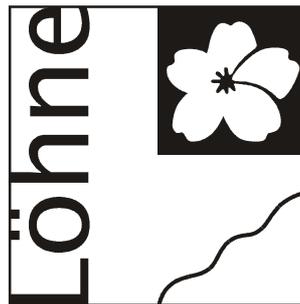


**Stadt Löhne**  
**Der Bürgermeister**  
Bauamt  
Az.: 61-26-20/153

## Bauleitplanung in der Stadt Löhne



## **Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 153 der Stadt Löhne „Wohngebiet im Bereich der Straßen In der Lake, Frieweg, Benningsfeld“**

Begründung  
gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

- SATZUNG -

## A. Allgemeines

Gem. § 2 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), geändert durch das Gesetz über die Errichtung eines Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung sowie zur Änderung besoldungsrechtlicher Vorschriften vom 15.12.1997 (BGBl. I S. 2902) und das Begleitgesetz zum Telekommunikationsgesetz (BegleitG) vom 17.12.1997 (BGBl. I S. 3108), mit Berichtigung der Bekanntmachung vom 16.01.1998 (BGBl. I S. 137) wird der Bebauungsplan Nr. 153 der Stadt Löhne aufgestellt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend der Planzeichnung begrenzt.

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung des betreffenden Plangebietes und bildet die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

## B. Planungsgrundsätze und Abwägungen

### 1. Erfordernis der Bebauungsplanaufstellung, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Rand des Ortsteils Besebruch im Stadtteil Mennighüffen der Stadt Löhne. Es wird begrenzt im Süden durch den „Frieweg“, im Westen durch die Straße „In der Lake“, im Osten durch die Straße „Benningsfeld“ sowie im Norden durch eine Bautiefe nördlich der Mielecer Straße. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 16.500 m<sup>2</sup>.

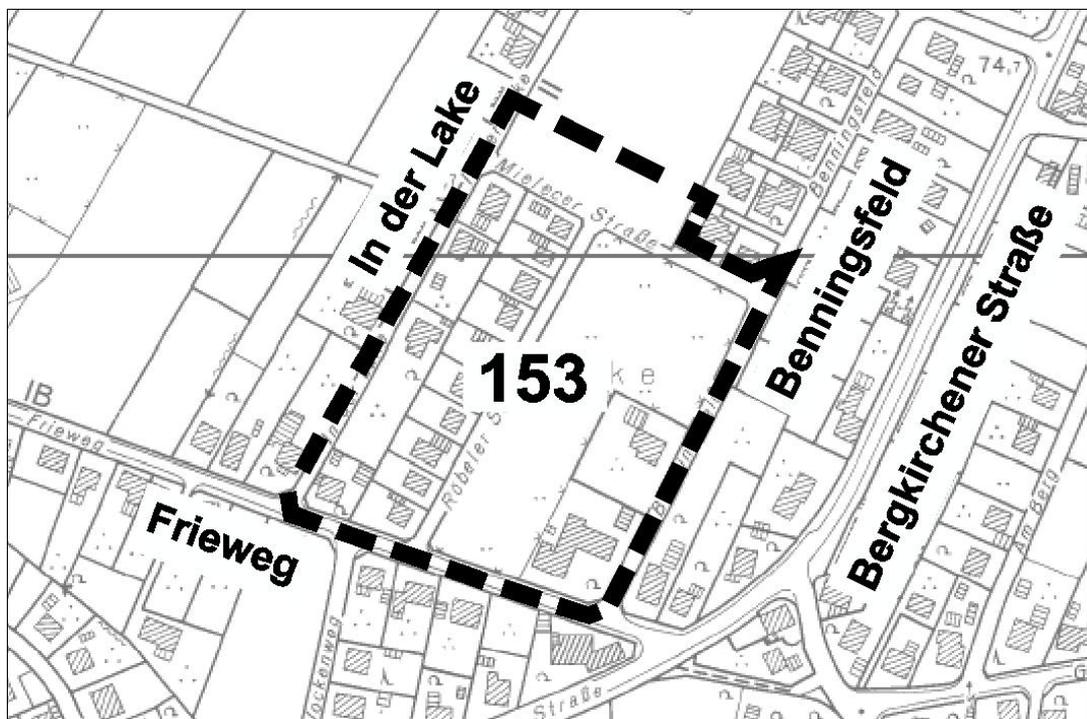
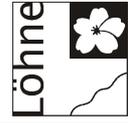


Abb. 1 Abgrenzung Plangebiet



Eine Grundstückstiefe am westlichen Rand des Plangebietes, entlang der Straße „In der Lake“, ist schon durch Wohnbebauung genutzt. Des Weiteren wird der südöstliche Bereich des Plangebietes durch Wohnbebauung genutzt.

Die übrigen Flächen (ca. 70 %) werden - zum Zeitpunkt der Planaufstellung - landwirtschaftlich genutzt.

Das Plangebiet wird eingeschlossen von vorhandenen mit Wohnhäusern bebauten Flächen entlang der Straßen „Frieweg“, „In der Lake“ und „Benningsfeld“ sowie im Norden durch den Gunkeleiweg. Es liegt in direkter Nähe zur Bergkirchener Straße und hat somit eine sehr gute Anbindung zum Ortszentrum von Löhne und Bad Oeynhausen.

Anlass der Planung ist die nach wie vor ungebrochene Nachfrage nach erschwinglichen Wohnbaugrundstücken. Die Grundstückspreise im Stadtzentrum von Löhne und auch den angrenzenden Städten Bad Oeynhausen, Herford und Bünde sind in den letzten Jahren stark angestiegen, sodass die Nachfrage nach günstigen Baulandflächen in den Randbereichen der Städte größer geworden ist.

Zielsetzung des Bebauungsplanes ist es, durch die Ausweisung der noch landwirtschaftlich genutzten Fläche als Wohnbauflächen den Ortsrand städtebaulich abzurunden und zu schließen.

(Hinweis: Eine Bauzeile westlich der Röbeler Straße ist zwischenzeitlich bebaut worden.)

## **2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Die Art der baulichen Nutzung ist aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Löhne entwickelt, welcher für diesen Bereich „Wohnbaufläche“ darstellt. Damit wird dem Entwicklungsgebot aus § 8 (2) BauGB Rechnung getragen.

## **3. Inhaltliche Bestimmungen gem. § 9 (1 bis 6) BauGB**

### **3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Die durch den Bebauungsplan zu entwickelnden Freiflächen sollen einem möglichst störungsfreien Wohnen vorbehalten bleiben. Dementsprechend wird im Plangebiet Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO werden gem. § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen, um den Ruhe- und Erholungswert des Siedlungsgebietes möglichst groß zu halten und um zu Wohnformen zu gelangen, die den Ansprüchen an ein Wohnen frei von Beeinträchtigungen und Belästigungen entsprechen. Unabhängig hiervon bietet der Zulässigkeitskatalog des § 4 BauNVO noch genügend Spielraum, um den Forderungen nach einer verstärkten Nutzungsmischung Rechnung tragen zu können.

Mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes soll zum einen die bauliche Dichte und zum anderen die Ausdehnung der zulässigen baulichen Anlagen geregelt werden.

Der flächenmäßige Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (ausgedrückt durch die zulässige Grundflächenzahl) wird in dem Plangebiet entsprechend des § 17 BauNVO mit 30 % festgesetzt. Die Beschränkung auf 30 % gegenüber der maximal nach BauNVO zulässigen Ausnutzung von 40 % geschieht unter Würdigung der ökologischen Forderungen nach einer nur maßvollen Bodenversiegelung. Die somit maximal zulässige Ausnutzung des Grundstücks bildet die Grundlage für die Bilanzierung des Eingriffs in den Natur- und Landschaftshaushalt sowie für die Bemessung der daraus resultierenden Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen.

Orientiert an den im und an das Plangebiet angrenzenden bebauten Grundstücken wird eine zweigeschossige Bauweise festgesetzt. Die maximale Traufhöhe wird dabei innerhalb des Neubaugebietes einheitlich auf 4,5 m bei einer maximalen Firsthöhe von 9,5 m begrenzt. Im Bereich der vorhandenen Bebauung entlang der Straße „Benningsfeld“ und „In der Lake“ wird die Geschossflächenzahl auf 0,6 mit der Maßgabe begrenzt, dass Flächen von Aufenthaltsräumen in Keller- und Dachgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume bei der Ermittlung der Geschossfläche mitzurechnen sind (§ 19 (3) BauNVO). Mit der Festsetzung zweigeschossiger Bauweise wird im übrigen dem städtebaulichen Gesamtkonzept Rechnung getragen, in den zentral gelegenen Siedlungsräumen der Stadt Löhne verdichtete Wohngebiete mit dem Charakter einer Einfamilienhaussiedlung zu entwickeln.

Die zulässige Dachneigung wird auf 38 – 52° begrenzt, um eine weitestgehend einheitliche Dachform in dem Gebiet und in Zusammenhang mit den bestehenden Gebäuden in der Nachbarschaft zu erreichen. Gleichzeitig werden, um eine einheitliche Dachlandschaft herzustellen nur geneigte Dachflächen als Sattel- und Krüppelwalmdächer zugelassen.

### **3.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen**

Die Festsetzung einer uneingeschränkten „offenen Bauweise“ trägt erfahrungsgemäß den individuellen Bauwünschen in besonderem Maße Rechnung. Unter Berücksichtigung der Vorgabe des Maßes der baulichen Nutzung ist neben der Errichtung des klassischen freistehenden Einfamilienhauses auch der Bau von Doppelhäusern oder kleineren Hausgruppen möglich.

Die die Baufenster umschließenden Baugrenzen erhalten einen Abstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen von 5,00 m. Hiermit soll das bereits durch die Grundflächenzahl festgelegte aufgelockerte Erscheinungsbild des Wohngebietes unterstützt werden.

### **3.3 Verkehr**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine neue Straße (jetzt: Röbeler Straße), die in nordsüdlicher Richtung verläuft und im Norden an die Mielecer Straße und im Süden an den Frieweg angebunden wird. Die Mielecer Straße wird in östliche Richtung zur Straße „Benningsfeld“ weitergeführt. In Richtung Westen wird die Mielecer Straße lediglich als Fuß- und Radweg zur Straße „In der Lake“ weitergeführt. Die Röbeler und die Mielecer Straße besitzen eine Breite von 7,50 m bzw. 8,00 m, so dass im öffentlichen Raum einseitig Flächen für den ruhenden Verkehr berücksichtigt werden können. Der Fuß- Radweg zur Stra-

ße „In der Lake“ wird in einer Breite von 3,00 m vorgesehen; hier befinden sich die Leitungen der Versorgungsträger.

Die Erschließung der Grundstücke, die in zweiter Bautiefe östlich der Röbeler Straße liegen, erfolgt über zwei Stichstraßen (Sackgassen), welche mit Wendeanlagen ausgebildet werden. Die Stichstraßen werden mit einer Breite von 5,50 m vorgesehen.

Die Sackgassen erhalten einen Wendehammer (Wendeanlagen Typ II für zweiachsige Müllfahrzeuge, gemäß EAE 85/95). Aufgrund der geringen Länge der Sackgassen von ca. 25 und 30 m sollten die Wendeanlagen ausreichend dimensioniert sein.

Die zukünftige Erschließung der nördlich an das Plangebiet angrenzenden Fläche (Flurstück 13) wird beim Erschließungskonzept für das Bebauungsplangebiet Nr. 153 bereits berücksichtigt. Die nördlich angrenzende Fläche soll über die Fortsetzung der Röbeler Straße in nördliche Richtung mit Anbindung an den Gunkeleiweg erfolgen. Um eine „Schussstrecke“ zu vermeiden, wird ein versetzter Kreuzungsbereich ausgebildet. Dementsprechend ist im Bebauungsplan Nr. 153 „Verkehrsfläche“ östlich des Spielplatzes (s. u. ) festgesetzt.

### **3.4 Ver- und Entsorgung**

Die Abfallbeseitigung wird durch die öffentliche Müllabfuhr sichergestellt. Die Stromversorgung übernimmt das Elektrizitätswerk Minden-Ravensberg (EMR) Herford; die Gasversorgung erfolgt durch die Gasversorgung Westfalica, Bad Oeynhaus.

Der Anschluss der Baugrundstücke im Plangebiet an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung ist vorgesehen und technisch durchführbar.

Das Plangebiet fällt einheitlich mit einem Gefälle von ca. 3 % in südliche Richtung. Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt über Schmutz- und Regenwasserkanäle innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen im Trennsystem. Die zu erstellende Schmutzwasserkanalisation schließt an die vorhandene Schmutzwasserkanalisation im „Frieweg“ an.

Das Niederschlagswasser ist gemäß Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen, § 51a, bei Baugrundstücken die nach dem 01. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten. Eine Versickerung ist, gemäß dem Baugrundgutachten des Ingenieurbüros Scheu & Partner GmbH vom 26. Juli 2001, nicht möglich.

Sowohl das anfallende Niederschlagswasser der Wohnbauflächen, als auch das der öffentlichen Verkehrsflächen, wird daher in Regenwasserkanälen, parallel verlaufend zu den Schmutzwasserkanälen, innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche (Röbeler Straße) in südliche Richtung abgeleitet. Von dort aus ist innerhalb des „Frieweges“ und im weiteren Verlauf des „Vockenweges“ ein Regenwasserentlastungskanal zu bauen, der in den vorhandenen Straßenseitengraben der „Bergkirchener Straße“ mündet. Das Niederschlagswasser kann daher ungedrosselt eingeleitet werden.

### **3.5 Grün- und Freiflächen, Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern**

Zur Abgrenzung des geplanten Wohnbaugebietes zur vorhandenen Wohnbebauung wird entlang der westlichen Grenze des Flurstücks 156 eine 3,00 m breite Heckenanpflanzung mit heimischen und standortgerechten Gehölzen, gemäß Pflanzliste der Stadt Löhne, festgesetzt. Diese Heckenanpflanzung hat auch eine Ausgleichsfunktion für den Eingriff in Natur und Landschaft.

Des Weiteren ist nördlich der Mielecer Straße in Gegenlage zur Röbeler Straße eine öffentliche Grünfläche, mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt. Umlaufend um die Spielplatzfläche ist an der nördlichen und westlichen Grenze zu den Wohnbaugrundstücken eine Heckenpflanzung mit 2 m Breite festgesetzt.

Zusätzlich ist die Anpflanzung von acht Bäumen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt.

### **3.6 Gestalterische Festsetzungen**

Baugestalterischen Festsetzungen kommt für die Verwirklichung eines harmonischen Ortsbildes hohe Bedeutung zu. Insbesondere bei Wohnungsneubau in der Nähe zu baulichem Bestand ist der städtebaulichen Einheitlichkeit und dem Bauungszusammenhang bei gestalterischer Vielfalt besonders Rechnung zu tragen.

Das Erscheinungsbild einer Wohnsiedlung wird neben der Dachform und -neigung entscheidend durch die Höhenstaffelung der Baukörper geprägt. Weiterhin wird das Siedlungsbild positiv beeinflusst, wenn die Farbvielfalt der Dach- und die Materialvielfalt der Wandwerkstoffe reduziert und auch die Grüngestaltung des Grundstückes den Hauscharakter unterstützt.

Die baugestalterischen Festsetzungen bilden somit einen Rahmen für einen individuellen Hochbauentwurf.

## **C. Belange von Natur und Landschaft**

### **1. Bestandsaufnahme und Bewertung der Eingriffsintensität**

Das Plangebiet wird, mit Ausnahme der bebauten Flächen - derzeit als Ackerfläche genutzt. Hier finden sich keine wertvollen oder schützenswerten Grünstrukturen. Die Schutzgüter Landschaftsbild, Boden, Wasser und Luft werden durch die baulichen Eingriffe zu wohnbaulichen und verkehrlichen Zwecken in ihrer Leistungsfähigkeit beeinträchtigt.

## EXKURS „Boden“

### *Beschreibung und Bewertung des Schutzgutes Boden*

Nach der Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen, Blatt L 3718 Minden, tritt als Bodentyp Pseudogley, z.T. Parabraunerden – Pseudogley und Parabraunerde – Pseudogley aus Lös über Geschiebesanden und Lehme (Pleistozen) mit stellenweisem Tonstein des Jura auf. Als Bodenart wird schwachlehmiger Schluff bis schluffiger Lehm, örtlich auch schluffig-toniger Lehm angegeben. Es treten mittlere Stauwasserverhältnisse auf.

Die Böden weisen eine mittlere, nutzbare Wasserkapazität auf. Sie verfügen über eine hohe Absorptionsfähigkeit. Gleichzeitig ist die nutzbare Wasserkapazität als gut zu bezeichnen. Mit der Bodenzahl von 35 – 55 liegt eine mittlere Ertragsfähigkeit vor, die auf gute Ernteerträge schließen lässt. Bei den vorliegenden Bodenarten handelt es sich nach dem Bodenschutzgesetz nicht um seltene und gefährdete Bodenarten. Bedingt durch das leicht wellige Relief mit Neigung von 3 - 8% liegt eine geringe Erosionsgefährdung vor. Durch die intensive ackerbauliche Nutzung ist mit dem Dünger- und Pestizideintrag eine starke, potentielle Beeinträchtigung zu erwarten. Mit der angrenzenden Bebauung liegt zudem ein hoher Verdichtungsgrad des Bodens vor. um

### *Wechselbeziehungen*

Die Nutzung des Plangebietes als intensive Ackerfläche bestimmt in hohem Maße die Bestandssituation bezüglich der Wechselwirkungen der einzelnen Schutzgüter. Die intensive Landwirtschaft mit Dünger und Pestizideinträgen wirkt in starkem Maße negativ auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Landschaftsbild.

### *Auswirkungen auf das Schutzgut Boden*

Das Vorhaben zieht baubedingte Eingriffe durch Abschieben, Lagern sowie Verdichten des Bodens nach sich. Es führt zur Flächenversiegelung von ca. 30 % des Plangebietes. Es kommt zur Reduzierung der Bodenfunktionen auf nicht versiegelten Flächen. Mit der Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen und der Anlage neuer extensiv genutzter Biotoptypen werden verlorengegangene Bodenfunktionen kompensiert.

### *Wechselbeziehungen*

Das Vorhaben führt insgesamt zu minimalen Beeinträchtigungen der Schutzgüter. In erster Linie sind hier Veränderungen des Stadtbildes in geringem Ausmaß sowie Auswirkungen auf das Schutzgut Boden, mit einem hohen Verdichtungsgrad und Wasser mit einer reduzierten Grundwasserneubildungsrate zu nennen.

### *Zusammenfassung*

Bei der Fläche handelt es sich um einen intensiv ackerbaulich genutzten Bereich mit einem hohen Dünger- und Pestizideintrag in Boden und Grundwasser. Die lehmig-tonigen Schluffböden im Planungsgebiet weisen eine hohe Absorptionsfähigkeit auf, sind aber hinsichtlich ihrer Bedeutung als gefährdete Bodenarten und Schutzbedürftigkeit als gering einzustufen. Mit der vorgesehenen Bebauung wird das Schutzgut Boden am stärksten betroffen, da hier 30 % der Fläche verdichtet werden. Die Beschränkung auf 30 % (GRZ 0,3) gegenüber der maximal nach BauNVO zulässigen Ausnutzung von 40 % geschieht unter Würdigung der ökologischen Forderungen nach einer nur maßvollen Bodenversiegelung. Durch Fest-



setzung von wasserdurchlässigen Belägen und der Anlage extensiv genutzter Biotoptypen auf Standorten von geringer ökologischer Wertigkeit werden diese Beeinträchtigungen kompensiert. Durch die Ausweisung von Ausgleichsmaßnahmen, die im Zusammenhang mit der Entwicklung von linearen Grünachsen stehen, erfolgt eine ökologische Aufwertung des Umfeldes bzw. im Stadtgebiet von Löhne

Mit der innerörtlichen Lage dieser Fläche wird zudem der Zielsetzung des Gebietsentwicklungsplanes Rechnung getragen, indem innerörtliche Flächen als potentielle Bauflächen herangezogen werden müssen. Neben der Zielsetzung einer flächensparenden und ökologisch orientierten Bauweise muss bei der Standortwahl der Baugebiete die innerörtliche Verdichtung (Lückenschluss) vorrangig erfolgen.

## **2. Ausweisung von Ausgleichsmaßnahmen**

Ziel ist es, die Eingriffe in Natur und Landschaft im Plangebiet selbst und durch Maßnahmen auf externen Kompensationsflächen auszugleichen. Im Plangebiet selbst werden neben Hecken- und Baumanpflanzungen auf privaten und öffentlichen Flächen weitere Einzel- und flächenhafte Anpflanzungen auf den privaten Grundstücken vorgesehen.

Als Einzelpflanzung wird festgesetzt, dass je 400 m<sup>2</sup> vollendeter Grundstücksfläche ein standortgerechter, heimischer Laubbaum anzupflanzen ist, mindestens jedoch ein Laubbaum pro Grundstück. Als flächenhafte Anpflanzung wird festgesetzt, dass auf allen Baugrundstücken im Plangebiet mindestens 10 % der Grundstücksfläche mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen sind. Die Festsetzungen erfolgen sowohl aus städtebaulichen als auch aus ökologischen Gründen, um einen Mindestgrünstandard im Plangebiet zu gewähren.

## **3. Flächenbilanzierung**

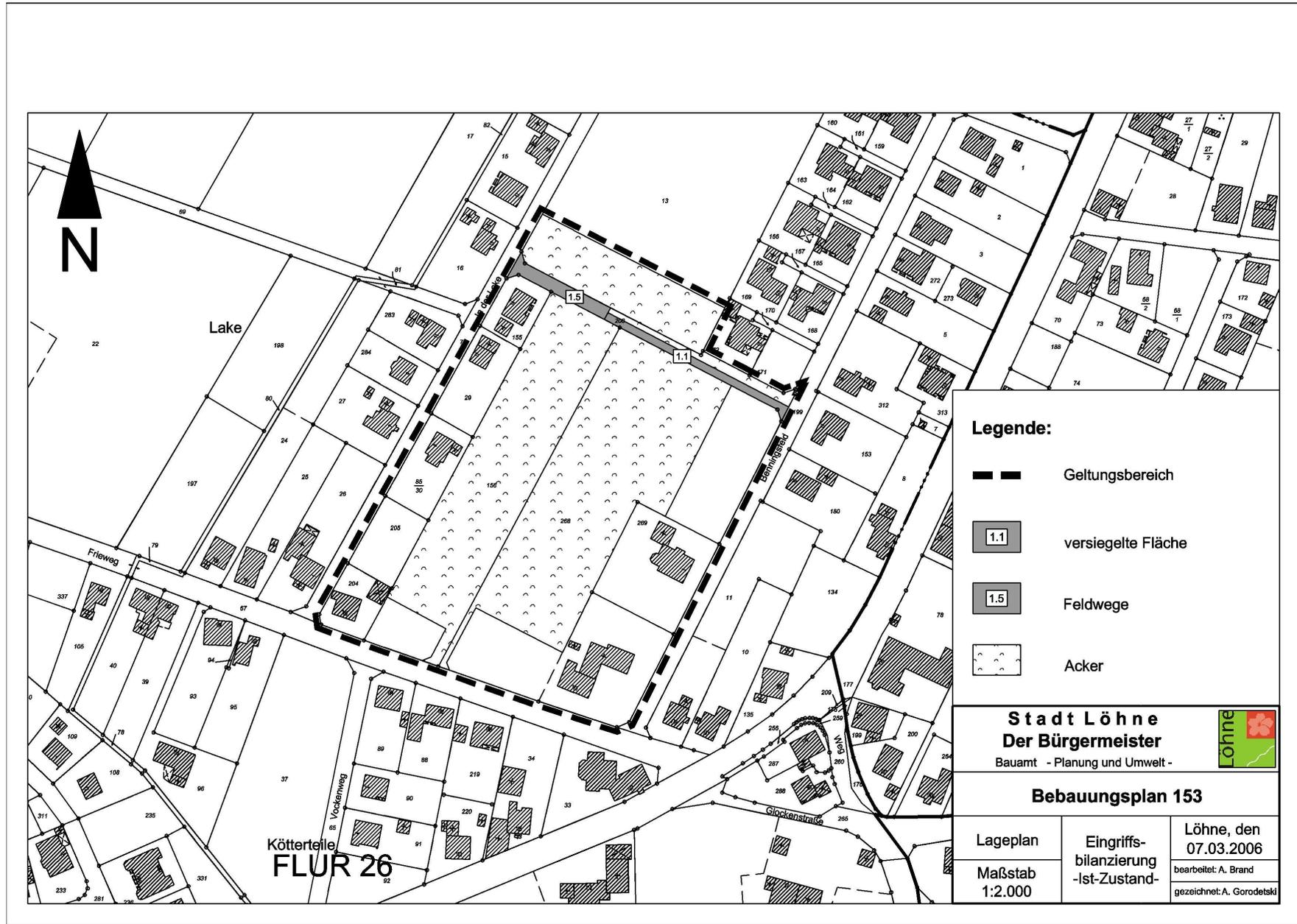
Die Bilanzierung der Eingriffs- und der Ausgleichsmaßnahmen wird auf der Grundlage eines standardisierten Bewertungsverfahrens vorgenommen. Danach erfolgt zunächst eine Bewertung der vorhandenen Biotoptypen, denen anhand einer standardisierten Biototypenliste ein bestimmter Wertfaktor zugeordnet wird. Dieser Wertfaktor ergibt multipliziert mit der Flächengröße des Biotops einen bestimmten Biotopwert für jeden Biototyp. Die Summe der einzelnen Biotopwerte ergibt den Biotopwert für das gesamte Gebiet. Dieser Biotopwert wird zunächst für den Ist-Zustand der zu verändernden Fläche ermittelt. Die Bezugsfläche für die Berechnung umfasst nur die Fläche, auf der tatsächlich eine Veränderung der Nutzung bzw. des Charakters stattfindet, d. h. einmal die Fläche, auf der der Eingriff stattfindet und zum anderen, die Fläche, auf der die Maßnahmen durchgeführt werden. Flächen, die nicht verändert werden, z. B. die bebauten Grundstücksflächen und die erhaltenswerten Landschaftsbestandteile werden zwar erfasst und bewertet gehen aber aus Gründen der Vereinfachung nicht in die Eingriffs- und Kompensationsbilanz mit ein, da sie keinen Einfluss auf die Biotopwertdifferenz haben. Ebenso unberücksichtigt bleiben die Grundstücke, deren baurechtliche Beurteilung aktuell nach § 34 BauGB erfolgt und somit nicht ausgleichspflichtig sind (s. auch Urteil des OVG NW vom 28.06.1995). Für diese Grundstücke soll mit der Aufstellung des Bebauungsplanes keine Schlechterstel-

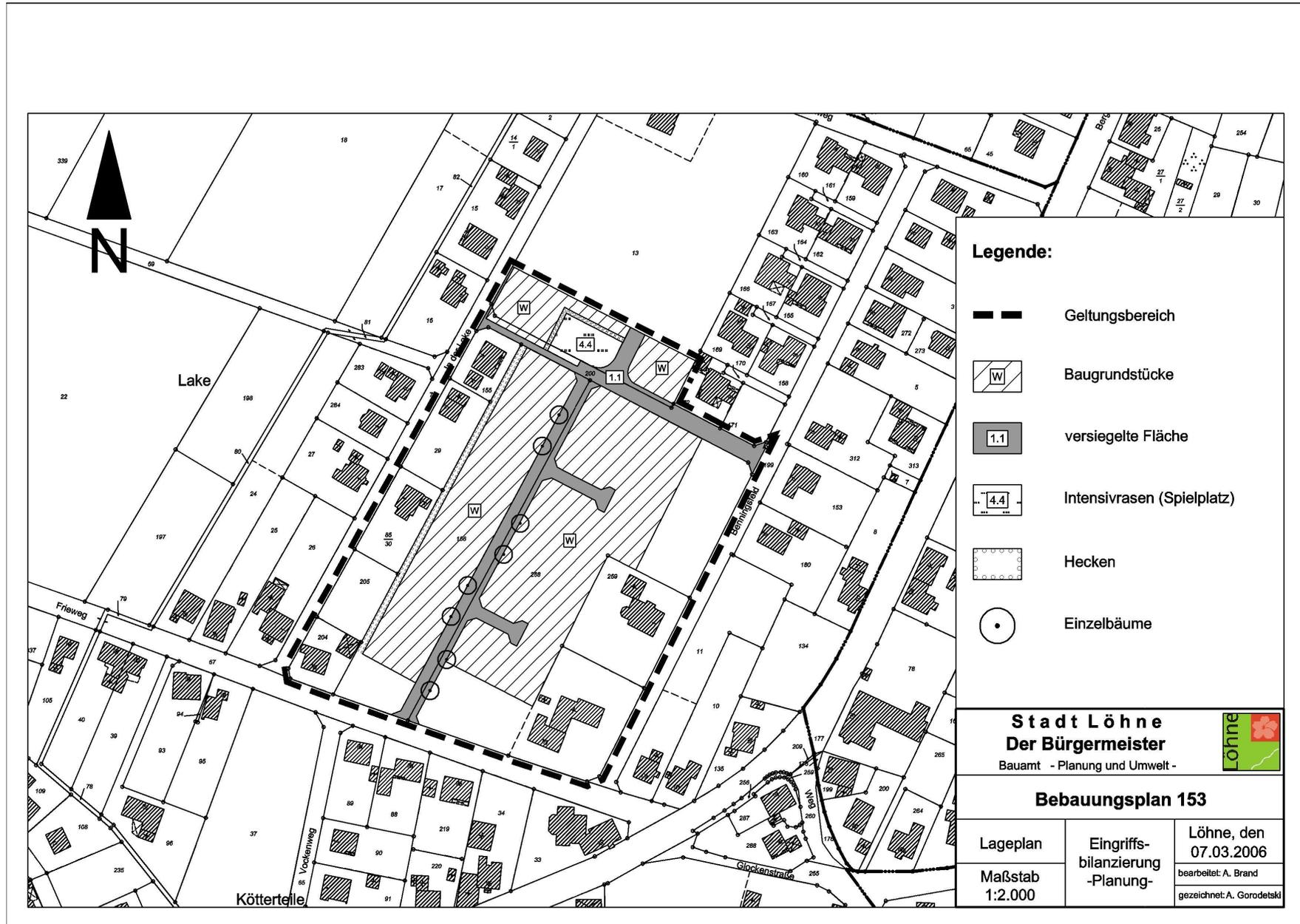
lung gegenüber der derzeitigen Rechtslage erfolgen. Es handelt sich im Plangebiet um die erste Bautiefe entlang der Straßen Frieweg, In der Lake und Benningfeld.

Zur Ermittlung des Soll-Zustandes der Fläche wird bei der Berechnung des Biotopwertes von dem Zustand der Fläche nach Beendigung des Eingriffs bzw. der Maßnahmen ausgegangen. Im Plangebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Der Einfachheit halber wird zugrunde gelegt, dass die Grundstücke zu 30 % bebaut und auf den verbleibenden 70 % der Fläche strukturarme Hausgärten angelegt werden, die einen Biotopwert von 2 (s. Biotoptypenliste) besitzen. Die auf den westlichen Grundstücken vorgesehenen Pflanzflächen (Hecken) und Einzelbäume im Straßenraum gehen mit Bewertungsfaktor 6 in die Bilanzierung ein.

Im einzelnen wird auf die nachstehenden Formblätter A und B verwiesen.

Da es sich im wesentlichen um zwei Eigentümer/Erschließungsträger handelt wird die Bewertung getrennt für die Flurstücke 13 (tlw.), 156, 200 sowie für das Flurstück 268 vorgenommen.





## Eingriffsbilanzierung (Formblatt A)

**Ausgangszustand** des Untersuchungsraumes (Flurstück 13 (tlw.), 156, 200)

| 1  | 2                                     | 3                                   | 4              | 5   | 6                        | 7             | 8                  | 9                    | 10  | 11                              | 12                                     |
|--|---------------------------------------|-------------------------------------|----------------|---|--------------------------|---------------|--------------------|----------------------|---|---------------------------------|--|
| Flächen-Nr.<br>(s. Plan)<br>gemäß Festset-<br>zungen | Code<br>(lt. Biotop-<br>typwertliste) | Biototyp<br>(lt. Biototypwertliste) | Fläche<br>(qm) | Grund-<br>wert<br>(lt. Biotop-<br>typwertliste) | Korrekturfaktoren        |               |                    |                      | Gesamt-<br>korrektur-<br>faktor<br>$\Sigma$ (Sp. 6-9):4 | Gesamt-<br>wert<br>(Sp. 5 x 10) | Einzelflä-<br>chenwert<br>(Sp. 4 x 11) |
|  |                                       |                                     |                |   | atypische<br>Ausprägung  | Störeinflüsse | Biotopver-<br>bund | Landschafts-<br>bild |   |                                 |  |
|  | 3.2                                   | Acker                               | 8.289          | 2   |                          |               |                    |                      | 1   | 2                               | 16.578                                 |
|  | 1.1                                   | versiegelte Fläche:<br>Straße       | 335            | 0   |                          |               |                    |                      | 0   | 0                               | 0                                      |
|  | 1.5                                   | Feldweg                             | 306            | 2   |                          |               |                    |                      | 1   | 2                               | 612                                    |
| $\Sigma$   |                                       |                                     | 8.930          |   | <b>Gesamtflächenwert</b> |               |                    |                      |   |                                 | <b>17.190</b>                          |

## Eingriffsbilanzierung (Formblatt B)

**Planungsstand:** - Satzungsfassung - (Flurstück 13 (tlw.), 156, 200)

| 1  | 2                                     | 3  | 4              | 5   | 6                       | 7             | 8                  | 9                    | 10   | 11                         | 12                                     |               |
|--|---------------------------------------|--|----------------|---|-------------------------|---------------|--------------------|----------------------|--|----------------------------|--|---------------|
| Flächen-Nr.<br>(s. Plan)<br>gemäß Festset-<br>zungen | Code<br>(lt. Biotop-<br>typwertliste) | Biototyp<br>(lt. Biototypwertliste)  | Fläche<br>(qm) | Grund-<br>wert<br>(lt. Biotop-<br>typwertliste) | Korrekturfaktoren       |               |                    |                      | Gesamtkor-<br>rekturfaktor<br>$\Sigma$ (Sp. 6-9):4 | Gesamtwert<br>(Sp. 5 x 10) | Einzelflä-<br>chenwert<br>(Sp. 4 x 11) |               |
|  |                                       |  |                |   | atypische<br>Ausprägung | Störeinflüsse | Biotopver-<br>bund | Landschafts-<br>bild |  |                            |  |               |
|  | 1.1<br>4.2                            | Baugrundstücke:<br>- versiegelt (30%)<br>- Zier- und Nutzgar-<br>ten, strukturarm<br>(70%) | 1.761<br>4.108 | 0<br>2  |                         |               |                    |                      | 0<br>1   | 0<br>2                     | 0<br>8.216                             |               |
|  | 1.1                                   | versiegelte Fläche:<br>Straße  | 1.887          | 0   |                         |               |                    |                      | 0  | 0                          | 0                                      |               |
|  | 4.4                                   | Spielplatz (Intensivvra-<br>sen)   | 500            | 2   |                         |               |                    |                      | 1  | 2                          | 1.000                                  |               |
|  | 8.1                                   | Hecken   | 574            | 6   |                         |               |                    |                      | 1  | 6                          | 3.444                                  |               |
|  | 8.2                                   | Einzelbäume,<br>25 qm/Baum   | 100            | 6   |                         |               |                    |                      | 1  | 6                          | 600                                    |               |
| $\Sigma$   |                                       |  | 8.930          | <b>Gesamtflächenwert</b>                        |                         |               |                    |                      |  |                            |  | <b>13.260</b> |

**Gesamtbilanz Flurstück 156** (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A)

**- 3.930**



#### 4a. Bewertung/Abwägung

Nach der Berechnung ergibt sich für den Bereich der Flurstücke 13 (tlw.), 156 und 200, in denen sich die Nutzung bzw. die Gestalt der Erdoberfläche ändert, ein Biotopwert von 17.190 Punkten für den Ist-Zustand. Dieser Wert wird dem Wert des Planungszustandes von 13.260 Punkten entgegengesetzt, wobei sich eine Biotopwertdifferenz von – 3.930 Punkten ergibt. Damit ist im Ergebnis festzustellen, dass der Eingriff innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches *nicht* vollständig ausgeglichen wird. Stattdessen wird eine Abwertung des Plangebietes erzielt.

$$\text{Kompensationsgrad} = \frac{\text{Biotopwert Planung}}{\text{Biotopwert Ist-Zustand}} = \frac{13.260}{17.190} = 0,77$$

Es ergibt sich ein Kompensationsgrad von lediglich 77 % somit eine Unterkompensation von 23 %.

Das Defizit soll auf einer externen Kompensationsfläche im Ortsteil Mennighüffen, östlich des Krugweges, Gemarkung Mennighüffen, Flur 26, Flurstücke 318 (tlw.), 319 erbracht werden. Die Fläche besitzt eine Größe von ca. 2.000 qm. Nach dem Fachplan „Biotopverbund Löhne“ gehören sie zu einem Grünband aus Erweiterungsachsen mit einzelnen Trittsteinbiotopen, die untereinander in enger Verbindung stehen. Sie ziehen sich entlang eines Seitenarmes des Ostscheider Baches und sind durch die Fabrik am Holtkamp, Straßen und Bebauung in drei Teile getrennt. Als Entwicklungsziele für die Grünbänder werden

- Erhaltung des Laubholzbestandes,
- durchgehende Grünlandzüge und
- Wiederherstellung eines offenen, naturnahen Gewässerverlaufes mit begleitenden Gehölzen genannt.

Die betreffende Ausgleichsfläche wird als Mähweide (4 Biotopwertpunkte) genutzt und von drei Seiten von Wohnbebauung mit Gartenland eingegrenzt. Südlich wird die Mähweide durch den Ostscheider Bach mit einzelnen Weiden begrenzt. Hinsichtlich der derzeitigen Wertigkeit für den Arten- und Biotopschutz ist die Ausgleichsfläche als mittel einzustufen. Als Ausgleichsmaßnahme ist die Anlage einer Obstwiese (7 Biotopwertpunkte) vorgesehen. Durch die Aufwertung der Fläche um 3 Biotopwertpunkte wird das Defizit vollständig ausgeglichen.

Hinweis: Die Maßnahme ist zwischenzeitlich realisiert worden.

## Eingriffsbilanzierung (Formblatt A)

**Ausgangszustand** des Untersuchungsraumes (Flurstück 268)

| 1   | 2  | 3  | 4                     | 5   | 6                        | 7             | 8                  | 9                    | 10   | 11                                      | 12   |               |
|---|--|--|-----------------------|---|--------------------------|---------------|--------------------|----------------------|--|---|--|---------------|
| <b>Flächen-Nr.</b><br>(s. Plan)<br>gemäß Festset-<br>zungen | <b>Code</b><br>(lt. Biotop-<br>typwertliste) | <b>Biotoptyp</b><br>(lt. Biotoptypwertliste) | <b>Fläche</b><br>(qm) | <b>Grund-<br/>wert</b><br>(lt. Biotop-<br>typwertliste) | <b>Korrekturfaktoren</b> |               |                    |                      | <b>Gesamt-<br/>korrektur-<br/>faktor</b><br>$\Sigma$ (Sp. 6-9):4 | <b>Gesamt-<br/>wert</b><br>(Sp. 5 x 10) | <b>Einzelflä-<br/>chenwert</b><br>(Sp. 4 x 11) |               |
|   |  |  |                       |   | atypische<br>Ausprägung  | Störeinflüsse | Biotopver-<br>bund | Landschafts-<br>bild |  |   |  |               |
|   | 3.2  | Acker  | 7.506                 | 2   |                          |               |                    |                      | 1  | 2                                       | 15.012   |               |
| $\Sigma$  |  |  | 7.506                 | <b>Gesamtflächenwert</b>                                |                          |               |                    |                      |  |   |  | <b>15.012</b> |

## Eingriffsbilanzierung (Formblatt B)

**Planungsstand:** - Satzungsfassung - (Flurstück 268)

| 1  | 2                                     | 3   | 4              | 5   | 6                       | 7             | 8                  | 9                    | 10   | 11                         | 12                                     |
|--|---------------------------------------|---|----------------|---|-------------------------|---------------|--------------------|----------------------|--|----------------------------|--|
| Flächen-Nr.<br>(s. Plan)<br>gemäß Festset-<br>zungen | Code<br>(lt. Biotop-<br>typwertliste) | Biototyp<br>(lt. Biototypwertliste)   | Fläche<br>(qm) | Grund-<br>wert<br>(lt. Biotop-<br>typwertliste) | Korrekturfaktoren       |               |                    |                      | Gesamtkor-<br>rekturfaktor<br>$\Sigma$ (Sp. 6-9):4 | Gesamtwert<br>(Sp. 5 x 10) | Einzelflä-<br>chenwert<br>(Sp. 4 x 11) |
|  |                                       |   |                |   | atypische<br>Ausprägung | Störeinflüsse | Biotopver-<br>bund | Landschafts-<br>bild |  |                            |  |
|  | 1.1<br>4.2                            | Baugrundstück:<br>- versiegelt (30%)<br>- Zier- und Nutzgar-<br>ten, strukturarm<br>(70%) | 2.002<br>4.674 | 0<br>2  |                         |               |                    |                      | 0<br>1   | 0<br>2                     | 0<br>9.348                             |
|  | 1.1                                   | versiegelte Fläche:<br>Straße   | 730            | 0   |                         |               |                    |                      | 0  | 0                          | 0                                      |
|  | 8.2                                   | Einzelbäume,<br>25 qm/Baum  | 100            | 6   |                         |               |                    |                      | 1  | 6                          | 600                                    |
| $\Sigma$   |                                       |   | 7.506          | <b>Gesamtflächenwert</b>                        |                         |               |                    |                      |  |                            | <b>9.948</b>                           |

**Gesamtbilanz Flurstück 156 (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A)**

**- 5.064**



#### 4b. Bewertung/Abwägung

Nach der Berechnung ergibt sich für den Bereich des Flurstücks 268, in dem sich die Nutzung bzw. die Gestalt der Erdoberfläche ändert, ein Biotopwert von 15.012 Punkten für den Ist-Zustand. Dieser Wert wird dem Wert des Planungszustandes von 9.948 Punkten entgegengesetzt, wobei sich eine Biotopwertdifferenz von - 5.064 Punkten ergibt. Damit ist im Ergebnis festzustellen, dass der Eingriff innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches *nicht* vollständig ausgeglichen wird. Stattdessen wird eine Abwertung des Plangebietes erzielt.

$$\text{Kompensationsgrad} = \frac{\text{Biotopwert Planung}}{\text{Biotopwert Ist-Zustand}} = \frac{9.948}{15.012} = 0,66$$

Es ergibt sich ein Kompensationsgrad von lediglich 66 % somit eine Unterkompensation von 34 %.

Das Defizit soll auf einer externen Kompensationsfläche im Ortsteil Gohfeld, östlich des Großensieker Weges, Gemarkung Gohfeld, Flur 64, Flurstück 295 erbracht werden. Im Fachplan „Biotopverbund Löhne“ wird nur der westliche Bereich der Gesamtfläche erwähnt, die zum Grünband bzw. zur Ausbreitungsachse des Mittelbachsiekensystems mit seinen Seitentälern gehört. Diese Fläche ist im Fachplan unter der Nr. 1.139 aufgeführt und wird als Weide mit angrenzender Baumreihe in Hanglage des Wasserlaufes Nr. 79 charakterisiert. Die weiter östlich liegende Hauptfläche in Hanglage wird im Fachplan nicht erwähnt und wird derzeit ackerbaulich genutzt. Die Weide/Wiese ist für Kompensationsmaßnahmen geeignet, besitzt aber eine relativ hohe ökologische Wertigkeit (4 Biotopwertpunkte). Als Ausgleichsmaßnahme wird die Anpflanzung bzw. Ergänzung einer Obstwiese (7 Biotopwertpunkte) auf der Weide/Wiese vorgesehen. Auf Grund der geringen ökologischen Wertigkeit der angrenzenden Ackerfläche (2 Biotopwertpunkte) ist diese vornehmlich für Kompensationsmaßnahmen geeignet. Für die Ackerfläche wird eine Aufforstung mit standortgerechten, heimischen Gehölzen (6 Biotopwertpunkte) festgelegt. Hierbei ist ein innenliegender Bereich von der Bepflanzung freizuhalten und als Sukzessionsfläche (6 Biotopwertpunkte) zu entwickeln. Zur Vernetzung der Biotoptypen des Sieks bzw. der Obstwiese mit der innenliegenden Sukzessionsfläche ist die westliche Seite (Siekseite) der Ausgleichsfläche (Aufforstung) nicht zu bepflanzen.

Danach ergibt sich folgende Kompensationsberechnung für die beabsichtigte Maßnahme:

| Maßnahme                          | Flächengröße | Wertpunkte | Wertpunkte gesamt |
|-----------------------------------|--------------|------------|-------------------|
| Obstwiese                         | 322          | 3          | 966               |
| Aufforstung mit Sukzessionsfläche | 1.025        | 4          | 4.100             |
| <b>Σ</b>                          | <b>1.347</b> |            | <b>5.066</b>      |

Mit dem extern erbrachten Ausgleich wird eine ökologische Aufwertung erbracht. Den Ansprüchen des § 1a BauGB i.V.m. § 8a BNatSchG hinsichtlich der Forderung nach einer Bewältigung der Eingriffsfolgen in den Natur- und Landschaftshaushalt wird somit ausreichend Rechnung getragen.

Löhne, den 21.06.2006  
Im Auftrag

gez. Brand