

Umweltbericht

Gem. § 2 Abs.4 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 2a BauGB
für die 62. Änderung des Flächennutzungsplanes und
den Bebauungsplan Nr 322 "Seeuferstraße-Minigolfplatz"

I. Einleitung

1. Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 322 "Seeuferstraße - Minigolfplatz" hat hier die Aufgabe, die in der Begründung genannten städtebaulichen Zielsetzungen durchzusetzen und gleichzeitig die Umweltverträglichkeit bzw. den Ausgleich eventuell auftretender Eingriffe in diesem empfindlichen Naturraum sicherzustellen. Weiterhin soll er die Interessen der Naherholung mit dem Wunsch nach Infrastruktur und die des Naturschutzes zusammenführen.

2. Angaben zum Standort

Das Plangebiet liegt im Naherholungsgebiet Seilersee, nordöstlich des Zentrums von Iserlohn. Es wird im Wesentlichen begrenzt von dem Caller Bach im Norden, der Seilerwaldstraße im Osten und der Seeuferstraße im Süden bzw. Westen.

Der höchste Punkt mit ca. 197,77 m ü.NN liegt im süd-östlichen Bereich, im Kreuzungspunkt Seilerwaldstraße/Seeuferstraße, der tiefste Punkt im nord-westlichen Randbereich des Plangebietes mit ca. 190,08 m ü.

3. Art des Vorhabens

Es ist mit dieser Planung beabsichtigt, den heute schon vorhandenen Minigolfplatz aufzuwerten und zu einem dem heutigen Stand der Technik entsprechenden Turnierplatz auszubauen. Zusätzlich soll eine untergeordnete Biergartengastronomie installiert werden.

4. Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Der Biergarten wird eine Größe von ca. 150 m² und damit Platz für ca. 50 Gäste aufweisen. Er soll als Kiesfläche angelegt und in Form der Selbstbedienung geführt werden. Als bauliche Anlage ist lediglich ein Ausschank geplant, der keine überdachten

Sitzplätze bieten soll. Zusätzlich sind erforderliche Nebenanlagen zum Betrieb des Platzes bzw. der Gastronomie sowie entsprechende Zuwegungen notwendig.

5. Festsetzungen

Festgesetzt wird für den gesamten Planbereich eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Freizeiteinrichtung Minigolfplatz". Weiterhin wird im süd-östlichen Bereich eine Fläche für einen Biergarten mit einer Größe von ca. 375 m² ausgewiesen, die durch eine Baugrenze verortet ist. Neben dem vorgesehenen Biergarten mit einer Fläche von ca. 150m², sollen sich alle erforderlichen Zuwegungen und sonstigen notwendigen Nebenanlagen, wie z.B. ein WC, in diesem Bereich konzentrieren. Dadurch soll der angestrebte landschaftsorientierte Freizeit- und Erholungscharakter der Anlage unterstrichen werden.

6. Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Der verbindliche Gebietsentwicklungsplan für den Teilabschnitt "Oberbereiche Bochum/Hagen" (Bochum, Herne, Hagen, Ennepe-Ruhr-Kreis, Märkischer Kreis) weist den Planbereich als "Allgemeinen Freiraum und Agrarbereich mit Schutz der Landschaft und landschaftsorientierter Erholung" aus.

Der seit April 1980 rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Iserlohn stellt den gesamten Planbereich ausschließlich als "Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage" dar.

Der Bebauungsplan ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, da die geplante Errichtung einer Biergartengastronomie es eines zusätzlichen Symbols mit der Zweckbestimmung "Gasthaus mit Freizeiteinrichtungen - mit der Zweckbestimmung Minigolfplatz und Biergarten" bedarf.

Das Änderungsverfahren Nr. 62 des Flächennutzungsplanes wird gem. § 8 Abs.3 BauGB parallel zu der Aufstellung dieses Bebauungsplans betrieben.

II. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

1. Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Eine abschließende Bewertung des Umweltzustandes und der diesbezüglichen Bewertung des Eingriffs durch die Planung wird zu einem späteren Zeitpunkt, bei Vorliegen der Ausführungsplanung, erfolgen. Der Umweltbericht wird somit zum Satzungsbeschluss entsprechend ergänzt.

2. Untersuchungsrelevante Schutzgüter und ihre Funktionen

1. Schutzgut Mensch

Durch die Erweiterung des Platzes um mehrere Putting Greens kommt es zu dem Verlust einer intensiv genutzten Erholungsfläche. Weitere Beeinträchtigungen für den Menschen sind nicht zu erwarten, da keine Wohnbebauung angrenzt.

2. Schutzgut Pflanzen

Schützenswerte Flora liegt in Form von schutzwürdigem Altbaumbestand sowie heimischen Arten innerhalb eines Feuchtbiotops (vernässter Wiesenbereich) vor. Bleiben diese Biotope unbeeinträchtigt, kann die Erheblichkeit der Eingriffe als gering eingestuft werden. Zusätzliche Heckenpflanzungen sind geplant.

Eine abschließende Bewertung kann erst zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen, wenn die detaillierte Ausführungsplanung vorliegt. Diese hat vor Redaktionsschluss zu diesem Umweltbericht noch nicht vorgelegen.

3. Schutzgut Tier

Die Verluste von Teillebensräumen durch die Neugestaltung des Platzes sind zu vernachlässigen, soweit der Altbaumbestand und der vernässte Wiesenbereich unbeeinträchtigt bleiben. Auch hier ist die detaillierte Ausführungsplanung abzuwarten.

4. Schutzgut Boden

Zu vernachlässigender Verlust der Bodenfunktion (Versiegelung, Bodenbewegung, Verdichtung durch den Bau der Spielbahnen bzw. des Biergartens.

5. Schutzgut Wasser

Das Plangebiet befindet sich in der Wasserschutzzone W 3B. Eine Beeinträchtigung von Grundwasser bzw. Oberflächengewässern ist durch die Planung nicht zu befürchten.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat der Beirat der Unteren Landschaftsbehörde beim Märkischen Kreis darauf hingewiesen, dass der Bereich zwischen Caller Bach und dem Fußweg (Bachau) nicht beeinträchtigt werden darf. Des Weiteren sind die Belange des Hochwasserschutzes zu berücksichtigen. Durch die Planung werden die Belange des Hochwasserschutzes nicht berührt. Der Schutz der Bachau ist in der vorliegenden Planung bereits berücksichtigt, da sich dieser Bereich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet.

6. Schutzgut Klima

Beeinträchtigungen des Klimas bzw. des Kleinklimas sind nicht zu

erwarten.

7. Schutzgut Luft

Beeinträchtigungen der Luftgüte sind durch die Planung nicht zu erwarten.

8. Schutzgut Landschaft

Beeinträchtigungen der Landschaft sind nicht zu erwarten, da der vorhandene Minigolfplatz lediglich geringfügig erweitert wird und bis auf einen Verkaufsstand (Ausschank Biergarten) und den notwendigen Nebenanlagen keine weiteren baulichen Anlagen vorgesehen sind.

9. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte.

Beeinträchtigungen von Kultur- bzw. Sachgütern sind nicht zu erwarten.

10. Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die nach den Vorgaben des Baugesetzbuches zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichen Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten.

Die auftretenden Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern sind aufgrund des geringen Eingriffs durch die Planung insgesamt zu vernachlässigen.

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die vorhandenen vernässten Wiesenbereiche und damit die heimischen Arten innerhalb eines Feuchtbiotops unberührt und das Landschaftsbild in der jetzigen Form erhalten bleiben.

Durch die Durchführung der Planung erfolgen zwar Eingriffe in den o.g. Bereichen, jedoch sind sie als gering zu bewerten. Zusätzlich wird der Bereich durch Neuanpflanzungen aufgewertet und neu gegliedert, so dass das Landschaftsbild trotz der zusätzlichen Bebauung insgesamt voraussichtlich verbessert wird.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

Die geplanten Maßnahmen beziehen sich ausschließlich auf die ökologische

Aufwertung des gesamten Geländes des Minigolfplatzes durch z.B. Anpflanzen von neuen Heckenstrukturen bzw. Abpflanzungen zum umgebenen Gelände.

Genauere Angaben hierzu können jedoch erst mit der Erstellung der Ausführungsplanung und der daran anschließenden Eingriffsbilanzierung gemacht werden.

5. Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge

1. Standortalternativen

Eine alternative Standortwahl kam in diesem Fall nicht in Betracht und erscheint auch nicht sinnvoll, da sich an diesem Standort bereits ein Minigolfplatz befindet und dessen Lage in Bezug zu dem Naherholungsschwerpunkt Seilersee als optimal bezeichnet werden kann.

2. Alternative Bebauungskonzepte

Grundlegende alternative Bebauungskonzepte kommen hier nicht zum Tragen, da der vorgesehene Entwurf sich für die Beispielbarkeit des Areals bei weitem am besten eignet und darüber hinaus die notwendigen Eingriffe im hohen Maße minimiert. Des Weiteren ist es in Bezug auf die Erschließung erforderlich, die vorgesehene Gastronomie im Kreuzungsbereich der Seilerwaldstraße und der Seilerseestraße zu platzieren, um eine unnötige zusätzliche Versiegelung zu vermeiden und eine zusammenhängende Spielfläche zu gewährleisten.

III. Zusätzliche Angaben

1. Beschreibung der technischen Verfahren bei der Umweltprüfung

Eine Benennung der technischen Verfahren ist erst bei Vorliegen der Eingriffsbilanzierung möglich.

2. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung / Monitoring

Eine Umweltüberwachung oder Monitoring ist hier nicht vorgesehen, da negative zukünftige Entwicklungen bezüglich der Umwelt bei dem Betreiben eines Minigolfplatzes in dieser Ausformung nicht zu erwarten sind.

3. Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten.

4. Zusammenfassung der wichtigsten Ergebnisse

Eine Zusammenfassung der Ergebnisse erscheint bei dieser Planung nicht notwendig, da sowohl die Planung, als auch die daraus resultierenden Umweltauswirkungen überschaubar geblieben und alle relevanten Ergebnisse aus der Begründung und dem Umweltbericht ausreichend ablesbar sind.