechtlichen Umwidmung der Fläche sind Artenschutzbelange nicht betroffen.

Bei der von der Umwidmung betroffenen Fläche handelt es sich um Ziergarten. Es befinden sich weder Sträucher noch Bäume auf dieser Fläche.

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

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

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

8. Belange des Klimaschutzes

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

9. Störfallbetriebe

Das Änderungsgebiet liegt außerhalb des Gefahrenbereiches der in Iserlohn vorhandenen Störfallbetriebe. Eine weitergehende Betrachtung hinsichtlich dieser Problematik ist nicht erforderlich.

10. Altlasten

Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist beim Vorliegen konkreter Hinweise auf Altlasten eine Nachforschungspflicht gegeben. Daraus ergibt sich eine Kennzeichnungspflicht gemäß des Baugesetzbuches von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten. Nach Einsichtnahme in das Altlastenkataster des Märkischen Kreises (Untere Bodenschutzbehörde), ergeben sich keine Hinweise auf Altlasten im Plangebiet.

11. Böden

Sollten bei Erdarbeiten wie z.B. Aushubmaßnahmen Hinweise (sowohl optische als auch geruchliche) auf mögliche Bodenverunreinigungen oder Auffüllungen entdeckt oder sonstige Auffälligkeiten festgestellt werden, so sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Abteilung Umwelt und Klimaschutz der Stadt Iserlohn (Tel.: 217-2939 oder 217-2943) und der Märkische Kreis - Untere Bodenschutzbehörde (Tel.: 02351/966-6385) unverzüglich zu verständigen (§ 4 Abs. 2 BBodSchG).

12. Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen im gesamten Bebauungsplangebiet können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt als Unterer Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/93750; Fax 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landesverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NRW).

13. Kosten

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

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

Iserlohn, 03.09.2015

Janke
Ressortleiter