



Landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP)

zum Bebauungsplan Nr. 111-Dördel

- "Nördlich des Elisabeth-Hospitals" -

ÜBERSICHT:

1. Planerische Gegebenheiten zur Erstellung dieses Landschaftspflegerischen Begleitplanes (LBP - verkürztes Verfahren)
2. Bestandsaufnahme (Ist-Zustand) des Planungsgebietes (PLG)
 - Verkehrsanbindung/Siedlungsstruktur/Versorgungseinrichtungen
 - Realnutzung/Zielsetzung des Landschaftsplanentwurfs
 - Landschaftsbild
 - Naturräumliche Gliederung/Landschaftsökologische Einheiten
 - Biotopstruktur
3. Bewertung des PLG (Ist-Zustand)
4. Bewertung des Planungszustandes
 - Eingriffminderungen
5. Kompensationsmaßnahmen (Ausgleich und Ersatz)
6. Zusammenfassung

Anlagen:

- Ausschnitt aus den "Mitteilungen des Deutschen Städtetages", Folge 3, Datum: 8. Febr. 1993, Titel: "Ökologisches Verbundssystem in der räumlichen Planung"
- Pflanzkatalog ("Naturnahe Grünanlagen"/bzw. Hausgärten), einschl. Pflegehinweise und Angaben zu Pflanzgebot und Pflanzqualität
- Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (1980), M = 1 : 5.000 - Grundkarte
- Ausschnitt aus dem Landschaftsplanentwurf, M = 1 : 10.000
- Gesamtübersicht, Bestandsaufnahme, M = 1 : 5.000 - Grundkarte
- Planskizze zum LBP zu den Varianten A/B, M = 1 : 500
- Skizze zum Aufbau einer "Gut strukturierten Freilandhecke" (Wallhecke), M = 1 : 100/200

1. Planerische Gegebenheiten zur Erstellung dieses Landschaftspflegerischen Begleitplanes (LBP - verkürztes Verfahren)

Planungsanlaß stellt das Bauvorhaben eines Pkw-Sammelstellplatzes des Kath. St. Elisabeth-Krankenhauses dar sowie die Errichtung von Mietwohngebäuden und die eines Kindergartens (Stadt Iserlohn oder privater Träger).

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 111 wurde am 22. Sept. 1992 durch den Rat der Stadt Iserlohn beschlossen.

Als planerische Grundlage für diesen LBP wurde die Bestandsaufnahme des Landschaftsarchitekten Roland Pfeiffer zur Verfügung gestellt.

Gesetzliche Basis zur Beurteilung bildet das novellierte Bundesnaturschutzgesetz sowie das novellierte Landschaftsgesetz (NRW).

Die planungsrechtlichen Gegebenheiten des Flächennutzungsplanes weisen überwiegend ~~ausschließlich~~ Gemeinbedarfsflächen, ferner Wohnbau- und Grünflächen aus.

Wie bereits erwähnt, ist hauptsächlicher Planungsanlaß der Bau einer Sammelstellfläche auf dem Grundstück der kath. Kirche. Da dies jedoch Hauptgegenstand des Eingriffs darstellt, ist zunächst auf der Gesetzesgrundlage des LG/NRW § 4 Abs. 4 zu prüfen, ob der Eingriff vermeidbar wäre.

Dies gilt als Vorbedingung zur Abwägung nach LG/NRW § 4 Abs. 5.

Die folgenden Kapitel sollen dazu dienen, das Abwägungsmaterial zusammenzutragen und die Belange von Natur und Landschaft sachlich zu belegen.

2. Bestandsaufnahme (Ist-Zustand) des Planungsgebietes (PLG)

Verkehrseinbindung/Siedlungsstruktur/Versorgungseinrichtungen

Der Ortsteil Dördel liegt in unmittelbarer Nähe zum Stadtzentrum von Iserlohn. Über die Baarstraße und Hans-Böckler-Straße sind die Versorgungseinrichtungen des Zentrums schnell und problemlos (da fußläufig) in ca. 15 Minuten erreichbar.

Überregional ist die Verkehrseinbindung über die B 233 und A 46 geregelt.

Das PLG liegt am nördlichen Siedlungsrand des Wohngebietes Dördel.

Der Planungsraum wird an drei Seiten umgeben von Ein- und Mehrfamilienhäusern; in der Nachbarschaft befinden sich auch Gewerbebetriebe, die wohngebietsverträglich sind (relativ geringe Emmissionsbelastung).

Realnutzung/Zielsetzung des Landschaftsplanentwurfes

Das PLG ist geprägt von überwiegend kleingärtnerischer Nutzung. Daneben wird die zum Krankenhaus gehörende Gärtnerei intensiv für die Diätenküche genutzt.

Landwirtschaftliche Fläche (Fettweide) bildet den bisherigen Übergang zur (noch) freien Landschaft, die sich allerdings durch die A 46 in Grenzen hält.

Bereits versiegelte Fläche (Wohnbau- und Verkehrsflächen) existiert bisher in relativ geringem Umfang.

Das PLG liegt außerhalb des Landschaftsplanbereiches. Bisher wurde durch Landschaftsschutzverordnung (1973) im Rahmen des FNP (dort nachrichtlich enthalten) ein benachbarter Bereich abgedeckt. Hier existieren ein als Erholungsfunktion gekennzeichnetes Wäldchen sowie benachbarte Wiesen, z. T. als Brache, mit Hecken und Waldsaum.

Sobald der Landschaftsplanentwurf rechtskräftig wird (voraussichtlich 1995/96), ist mit der Aufhebung der bisherigen Schutzverordnung zu rechnen, so daß der bisherige Schutz nicht mehr gewährleistet ist.

Es wird zwar ein geringer Teil des Wäldchens bereits über einen bestehenden B-Plan (Nr. 47) als Grünfläche "Stadtwald" geschützt, es ist aber notwendig, die gesamte zuvor beschriebene Fläche festzusetzen, um den Fortbestand der Realnutzung zu sichern.

Landschaftsbild/ Lärmimmissionen

Durch die Kuppenlage von den Ortsteilen Dördel (255 m ü. NN) und Nußberg (248 m ü. NN) auf den der A 46 zugewandten Sichtbereichen entsteht eine wechselseitige Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

Am schlechten Beispiel "Nußberg" sieht man in jedem Fall, wie es nicht gemacht werden sollte. Fehler einer völlig unintegrierten Landschaftseinbindung sind hier offensichtlich. Grünbereiche, die solch ein Exponat sinnvoll gliedern sollten und Übergänge in die freie Landschaft herstellen, fehlen fast völlig.

Daher ist die geplante Wohnbebauung am Krankenhaus nach Norden hin mit einer ca. 12 m breiten freiwachsenden Hecke (unter Verwendung einheimischer Laubgehölze, siehe Anhang) einzubinden, um das Landschaftsbild aus Blickrichtung Nußberg/A 46 geringstmöglich zu beeinträchtigen.

Es ist davon auszugehen, daß die geplante zweigeschossige Bebauung von der Freilandhecke (größer als 10 m Höhe) in relativ kurzer Zeit verdeckt wird.

Durch die exponierte Lage der zukünftigen Wohnbebauung (topografisch bedingt) ist mit einer hohen Lärmbelastigung der Anwohner zu rechnen. Wie anfangs dieses Kapitels bereits erwähnt wurde, liegt die Lärmausbreitung in der trogförmigen Gestalt des Geländeprofiles der A 46 begründet. Die zukünftigen 2-geschossigen Gebäude bewirken weiterhin eine Verstärkung des Lärmpegels, da sich die Schallwellen von der Profilssole der A 46 ausgehend an den Hauswänden reflektieren werden. Eine massive 12 m breite Freilandhecke mit einer Mindesthöhe von 10 m bis hin zu einer Mindesthöhe von ca. 25 m vermag hier außer als optische Bereicherung vor allem als akustische Bremse zu funktionieren. Aus Rücksicht auf den wertvollen Gehölzbestand darf die Hecke im Nordwesten nur ebenerdig eingebaut werden. Noch wirksamer wird die Lärmbremse sein, wenn die Freilandhecke auf einen ca. 1,50 - 2,00 m hohen Erdwall gepflanzt wird, welcher als massiver Körper den Schall besser reflektieren kann (Nordosten des erweiterten PLG). Effektiver Schallschutz wird natürlich nur durch die zuvor beschriebene Variante A erzielt. Eine lediglich 3 - 5 m breite Abpflanzung mit einer Höhe von 3 - 4 m (Variante B) bewirkt weder Schallschutz noch landschaftsgerechte Einbindung.

Da es sich bei den Ausführungen des vorangehenden Textabschnittes um eine subjektive Einschätzung der Verfasserin handelt, wäre eine Überprüfung mit Schallmeßgeräten empfehlenswert.

Naturräumliche Gliederung/Landschaftsökologische Einheiten

Naturräumlich zugeordnet zählt das PLG zum Niedersauerland (Iserlohner Senke). Sowohl Plateau- und Hanglagen mit flach- bis mittelgründigen Lehmböden als auch produktive Lößstandorte sind in PLG vorhanden.

Geologisch ist das PLG dem Mitteldevon zuzurechnen (Generalgrünplan Iserlohn, 1973).

Biotopstruktur (Flora)

Aufgrund der vorhandenen Bodentypen ist auf folgende Zusammensetzung der natürlich potentiellen Vegetation zu schließen:

Artenarmer Hainsimsen-Buchenwald (flach-/mittelgründige Lehmböden)

Quercus petraea (Traubeneiche)
Quercus robur (Stieleiche)
Fagus sylvatica (Rotbuche)
Betula pendula (Sandbirke)
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
Populus tremula (Aspe)
Salix caprea - Salweide
Rhamnus frangula - Faulbaum
Ilex aquifolium - Stechpalme

Perigras-Buchenwald (Produktive Lößstandorte)

Fagus sylvatica (Rotbuche)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Quercus petraea (Traubeneiche)
Fraxinus, excelsior (Esche)
Tilia platiphyllos (Sommerlinde)
Acer campestre (Feldahorn)
Corylus avellana (Hasel)
Crataegus monogyna (Weißdorn)
Salix caprea (Salweide)
Prunus spinosa (Schlehe)
Cornus sanguinea (Hartriegel)
Rosa canina (Hundsrose)

Am Planungsstandort kann man von einer hohen Bodengüte sprechen, welche beste Voraussetzungen zur landwirtschaftlichen Ertragsnutzung mitbringt. Aus forstwirtschaftlicher Sicht bestehen potentiell sehr gute Standortbedingungen für Edellaubhölzer.

Erstgenannte Nutzungsmöglichkeit wird gegenwärtig im Planungsgebiet in Anspruch genommen.

Darüber hinaus wird ein Großteil des Gebietes haus- und kleingärtnerisch bewirtschaftet. Aus der Perspektive der vorhandenen hohen Bodengüte ist eine Überbauung/Versiegelung abzulehnen, da hier wertvolles Ertragspotential verloren geht.

Schon aus dieser Sicht liegt die Forderung nahe, den unmittelbar benachbarten vorhandenen Waldbestand mit in das PLG einzubeziehen und somit zumindest als wertvollen siedlungsnahen Erholungsraum zu sichern und zu erhalten.

Nach Norden hin bestünde außerdem die Möglichkeit, den "Stadtwald" auf die Fläche einer vorhandenen Fettweide (intensiv bewirtschaftete Viehweide) hin auszudehnen.

Die Biotopstruktur der jetzigen PLG-Fläche wird durch die Bauvorhaben erheblich verändert.

Biotisches Regenerationspotential, welches durch die landwirtschaftliche und klein-/hausgärtnerische Nutzung in hohem Maße vorhanden ist, wird durch die künftig versiegelte Baufläche erheblich reduziert.

Bedingt durch die vorgesehene dichte Bebauung und die enge Absteckung der Plangebietsgrenze bietet der erwählte Raum sehr geringe Möglichkeit hochwertige Biotoptypen zu erhalten bzw. nach der Bauphase wiederherzustellen oder neu zu entwickeln.

Zukünftig sollten PLG-Grenzen so abgesteckt werden, daß genügend Ausgleichs- und Ersatzfläche von vornherein innerhalb der PLG-Grenzen zur Verfügung stehen und somit die Belange von Natur und Landschaft besser berücksichtigt werden können.

Auf der geplanten Parkplatzfläche des Krankenhauses sowie im zentralen und nördlichen Bereich der Wohnneubaufäche existieren im Bestand wertvolle Obst- und Laubgehölze. Da diese baubedingt großflächig entfallen müssen, werden in Kapitel 3 bis 5 zwei Planungsalternativen vorgestellt, die diesen erheblichen Verlust für die vorhandene Biotopstruktur auszugleichen suchen.

In der Anlage befindet sich ein Pflanzkatalog für die "naturnahen Grünanlagen/Hausgärten", die die entfallenen Obstwiesen und Feldgehölze adäquat ersetzen sollen. Planungsziel aus Sicht der überregionalen Grünordnung ist jedoch nicht nur die Flächenkompensation rein rechnerisch, sondern sowohl sinnvollen Biotopverbund als auch landschaftsgerechte Einbindung der Baukörper zu erreichen (siehe Anlage: "Ökologisches Verbundsystem in der räumlichen Planung").

Dem entsprechend zeigt Variante A die Möglichkeiten zur Kompensation ohne Einbezug der Gärtnerei auf.

Bis zum Zeitpunkt der Erstellung dieses LBP (15. März 1994) konnte nicht geklärt werden, ob die Gärtnerei für den Betrieb des Krankenhauses unverzichtbar ist (Stellungnahme der dortigen Baukommission steht noch aus). Daher geht Variante A vom Erhalt der Gärtnerei in ihrem momentanen Nutzgartenzustand aus. Bei dieser Lösung wird die nördliche PLG-Grenze als nach Norden hin ausdehnbar angenommen, um Raum für eine ausreichend dimensionierte Freilandhecke zu schaffen. Variante B geht von der Aufgabe der Gärtnerei aus (zugunsten von Ausgleichsfläche) sowie von einer fixierten nördlichen Planungsgrenze mit entsprechend unzureichender, da lückenhafter Abpflanzung.

Aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes verzichtet jedoch keine der beiden Lösungen auf den Einbezug der bereits erwähnten gegenwärtig noch geschützten Landschaftsbestandteile in das Plangebiet (Wäldchen/Viehweide in Nord-Osten des jetzigen Plangebietes). Über den biotischen Wert der Waldfläche hinaus, wurden hier besonders umfangreiche (Rotbuchen) und seltene (Berg-Ulme) Einzelexemplare vorgefunden, die es allein schon aus naturdenkmalschützerischen Aspekten zu erhalten und zu schützen gilt.

3. Bewertung des PLG (Ist-Zustand)

Variante A

Tabelle I

<u>Vorhandener Biotoptyp/ Realnutzung</u>	<u>Fläche x (m²)</u>	<u>Wert- faktor</u>	<u>=</u>	<u>Einzelwert</u>
Gut strukturierte Hecken, Feldgehölze, alte Ziergärten (Obstgehölzanteil hoch)	3.415 x	8	=	27.320
Obstgärten (Obstgehölz- anteil mittel)	5.900 x	7	=	41.300
Gering strukturierte Hecken und Feldgehölze	810 x	6	=	4.860
Schnitthecken, junge Feldge- hölzgruppen	320 x	5	=	1.600
Kleingärten, Hausgärten (Durchschnittswert) Grünland in intensiver Nutzung (Gärtnerei)	10.180 x	4	=	40.720

Intensiv gepflegter Rasen (Zierrasenflächen)	1.955	x	2	=	3.910
Wassergebundene Decken, Oberflächenversickerung	1.110	x	1	=	1.110
Versiegelte Flächen (Straßen, Wege, Bau- flächen)	1.760	x	0	=	-
Gesamtfläche (ohne Mietwohng- häuser)	25.450	/Gesamtwert			120.820

Das Gesamtgebiet des B-Planes beträgt: 29.050 m² (= 2,91 ha)

Siehe Nachtrag Seite 17

4. Bewertung des Planungszustandes

Variante A

Tabelle II

Zukünftiger Biotoyp/ geplante Flächennutzung	Fläche (m ²)	x	Wert faktor	=	Einzelwert
Gut strukturierte Hecken, Feldgehölze, extensive Obstwiese (Obstgehölz- anteil hoch, ältere Exemplare)	4.690	x	8	=	37.520
Naturnahe Grünanlagen	4.000	x	7	=	28.000
Gering strukturierte Hecken und Feldgehölze	-	x	6	=	-
Junge Obstwiesen	-	x	5	=	-
Grünland in intensiver Nutzung (Gärtnerei) Haus- garten, Baumscheiben	7.760	x	4	=	31.040
Intensiv gepflegter Rasen/ Zierrasenflächen	500	x	2	=	1.000

Private Sammelstellflächen
mit Oberflächenbelag:
Rasengittersteine/Schotter-
rasen (relativ gute Ver-
sickerung)

$$4.300 \times 2 = 8.600$$

Wege, Plätze für Gemein-
bedarfseinrichtungen mit
Oberflächenbelag: Wasser-
gebundene Decke (Mittlere
Versickerung)

$$600 \times 1 = 600$$

Versiegelte Flächen
(Baufl. als Eingriff) Ober-
flächenbelag Asphalt, Pflaster
keine/geringe Versickerung

$$3.600 \times 0 = -$$

Gesamtfläche 25.450 /Gesamtwert 106.760

- Eingriffsminderung

Wie bereits der Tabelle II zu entnehmen ist, wurde die Sammelstellplatzfläche mit Oberflächenbelag Rasengittersteine/Schotterrassen vorgesehen, um so ein relativ hohes Maß an Oberflächenwasserversickerung zu erreichen.

Auch wurde für die Wege und Plätze des Kindergartens sowie die öffentlichen Wege zu den Wohnungen/Verbindungsweg Märkische Straße - Weststraße wassergebundene Decke vorgesehen und als Minderungsmaßnahme angerechnet. Die Baumscheiben/Straßenbäume fanden ebenfalls Eingang in die Minderungsrechnung.

Der rechnerische Vergleich der Tabellen I und II (Variante A) ergibt:

Planungszustand (Tabelle II)	106.760	Wertpunkte
<u>./. Ist-Zustand (Tabelle I)</u>	<u>120.820</u>	<u>Wertpunkte</u>
= Defizit	<u>14.060</u>	<u>Wertpunkte</u>

Ein Defizit von 14.060 Wertpunkten ist auszugleichen.

Innerhalb der bestehenden PLG-Grenzen wurden bereits alle Möglichkeiten des Ausgleichs ausgeschöpft.

Wie bereits erwähnt, geht dieser Lösungsansatz davon aus, daß die notwendige Ausgleichs- bzw. Ersatzfläche im Norden unmittelbar an die bestehende PLG-Grenze angegliedert wird.

Hierfür muß ein 7 - 10 m breiter Streifen zusätzlich erworben werden (1.400 m²), so daß die dann voll ausbaufähige Freilandhecke eine Breite von 12 m erhalten kann. Eine solche "gut strukturierte Hecke" wird mit dem Wertfaktor 8 bewertet.

Darüber hinaus werden Teile des benachbarten Waldes/Waldsaum sowie die Brachfläche als Ersatzfläche eingerechnet (siehe Tabellen III u. IV).

Falls sich im Verlauf der Grundstücksverhandlungen herausstellen sollte (wie durch Amt 61 angedeutet), daß die Eigentümergemeinschaft der Grünlandbrache nicht verhandlungswillig ist, kann der Ersatz auf Bereiche des Waldes oder der Viehweide angerechnet werden.

Die insgesamt in das PLG einzubeziehende Fläche (vorher Landschaftsschutzverordnung 1973) beträgt: 31.500 m² (ca.). Hiervon entfallen ca. 1.400 m² auf die Freilandhecke (vorher kein Landschaftsschutz), ca. 900 m² Grünlandbrache, ca. 15.500 m² Wald, ca. 10.000 m² Fett-/Viehweide, ca. 3.700 m² sonstige Abpflanzung. Lediglich 1.700 m² (ca.) dieser Fläche sind bisher durch den B-Plan 47 als Grünfläche (Stadtwald) abgedeckt.

5. Kompensationsmaßnahmen

(Ausgleich und Ersatz)

Ist-Zustand des Erweiterungsgebietes

Variante A

Tabelle III

<u>Vorhandener Biotoptyp/ Realnutzung</u>	<u>Fläche (m²)</u>	<u>x</u>	<u>Wert faktor</u>	<u>=</u>	<u>Einzelwert</u>
Intensiv genutztes Grünland (Viehweide)	1.400	x	4	=	5.600
Nicht standortgerechte Nadelhölzer (Baumgruppe)	300	x	4	=	1.200
Intensiv genutztes Grünland mit Brachecharakter	600	x	5	=	3.000
<u>Mittlere Mischwälder</u>	<u>2.700</u>	<u>x</u>	<u>8</u>	<u>=</u>	<u>21.600</u>
Gesamtfläche	5.000	m ² /Gesamtwert			31.400

Planungszustand des Erweiterungsgebietes

Variante A

Tabelle IV

Zukünftiger Biotoptyp/ geplante Flächennutzung	Fläche (m ²)	x	Wert faktor	= Einzelwert
Gut strukturierte Hecke (von 5 m auf insgesamt 12 m Breite erweitern)	1.400	x	8	= 11.200
Waldsaum, gut strukturiert	900	x	8	= 7.200
Naturnaher Wald (zunächst Aufpflanzung <u>notwendig</u>)	2.700	x	10	= 27.000
Gesamtfläche	5.000		m²/Gesamtwert	45.400

Diese Ausgleichsmaßnahmen bewirken eine positive Gesamtbilanz:

Planungszustand (Tabelle IV)	45.400	Wertpunkte
<u>./. Ist-Zustand (Tabelle III)</u>	<u>31.400</u>	<u>Wertpunkte</u>
<u>= Überschuß</u>	<u>14.000</u>	<u>Wertpunkte</u>
 Ausgleichsmaßnahme Erweiterungsgebiet		
Planungsüberschuß (Tabelle III/IV)	14.000	Wertpunkte
<u>./. Planungsdefizit (Tabelle I/II)</u>	<u>14.060</u>	<u>Wertpunkte</u>
<u>= Defizit</u>	<u>60</u>	<u>Wertpunkte</u>

Das geringfügige Defizit ist vernachlässigbar.

Der Eingriff gilt somit als ausgeglichen.

3. Bewertung des PLG (Ist-Zustand)

Variante B

Tabelle I

<u>Vorhandener Biotoptyp/ Realnutzung</u>	<u>Fläche (m²)</u>	<u>x</u>	<u>Wert- faktor</u>	<u>=</u>	<u>Einzelwert</u>
Gut strukturierte Hecken, Feldgehölze, alte Ziergär- ten (Obstgehölzanteil hoch)	3.415	x	8	=	27.320
Obstgärten (Obstgehölz- anteil mittel)	5.900	x	7	=	41.300
Gering strukturierte Hecken und Feldgehölze	810	x	6	=	4.860
Schnitthecken, junge Feld- hölzgruppen	320	x	5	=	1.600
Kleingärten, Hausgärten (Durchschnittswert) Grünland in intensiver Nutzung (Gärtnerei)	10.180	x	4	=	40.720
Intensiv gepflegter Rasen (Zierrasenflächen)	1.955	x	2	=	3.910

Fortsetzung von Tabelle I:

Vorhandener Biotoptyp/ Realnutzung	Fläche (m ²)	x	Wert faktor	=	Einzelwert
Wassergebundene Decken, Oberflächenversickerung	1.110	x	1	=	1.110
Versiegelte Flächen (Straßen, Wege, Bau- flächen)	1.760	x	0	=	-
Gesamtfläche (ohne Mietwohng- häuser)	25.450		/Gesamtwert		120.820

Das Gesamtgebiet des B-Planes beträgt: 29.050 m² (= 2,91 ha)

Siehe Nachtrag Seite 17

4. Bewertung des Planungszustandes

Variante B

Tabelle II

Zukünftiger Biotoptyp/ Flächennutzung	Fläche (m ²)	x	Wert faktor	=	Einzelwert
Gut strukturierte Hecken, Feldgehölze, extensive Obstwiese (Obstgehölz- anteil hoch, ältere Exemplare)	3.790	x	8	=	30.320
Naturnahe Grünanlagen	4.000	x	7	=	28.000
Gering strukturierte Hecken und Feldgehölze	800	x	6	=	4.800
Junge Obstwiesen	2.550	x	6	=	15.300
Grünland in intensiver Nutzung (Gärtnerei) Haus- garten, Baumscheiben	5.310	x	4	=	21.240
Intensiv gepflegter Rasen/ Zierrasenflächen	500	x	2	=	1.000

Fortsetzung von Tabelle II:

Zukünftiger Biotoptyp/ Flächennutzung	Fläche (m ²)	x	Wert faktor	=	Einzelwert
Private Sammelstellflächen mit Oberflächenbelag: Rasengittersteine/Schotter- rasen (relativ gute Ver- sickerung)	4.300	x	2	=	8.600
Wege, Plätze für Gemein- bedarfseinrichtungen mit Oberflächenbelag: Wasser- gebundene Decke (Mittlere Versickerung)	600	x	1	=	600
Versiegelte Flächen (Baufl. als Eingriff) Ober- flächenbelag Asphalt, Pflaster keine/geringe Versickerung	3.600	x	0	=	-
Gesamtfläche	25.450	/	Gesamtwert		109.860

Der rechnerische Vergleich der Tabellen I und II (Variante B) ergibt:

Planungszustand (Tabelle II)	109.860	Wertpunkte
<u>./. Ist-Zustand (Tabelle I)</u>	<u>120.820</u>	<u>Wertpunkte</u>
<u>= Defizit</u>	<u>10.960</u>	<u>Wertpunkte</u>
Ein Defizit von 10.960 Wertpunkten ist auszugleichen.		
(Siehe Nachtrag Seite 17)		

Variante B schöpft alle Möglichkeiten des Ausgleichs innerhalb der bestehenden PLG-Grenzen im Zuge des Planentwurfs aus.

Die landschaftliche Einbindung nach Norden konnte wegen Platzmangel in den bestehenden PLG-Grenzen hier nur durch eine zu pflegende Abpflanzung (d. h. zukünftig entstehen hier fortwährende Pflegekosten!) mit einer Breite zwischen 3 - 5 m vorgesehen werden. Eine weitere Komprimierung der Gebäude- und Verkehrsflächen zur Ausweitung der Hecke ist nicht vertretbar. Zudem müssen Abstandstoleranzen von 1 - 2 m zur Grundstücksgrenze (Nachbarrecht!) eingehalten sowie Verschattungen von Fenstern weitgehend ausgeschlossen werden.

Der ökologische Wert eines solchen "kosmetischen Grüns" ist natürlich erheblich niedriger (F 6).

Auch die landschaftlich-optische Beeinträchtigung durch die Gebäude wird durch die geringe Höhe dieser Abpflanzung (2 - 4 m) keinesfalls aufgehoben.

5. Kompensationsmaßnahmen

(Ausgleich und Ersatz)

Ist-Zustand des Erweiterungsgebietes

Varinate B

Tabelle III

<u>Vorhandener Biotoptyp/ Realnutzung</u>	<u>Fläche (m²)</u>	<u>x</u>	<u>Wert faktor</u>	<u>=</u>	<u>Einzelwert</u>
Intensivgenutztes Grünland (Viehweide)					Variante B verzichtet auf die Freilandhecke (12 m)
Nicht standortgerechte Nadel- hölzer (Baumgruppe)					Variante B geht davon aus, daß mit der Eigen- tümerngemeinschaft keine Einigung über die ökologische Aufwertung erzielt wird
Intensiv genutztes Grünland mit Brachecharakter					
Mittlere Mischwälder	2.700	x	8	=	21.600
Intensiv genutztes Grünland (Fettweide)	2.300	x	4	=	9.200
Gesamtfläche =					30.800

Planungszustand des Erweiterungsgebietes

Variante B

Tabelle IV

<u>Zukünftiger Biotoptyp/ geplante Flächennutzung</u>	<u>Fläche (m²)</u>	<u>x</u>	<u>Wert faktor</u>	<u>=</u>	<u>Einzelwert</u>
Gut strukturierte Hecke (von 5 m auf insgesamt 12 m Breite erweitern)					Variante B verzichtet auf die Freilandhecke (12 m)
Waldsaum, gut strukturiert (bisherige Viehweide)	2.300	x	7	=	16.100

Fortsetzung von Tabelle IV:

Zukünftiger Biotoptyp/ geplante Flächennutzung	Fläche x (m ²)	Wert faktor	=	Einzelwert
Naturnaher Wald (Ersatz der standortfremden Fichten notwendig)	2.700	x	10	= 27.000
Gesamtfläche =				43.100

Diese Ausgleichsmaßnahmen bewirken eine positive Gesamtbilanz:

Planngszustand (Tab. IV)	43.100	Wertpunkte
<u>./. Ist-Zustand (Tab. III)</u>	<u>30.800</u>	<u>Wertpunkte</u>
<u>= Überschuß</u>	<u>12.300</u>	<u>Wertpunkte</u>

Ausgleichsmaßnahme Erweiterungsgebiet

Planungsüberschuß (Tab. III/IV)	12.300	Wertpunkte
<u>./. Planungsdefizit (Tab. I/II)</u>	<u>10.960</u>	<u>Wertpunkte</u>
<u>= Überschuß</u>	<u>1.340</u>	<u>Wertpunkte</u>

Der Eingriff gilt somit als ausgeglichen.

6. Zusammenfassung

Das bisher mehrfach angewandte (verkürzte) Bewertungsverfahren zeigt beim inhaltlichen und rechnerischen Vergleich der Varianten A und B wiederum deutlich die Schwächen des entsprechenden Biotop-Typen-Wertesystems.

Betrachtet man völlig losgelöst die Zahlenbilanz, ist man versucht, die Variante B auszuwählen, denn hier winkt - rein vordergründig betrachtet - dem abwägenden Planer sogar ein Wertpunkteüberschuß. So einfach ist es jedoch nicht. Zu kritisieren am Punktesystem ist einfach die Tatsache, daß hochentwickelte Biotope (z. B. "Mittlere Mischwälder") von vornherein, also im Ist-Zustand, bereits eine hohe Punktezahl erhalten (F 8 oder F 9).

Da aber vor Ort vorhandener Wald (Pergras-Buchenwald = potentielle natürliche Vegetation) bereits die anzustrebende Schlußgesellschaft in biologischer Hinsicht darstellt, bestehen für diese Flächen nur sehr geringe Punktezuwachschancen, denn:

- Ältere Laub- und Mischwälder bzw.
- sehr Naturnahwälder

haben max. die Werte F 9 oder F 10.

Das rechnerische Gegenbeispiel:

Werte ich nun eine Ausgleichs- und Ersatzfläche, z. B. Ackerintensivnutzung mit F 3 im Ist-Zustand, und plane ich hier für die Zukunft z. B. Grünlandextensivnutzung (F 5 bis 7), Obstwiesen (F 6) oder Jüngere Laub- und Mischwälder (F 7), so kommt zwar hierdurch das hohe Entwicklungspotential (F. Differenz bis zu 4 Wertpunkten) zum Ausdruck.

Allerdings liegt hier auch die Gefahr, wenn es um die sachlich-inhaltliche Abwägung in bezug zu bereits hochwertigen Biotopbeständen geht.

Benötigt nun der Planer Ausgleichsfläche für die vorgesehenen baulichen Versiegelungen, ist dieser in Versuchung durch die Auswahl möglich geringwertiger Flächen (z. B. F 3) und die Planung einer möglichst hochwertigen Kompensationsmaßnahme (z. B. F 7 und mehr) ein Maximum an Wertpunkten zu erreichen.

Wählt der Planer nun z. B. Waldbestand etwa um diesen im Bestand zu schützen und zu optimieren, erhält er dafür eine erheblich geringere Wertpunktesumme für die Ausgleichsrechnung.

Daher ist die Forderung aus fachkundiger Sicht der Landschaftsplaner-/Innen unumgänglich, die besonderen Belange schützenswerten Waldbestandes - wie am vorliegenden Fall aufgezeigt - zu berücksichtigen.

Auch wenn dies zeitliche Verzögerungen zur Folge haben sollte, sollte das besagte Wäldchen/Nebenflächen in Nachbarschaft zum B-Plan-Entwurf Nr. 111 in seinen bestehenden Landschaftsschutzgrenzen (Verordnung 1973/FNP) mit in das PLG einbezogen werden.

Der Planungslösung Variante A ist insgesamt betrachtet der Vorzug zu geben. Wegen der besseren landschaftsästhetischen und ökologisch-funktionalen Einbindung des zukünftigen Bauflächenbereiches.

Zu dem wird durch die Errichtung einer Freilandwallhecke (mindestens 12 m-Breite) im nördlichen Plangebietserweiterungsbereich ein beträchtlicher Schallschutzeffekt für die Anlieger erreicht (siehe beiliegende Planskizzen).

Ggf. sollte im Vorfeld noch ein Lärmgutachten eingeholt werden, um mögliche Schallgrenzwertüberschreitungen gemäß ~~Bim sch G~~ zu prüfen.

Nachtrag zum Text erfolgt auf Seite 17

Nachtrag: "Mietwohngebäude sind ein Eingriff und daher ausgleichspflichtig". (Erläuterungen siehe nachfolgender Text)

Durch einen veränderten Sachverhalt bezüglich praktischer Handhabung der novellierten Eingriffsregelung bedingt müssen folgende Kriterien neu beurteilt werden.

Die Änderung geschieht vor dem Hintergrund der Informationsveranstaltung des RP Arnsberg (Bezirksregierung), Herr Meinke/Tagungsgastgeber: Märkischer Kreis, Kreishaus in Lüdenscheid, am 7.4.94, wobei der strittige Punkt einer Auslegung des Artikels II nov. LG NRW bezüglich u.a. Mietwohngebäude eindeutig geklärt werden konnte:

Aufgrund der Aussage des Herrn Meinke sind Wohngebäude einschließlich Mietwohngebäude als Eingriff in die Landschaft zu werten, welcher voll kompensationspflichtig ist.

Daher muß die jeweils nach den Tabellen (d.h. im Anschluß daran) A I und B I genannte und geplante Mietwohnbaufäche = 3.600 m² als Eingriff bewertet und nachträglich zu den übrigen Eingriffsflächen gerechnet werden.

3.600 m² beinhalten für die Bestandsaufnahme (V. A/B) zusätzlich 17.400 Wertpunkte.

Für die Varianten A/B müssen demzufolge zugerechnet werden:

Bestandsaufnahme PLG:

Ist-Zustand (Tab. I)	120.820 Wertpunkte (WP)
+ Wohnbaueingriffsfläche	17.400 "
<hr/>	
= WP-Summe	138.220
=====	

Variante A-Änderung:

Planungszustand (Tab. II)	106.760 WP
/ Ist-Zustand (Tab. I)	138.220 WP
<hr/>	
= Defizit	31.460 WP
=====	

Kompensationsmaßnahme erweitertes PLG:

Planungszustand (Tab. IV)	80.600 WP
/ Ist-Zustand (Tab. III)	49.000 WP
<hr/>	
= Überschub	31.600 WP
=====	

Schlußbilanz:

Erweitertes PLG-Überschub (Tab. III/IV)	31.600 WP
/ PLG-Planungsdefizit (Tab. I/II)	31.460 WP
<hr/>	
= Überschub	140 WP
=====	

Der Eingriff gilt somit als ausgeglichen.

Variante B-Änderung:

Planungszustand (Tab. II)	109.860 WP
/ Ist-Zustand (Tab.I)	138.220 WP
<hr/>	
= Defizit	28.360 WP
=====	
Kompensationsmaßnahme erweitertes PLG:	
Planungszustand (Tab. IV)	75.100 WP
/ Ist-Zustand (Tab. III)	46.800 WP
<hr/>	
= Überschub	28.300 WP
=====	
Schlußbilanz:	
Erweitertes PLG-Überschub (Tab. III/IV)	28.300 WP
/ PLG-Planungsdefizit (Tab.I/II)	28.360 WP
<hr/>	
= Defizit	60 WP
=====	

Das relativ geringe Defizit von 60 Wertpunkten ist vernachlässigbar.

Der Eingriff gilt somit als ausgeglichen.

An der Gesamtaussage dieses LBP, wonach der Variante A der Vorzug zugeben ist, ändert sich durch die Korrektur der Werte nichts.

Ökologisch sinnvoll ist in erster Linie die Verwendung der nördlich des Wäldchens gelegenen Fettweide als Ersatzfläche (in Ermangelung von Ausgleichsfläche innerhalb der jetzigen PLG-grenzen.

Konkret in Zahlen ausgedrückt bedeutet dies in bezug auf Variante A:

- 4.400 m² der vorgenannten (und im Plan gekennzeichneten Fettweide)müssen als Kompensationsmaßnahme mit Mischwaldanreicherung/ bzw. -anpflanzung versehen werden; ggf. Erwerb dieser Fläche durch die Stadt Iserlohn oder Bewirtschaftungsvertrag. Bestandteil dieser Maßnahme ist die fehlende und daher zu ergänzende Waldsaumausbildung (=Anpflanzung waldsaumgerechter Gehölze und Stauden).
Keine Alternative zu dieser Fläche.

Demgegenüber sieht Variante B vor:

- 4.000 m² der vorgenannten (und im Plan gekennzeichneten Fettweide)müssen als Kompensationsmaßnahme mit Mischwaldanreicherung/ bzw. -anpflanzung versehen werden; ggf. Erwerb dieser Fläche durch die Stadt Iserlohn oder Bewirtschaftungsvertrag. Bestandteil dieser Maßnahme ist die

fehlende und daher zu ergänzende Waldsaumausbildung (=Anpflanzung waldsaumgerechter Gehölze und Stauden).

Sollte sich bei den Verhandlungen mit den Grundstückseigentümern der westlich des Mischwaldbestandes gelegenen Grünlandbrache herausstellen, daß diese mit der geforderten Waldsaumausbildung/-anreicherung sowie des Ersatzes der bestehenden Fichten durch standortgerechte Laubhölzer vertraglich einverstanden wären, kann die Fläche von 900 m² als Teilflächenalternative (jedoch nur bei der Variante B) angerechnet werden.

Verfasserin:

Kanthack-Leser
(Kanthack-Leser)