Bauleitplanung der Stadt Löhne

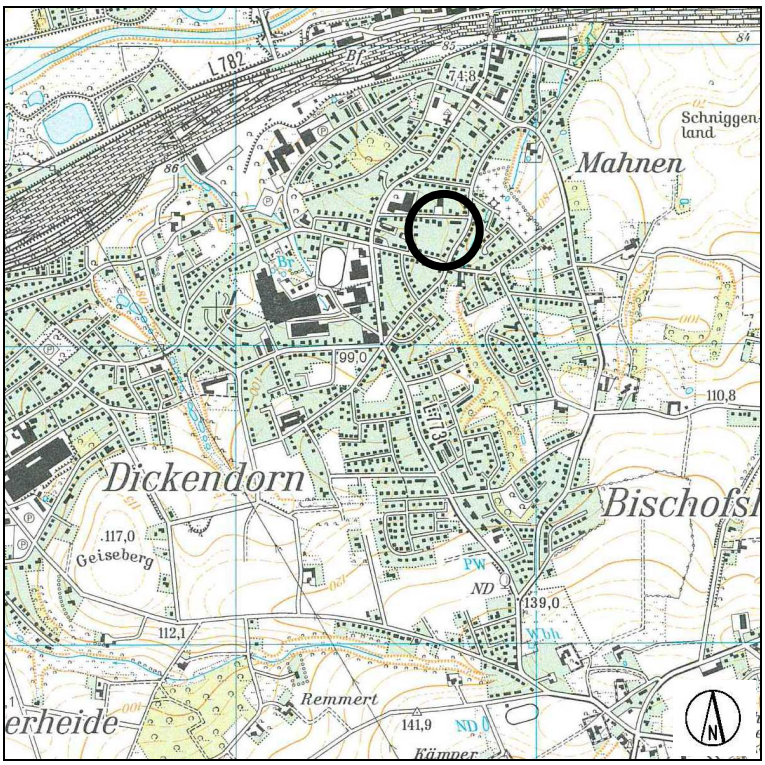
Kreis Herford

Bebauungsplan Nr. 216
„Wohngebiet zwischen Franz-von-Borries-Straße und Auf der Bülte"
ST Löhne-Bahnhof
einschl. örtlicher Bauvorschriften

Begründung und Umweltbericht

gem. §§ 9 Abs. 8 und 2 a Nr. 2 BauGB

Bebauungsplan der Innenentwicklung
gem. § 13 a BauGB



Satzungsexemplar

Planungsbüro REINOLD
Raumplanung und Städtebau (IfR)
31737 Rinteln Seetorstr. 1a
Telefon 05751/9646744 Telefax 05751/9646745

Gliederung

Teil I Begründung

1 Grundlagen 4
1.1 Beschlüsse 4
1.2 Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB 4
1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 5
1.4 Gesetze und Verordnungen 6
2 Aufgaben des Bebauungsplanes 7
3 Städtebauliches Konzept 7
3.1 Räumlicher Geltungsbereich 7
3.2 Zustand des Plangebietes 8
3.3 Ziele und Zwecke der Planung 9
3.4 Denkmalschutz und Denkmalpflege 10
4 Inhalt des Bebauungsplanes 11
4.1 Art der baulichen Nutzung 11
4.2 Maße der baulichen Nutzung und Bauweise 12
4.3 Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen 12
4.4 Begrenzung der Anzahl der Wohnungen 13
4.5 Überbaubare Grundstücksfläche/Baugrenzen 13
4.6 Verkehr 13
4.7 Örtliche Bauvorschriften 14
4.8 Belange von Boden, Natur und Landschaft 16
4.9 Immissionsschutz 22
4.10 Klimaschutz und Klimaanpassung 24
4.11 Altlasten und Kampfmittel 25
5 Ergebnis der Umweltprüfung 25
6 Daten zum Plangebiet 26
7 Durchführung des Bebauungsplanes 26
7.1 Bodenordnung 26
7.2 Ver- und Entsorgung 26
7.3 Kosten 28

Teil II Umweltbericht

1 Einleitung 29
1.1 Angaben zum Standort 29
1.2 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Bebauungsplanung 29

1.3 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen 30

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 33

2.1 Mensch 33

2.2 Tiere und Pflanzen 35

2.3 Landschaft/Freiraumverbund 36

2.4 Boden 37

2.5 Oberflächengewässer/ Grundwasser 37

2.6 Klima/Luft 38

2.7 Kultur- und Sachgüter 38

2.8 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Gütern 39

3 Eingriffe in Natur und Landschaft 41

3.1 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes 41

3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von erheblichen, nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Landschaft 42

3.3 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz 43

4 Alternativen 47

4.1 Standort 47

4.2 Planinhalt 47

4.3 Nullvariante 48

5 Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten, erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring) 48

6 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen / Methodik der Umweltprüfung 48

7 Allgemein verständliche Zusammenfassung 49

Anlage 1: Artenliste für standortheimische und -gerechte Baumpflanzungen 51

Anlage 2: Zusammenfassung der artenschutzrechtlichen Prüfung 52

Anlage 3: Bezirksregierung Arnsberg - Blindgängerverdachtspunkte 57

Teil I Begründung

1 Grundlagen

1.1 Beschlüsse

Der Rat der Stadt Löhne hat am 13.11.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 216 „Wohngebiet zwischen Franz-von-Borries-Straße und Auf der Bülte" gem. § 2 Abs. 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB beschlossen.

1.2 Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB

Der Bebauungsplan wird im Verfahren gem. § 13 a BauGB aufgestellt. Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung kann unter den nachfolgenden Voraussetzungen aufgestellt werden:

(1) Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

1. weniger als 20.000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind oder

2. 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.

Wird in einem Bebauungsplan weder eine zulässige Grundfläche noch eine Größe der Grundfläche festgesetzt, ist bei Anwendung des Satzes 2 die Fläche maßgeblich, die bei Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelt wird. Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Nachweis der Anwendbarkeit des Bebauungsplanes der Innenentwicklung

- *Größe des Planbereiches und sonstige in Aufstellung befindliche Bebauungspläne*

Gem. § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m², wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Die zulässige Grundfläche des vorliegenden Bebauungsplanes (§ 19 Abs. 2 BauNVO) mit rd. 4.495 m² liegt unter dem o.g. Schwellenwert von max. 20.000 m². In unmittelbarer räumlicher Umgebung werden keine weiteren Bebauungspläne aufgestellt, die mit diesem im

räumlichen und funktionalen Zusammenhang stehen. Die Anforderungen des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB werden erfüllt.

- *Siedlungsstrukturelle Prägung des Planbereiches - Nachverdichtung*

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 216 befindet sich in einem bereits siedlungsstrukturell geprägten Bereich. Durch den Bebauungsplan sollen die bislang unbebauten rückwärtigen Teilflächen des Plangebietes, die aufgrund ihrer unmittelbaren Nähe zu den umgebenden bebauten Grundstücksflächen sowie den angrenzenden Verkehrsflächen dem Siedlungszusammenhang zugeordnet werden können, zum Zwecke der Deckung des lokalen Wohnbedarfs einer baulichen Nutzung zugeführt werden.

Die geplante bauliche Entwicklung entspricht den städtebaulichen Zielen der Stadt Löhne, die aus der Darstellung des FNPs (Wohnbaufläche) abgeleitet werden können. Hierbei handelt es sich um eine Teilfläche die zum gegenwärtigen Zeitpunkt unbebaut ist, aber aufgrund der unmittelbaren Nähe zu bereits bebauten Grundstücksflächen und der Nähe zum Versorgungskern Löhne einen wesentlichen Beitrag zur Förderung der Innenentwicklung leisten kann. Durch die Mobilisierung entsprechender Flächen kann die Deckung des Baulandbedarfs auf die Flächen des bereits baulich geprägten Siedlungszusammenhanges bezogen und auf die Inanspruchnahme von bisher unbebauten Flächen im Außenbereich verzichtet werden. Der Bodenschutzklausel, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist, kann daher entsprochen werden.

- *Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht*

Durch die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes wird keine Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens begründet.

- *Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter*

Die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (vgl. FFH- und Vogelschutzrichtlinie) werden nicht beeinträchtigt.

- *Verfahrenserfordernisse*

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 2 BauGB kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen werden. Da es sich jedoch um bisher unbebaute Grundstücksflächen handelt, wird dennoch eine Umweltprüfung durchgeführt, die Bestandteil des Umweltberichtes wird.

Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Der Gesetzgeber geht davon aus, dass die Innenentwicklung auf Flächen stattfindet, die durch die bestehende Nutzung und die umgebende Siedlungsstruktur bereits eine bauliche Folgenutzung erkennen lassen. Es wird daher davon ausgegangen, dass auf diesen Flächen ein Eingriff in Natur und Landschaft bereits zulässig war.

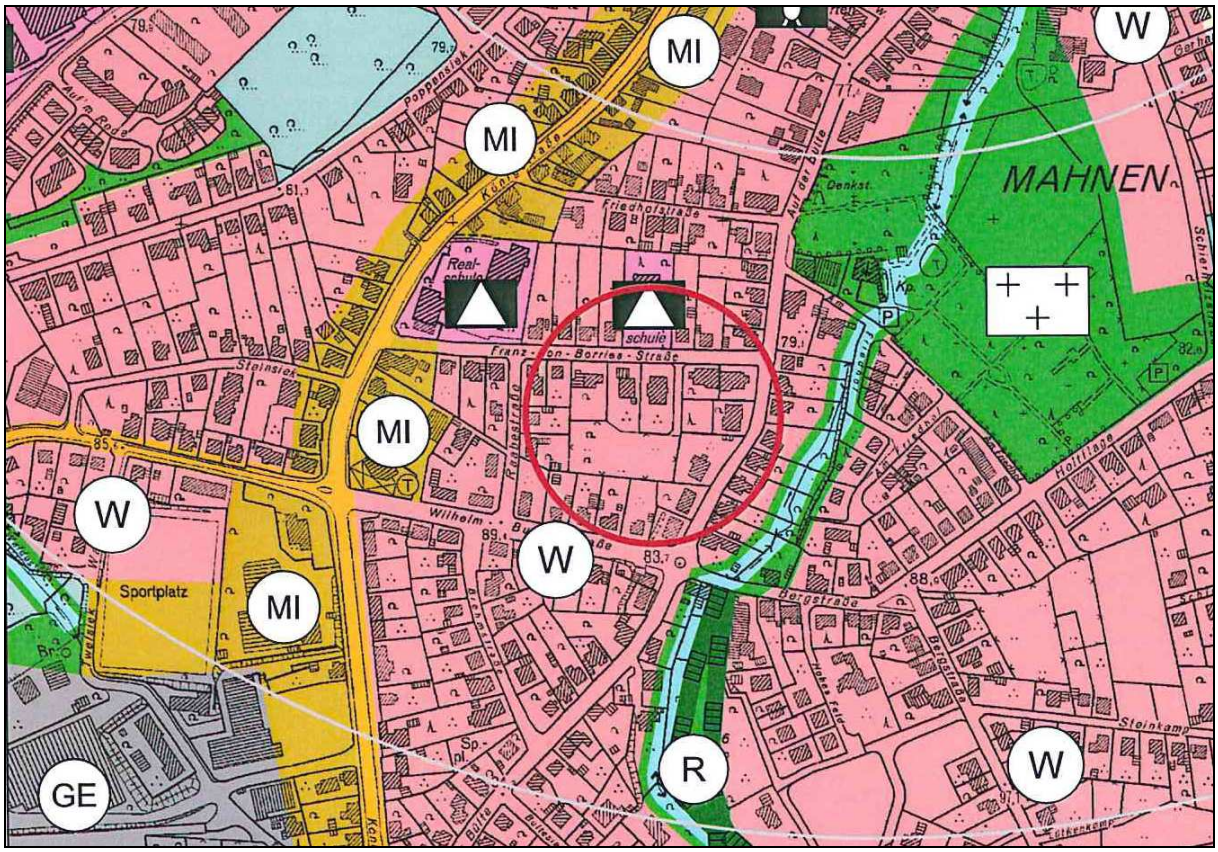
1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Löhne stellt den Planbereich als Wohnbaufläche dar. Durch die Aufstellung des B-Planes Nr. 216 sollen ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO, öffentliche Verkehrsflächen, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (private Erschließungsstraße), Begrenzung der Anzahl

der Wohnungen in Wohngebäuden, die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie begleitende örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung festgesetzt werden.

Dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB wird entsprochen, da aus den dargestellten Wohnbauflächen ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO konkretisiert wird.

Abb.: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Löhne (unmaßstäblich)



1.4 Gesetze und Verordnungen

Dieser Bebauungsplan wird auf der Grundlage der folgenden Gesetze und Verordnungen erstellt:

- *Baugesetzbuch (BauGB)*

  in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, (BGBI. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)

- *Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)*

  in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBI. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBI. I S. 1548)

- *Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanzVO)*

  vom 18.12.1990 (BGBI. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBI. I S. 1509)

- *Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)*

  vom 29.07.2009 (BGBI. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154)

- *Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)*

  in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. März 2013 (GV. NRW. S. 142)

- *Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)*

  in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Dezember 2013 (GV. NRW. S. 878)

- *Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz – LWG NRW)*

  in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW S. 926), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 5. März 2013 (GV. NRW. S. 133)

2 Aufgaben des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan soll als verbindlicher Bauleitplan die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, damit die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in seinem Geltungsbereich im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung erfolgt.

Dabei sollen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden. Der Bebauungsplan ist darüber hinaus auch Grundlage für die weiteren Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung der Planung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches.

In diesem Sinne soll der B-Plan Nr. 216 die für seinen räumlichen Geltungsbereich zutreffenden städtebaulichen Ziele sichern helfen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu ihrer Verwirklichung schaffen.

3 Städtebauliches Konzept

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im nördlichen Bereich des Stadtteils Löhne-Bahnhof, westlich der Straße *Auf der Bülte* und südlich der *Franz-von-Borries-Straße*, welche sich tlw. innerhalb des Geltungsbereiches befindet. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 12.558 m².

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes wird wie folgt räumlich begrenzt:

Im Süden:	ausgehend vom nordöstlichen Grenzpunkt des Grundstücks Gemarkung Gohfeld, Flur 24, Flurstück 535, in westliche Richtung verlaufend, entlang der nördlichen Grenzen der Flurstücke 535, 246, 247, 248 und 249 bis auf den südöstlichen Grenzpunkt des Flurstücks 237,
im Westen:	weiter in nördliche Richtung verlaufend, entlang der östlichen Grenzen der Flurstücke 237, 238 und 240, bis auf die südliche Grenze des Flurstücks 606 (*Franz-von-Borries-Straße*), das Flurstück 606 querend bis auf die südliche Grenze des Flurstückes 225 zulaufend,
im Norden:	weiter in östliche Richtung verlaufend, entlang der südlichen Grenzen der Flurstücke 225, 224, 223, 222, 221, 220, 219 und 218 bis auf den östlichen Grenzpunkt des Flurstücks 218,

im Osten: weiter in südliche Richtung entlang der westlichen Grenze des Flurstücks 355 (*Auf der Bülte*) bis zum nordöstlichen Grenzpunkt des Flurstücks 535.

Die konkreten Abgrenzungen des räumlichen Geltungsbereiches sind in der Planzeichnung im M 1:1.000 verbindlich dargestellt.

3.2 Zustand des Plangebietes

Der ca. 1,25 ha umfassende räumliche Geltungsbereich des Plangebietes ist straßenbegleitend entlang der *Franz-von-Borries-Straße* und der Straße *Auf der Bülte* mit Ein- und Mehrfamilienhäusern bebaut. Die den Straßen abgewandten Grundstücksflächen sind als gepflegte Hausgärten mit Hecken- und Baumbeständen, die mit den dort befindlichen Terrassen und Balkonen den Außenwohnbereich bilden, angelegt.

Die rückwärtigen und bislang unbebauten Grundstücksflächen unterliegen zurzeit keiner baulichen oder intensiv gärtnerischen Nutzung und stellen sich entsprechend als Grünfläche dar. Zwischenzeitlich erfolgte eine Beweidung der Flächen mit Schafen, die jedoch aufgegeben wurde. Die derzeitige Pflege erfolgt durch eine regelmäßige Mahd der Flächen.

Nördlich verläuft die *Franz-von-Borries-Straße,* die teilweise in den räumlichen Geltungsbereich aufgenommen wurde, um die Erschließungsfunktion für die hinzukommende Bebauung zu dokumentieren.

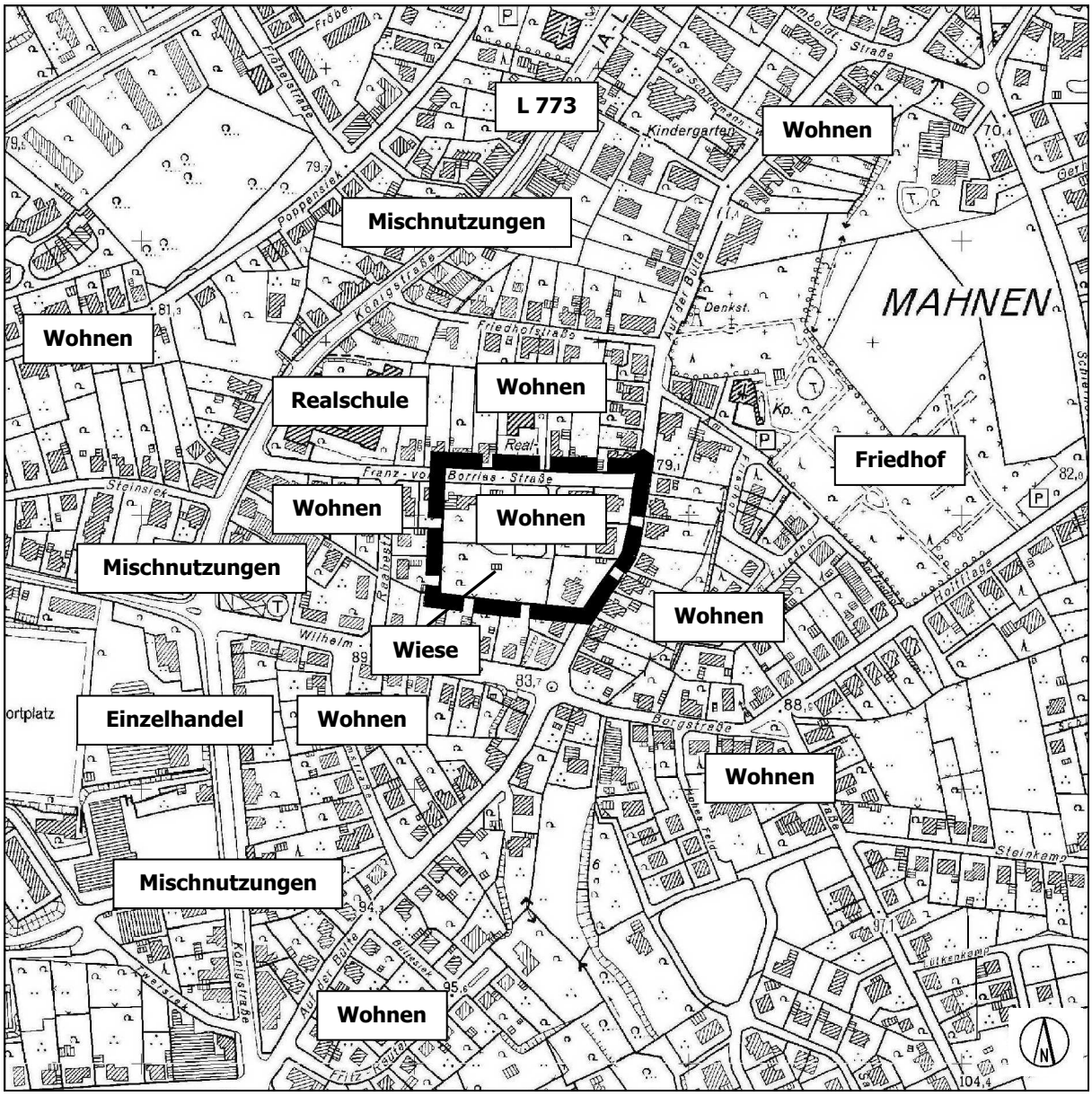
Östlich des Plangebietes verläuft in Nord-Süd-Richtung die Straße *Auf der Bülte*, die beidseits durch Wohnnutzungen geprägt ist. Das Plangebiet selbst ist umgeben von Wohnnutzungen. Die im Norden, Osten, Süden und Westen angrenzende Wohnbebauung ist durch ein- bis zweigeschossige Einzel- und Mehrfamilienhäuser geprägt.

Nordöstlich befindet sich der Friedhof Mahnen. Westlich an der *Königstraße (L 773)* befindet sich die Städtische Realschule Löhne. Beidseits der *Königstraße (L 773)* prägt eine Mischnutzung die unmittelbare Umgebung. Hierbei handelt es sich überwiegend um Wohnhäuser, Dienstleistungs- und kleinere Gewerbebetriebe, aber auch Nahversorger. Aus der nachfolgenden Übersichtskarte ist die Lage des Plangebietes im zentralen Siedlungszusammenhang erkennbar.

Weitere Nutzungen, die erheblichen oder gar erheblich beeinträchtigenden Einfluss auf die im Plangebiet befindlichen Nutzungen nehmen, sind nicht erkennbar.

Die Nutzungsstrukturen in der Umgebung des Plangebietes gehen aus der folgenden Übersichtskarte hervor:

Abb.: Räumliche Lage und Nutzungsstrukturen im Plangebietsumfeld, DGK 5 © Katasteramt Herford



3.3 Ziele und Zwecke der Planung

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 216 hat das Ziel, die rückwärtig gelegenen und bislang unbebauten Flächen im Sinne der Innenentwicklung von Siedlungsbereichen einer baulichen Nutzung zuzuführen.

Der B-Plan Nr. 216 soll für seinen Geltungsbereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine auf den Stadtteil Löhne-Bahnhof bezogene kurz- bis mittelfristige Deckung des Wohnbaulandbedarfes schaffen. Der B-Plan Nr. 216 dient daher insbesondere auch der Stabilisierung und Entwicklung der Einwohnerstrukturen und der dauerhaften Erhaltung und Entwicklung der für die lokal zu versorgende Wohnbevölkerung wichtigen und örtlich bestehenden Versorgungs- und Dienstleistungsinfrastruktur sowie der Erhaltung sozio-kultureller Strukturen. Insofern soll durch die Mobilisierung von siedlungsstrukturell geprägten Bereichen die Innenentwicklung gefördert, Eingriffe in den Außenbereich vermieden und durch Zuzug junger Familien auch ein Beitrag zur Berücksichtigung des demographischen Wandels geleistet werden.

Im Rahmen der hier in Rede stehenden Bauleitplanung werden die Grundsätze einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung in der Form berücksichtigt, dass der zukünftige und erkennbare Wohnbedarf zentrums- und versorgungsnah, verkehrstechnisch gut angeschlossen und in unmittelbarer Nähe von schulischen Einrichtungen gedeckt werden kann.

Daher wird mit dieser Bauleitplanung in Bezug auf die Deckung des Wohnbaulandbedarfes gegenüber der Inanspruchnahme von bisher von Bebauung freigehaltenen Flächen in den Siedlungsrändern der Vorrang eingeräumt. In diesem Zusammenhang werden die Aspekte der Ableitung des Oberflächenwassers, der Erschließung der Flächen sowie eine städtebaulich angemessene Durchgrünung im Sinne einer nachhaltigen baulichen Entwicklung berücksichtigt.

Das städtebauliche Konzept zur Entwicklung des Areals südlich der *Franz-von-Borries-Straße* und westlich der Straße *Auf der Bülte* sieht eine Erschließung des Plangebietes von der *Franz-von-Borries-Straße* vor. Hierbei steht die Inanspruchnahme bereits bestehender Einrichtungen der Verkehrs- und Versorgungsinfrastruktur als auch eine möglichst konfliktfreie Anbindung des zukünftigen Wohnbereiches an die bestehende Verkehrsinfrastruktur im Vordergrund der Planung. Die Erschließung ist in Form von privaten Wegeflächen vorgesehen.

Im B-Plan soll eine ausreichende Durchgrünung der Grundstücksflächen zu einem attraktiven Wohnumfeld beitragen. Dies soll durch die Anpflanzung von Einzelbäumen erfolgen, so dass eine ortstypische Durchgrünung des neuen Wohnsiedlungsbereiches erreicht wird, wie sie auch in den benachbarten Wohnsiedlungsbereichen anzutreffen ist. In diesen Bereichen erfolgt somit eine gestalterische Gliederung des Plangebietes, so dass negative Auswirkungen der Bebauung auf das Ortsbild gemindert werden. In diesem Zusammenhang sollen Festsetzungen zur Begrenzung der Höhe (First- und Traufhöhen) der baulichen Anlagen dazu beitragen, dass unmaßstäblich wirkende Gebäude, die zu einer visuellen Störung des Wohnumfeldes führen können, vermieden werden.

Da der Boden im Plangebiet nur bedingt zur Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers geeignet ist, ist zur geordneten Ableitung, insbesondere von den Verkehrswegen, ein Regenwasserkanal neu anzulegen und an das vorhandene System anzuschließen. Eine Nutzung des Regenwassers auf den privaten Flächen zu Einsparung von Trinkwasser oder zur breitflächigen Versickerung auf den Gartenflächen ist möglich[1]. Die Belange der Wasserwirtschaft und des Hochwasserschutzes, die bei der Entwicklung des hier in Rede stehenden B-Planes zu beachten sind, können hierdurch hinreichend berücksichtigt werden.

3.4 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Sowohl innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 216 als auch in seinem Umfeld befinden sich weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler i.S. des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NRW) bzw. Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes der Stadt Löhne von 1995, ausgestellt vom Westfälischen Amt für Denkmalpflege, enthalten sind. Das Kulturgutverzeichnis der Stadt Löhne enthält die Objekte, welche bis zum Abschluss der Schnellinventarisation - Stand September 1990 - bekannt geworden sind.

Bei Bodeneingriffen können aber Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Löhne und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie

[1] www.loehne.de, Stichwort: Regenwasserbeseitigung, Stand 17.10.2012

– Amt für Bodendenkmalpflege -, Kurze Straße 36, 33618 Bielefeld, Tel.: 0521/5200250; Fax 0521/5200239, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG NRW).

4 Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung der Wohngebietsentwicklung im Sinne der Deckung des örtlichen Wohnbedarfs ein gegliedertes Allgemeines Wohngebiet (WA 1 und WA 2) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die Gliederung bezieht sich hierbei auf die Festsetzungen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung, der Begrenzung der Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden, berücksichtigt hierdurch den baulichen Bestand (WA 1) und unterscheidet diesen von den zukünftig neu zu bebauenden Flächen des Plangebietes (WA 2).

Folgende Nutzungen sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO **allgemein zulässig**:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Folgende Nutzungen sind gem. § 4 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO **ausnahmsweise zulässig**:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Folgende Nutzungen sind gem. § 4 Abs. 2 und 3 i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO **unzulässig**:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Der geplante Wohnsiedlungsbereich soll sich aufgrund der zentralen Lage hinsichtlich der Nutzungsstruktur und Bauweise an die umgebende und prägende Nutzungsstruktur Wohnen anpassen. Die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften als auch die nicht störenden und für WA- Gebiete typischen Handwerksbetriebe sollen jedoch als wesentliche Elemente der örtlichen Nahversorgung grundsätzlich zugelassen werden. Diese Nutzungen sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO in WA-Gebieten allgemein zulässig, sodass nicht von einem unmittelbaren Nutzungskonflikt zu den bereits bestehenden oder hinzukommenden Wohnnutzungen ausgegangen wird.

Ferner sollen die sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe ausnahmsweise zugelassen werden können. Hierbei richtet sich die Zulässigkeit nach dem mit einem konkreten Vorhaben verbundenen Konfliktpotential, das die im jeweiligen Umfeld anzutreffende Wohnqualität beeinträchtigen kann. Aussagen über die konkrete Zulässigkeit bzw. ausnahmsweise Zulässigkeit der Betriebe des Beherbergungsgewerbes und nicht störender Gewerbebetriebe können erst auf der Grundlage der konkreten Vorhabenplanung getroffen werden, da erst dann Art und Umfang hinreichend genug feststehen und hinsichtlich der Wirkungen auf die benachbarten Wohnstrukturen beurteilt werden können. Diese Nutzungen soll jedoch ausnahmsweise für den Fall zugelassen werden, wenn aus dem Gebiet heraus ein entsprechender Bedarf nach diesen Nutzungen resultiert, der im Einzelfall als die

Wohnnutzung nicht störend beurteilt werden kann. Hierbei kann es sich um gewerblich begründete Dienstleistungen, Internethandel, gewerblicher Homeoffice handeln.

Da im Plangebiet der lokal erkennbare Wohnbaulandbedarf gedeckt werden soll, werden gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO solche Nutzungen, die sich aufgrund ihrer Flächeninanspruchnahme (u.a. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke mit Stellplatzbedarf, Gartenbaubetriebe) oder durch intensiven und z.T. bis in die Nachtstunden erstreckenden Kfz-Verkehr negativ auf die Wohnqualität auswirken können (Tankstellen) und auch aufgrund des erhöhten Flächenverbrauches nicht mit dem städtebaulichen Ziel der Deckung des Wohnbedarfs vereinbar sind, ausgeschlossen.

4.2 Maße der baulichen Nutzung und Bauweise

Innerhalb des im Bebauungsplan festgesetzten WA 1-Gebietes werden eine II-geschossige, offene Bauweise und eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung berücksichtigen den vorhandenen baulichen Bestand. Zusätzliche Einschränkungen gegenüber der bereits gegenwärtig zulässigen baulichen Ausnutzung der Grundstücke sollen vermieden werden.

Für das WA 2-Gebiet, welches sich auf die bislang unbebauten Grundstücksflächen des Plangebietes bezieht, werden eine offene Bauweise mit Einzelhäusern und eine für diesen Bereich typische Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Diese Bauweise soll den Wohnbedarf in Bezug auf die Bauweise hinreichend berücksichtigen. Auf die Festsetzung von Doppelhäusern und/oder Hausgruppen wird jedoch mit Rücksicht auf die umgebende Bebauung und die Lage „in 2. Baureihe" verzichtet, so dass keine für diesen Siedlungsabschnitt unproportional wirkenden Raumkanten mit der damit regelmäßig verbundenen baulichen Dichte entstehen. Diese Bauweise berücksichtigt auch die lokalklimatischen Anforderungen an eine weiterhin ausreichende Durchlüftung der Siedlungsbereiche.

Die Grundflächenzahl gibt den Anteil der max. überbaubaren Grundstücksfläche bezogen auf die Grundstücksgröße an. Die festgesetzte GRZ darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen i.S. d. § 14 BauNVO gem. § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50% überschritten werden, sodass sich eine max. versiegelbare Grundstücksfläche von 60% ergibt.

Die Anzahl der Geschosse wird im WA 2-Gebiet auf zwei Vollgeschosse begrenzt, um hinsichtlich der Höhenentwicklung der baulichen Anlagen einen harmonischen Übergang zu den vorhandenen Wohnnutzungen zu gewährleisten, sodass sich die hinzukommende Bebauung in den Siedlungszusammenhang unterordnet und diesen nicht dominiert.

4.3 Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen

Flankierend zur Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird innerhalb des WA 2-Gebietes die Firsthöhe der baulichen Anlagen auf 9,50 m und die Traufhöhe auf 4,50 m begrenzt. Größere Traufhöhen können im Einzelfall zugelassen werden, sofern sie bei verspringenden Gebäudeteilen konstruktiv bedingt sind, jedoch höchstens auf 1/3 der Baukörperlänge. (vgl. Kap. 4.3 Örtliche Bauvorschriften) Die Begrenzung ist vorgesehen, um gem. dem Gebot der Rücksichtnahme zu hohe Bauvolumen zu vermeiden, die die Erholungsfunktion der angrenzenden Gartenbereiche und Wohnnutzungen stören könnten, da sie für diesen Bereich als unmaßstäblich gelten würden.

Mit Rücksicht auf den im WA 1-Gebiet bereits realisierten baulichen Bestand, der zum Teil größere Gebäudehöhen aufweist, wird für diesen Bereich lediglich eine Festsetzung zur Begrenzung der Firsthöhe auf 10,50 m vorgenommen. Auf eine Begrenzung der Traufhöhe

wird jedoch verzichtet. Hier soll nicht nachträglich in die bisher plangegebene individuelle Gestaltungsfreiheit des Einzelnen eingegriffen werden.

Als oberer Bezugspunkt wird bei der Firsthöhe jeweils der höchste Punkt der Dachfläche und bei der Traufhöhe der Schnittpunkt von den Außenflächen der Außenwände und der Dachhaut definiert. Der untere Bezugspunkt ist die Fahrbahnoberfläche der dem Baukörper zugeordneten Straße bzw. Fläche, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten ist (im Endausbauzustand gemessen) in der Mitte des Baukörpers. Steigt das Gelände von der Verkehrsfläche bzw. der Fläche, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten ist, zum Gebäude, so darf das o.g. Maß um einen Zuschlag überschritten werden. Der zulässige Zuschlag ergibt sich aus der Differenz zwischen der Höhe der natürlichen Geländeoberfläche, gemessen an der der Verkehrsfläche bzw. der Fläche, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten ist, zugewandten Seite des Gebäudes und der Bezugsebene.

4.4 Begrenzung der Anzahl der Wohnungen

Um zu gewährleisten, dass das Wohnen in einer ortstypischen Dichte im Plangebiet stattfindet und um Probleme mit der Unterbringung des ruhenden Verkehrs zu vermeiden, wird die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude im WA 2-Gebiet auf max. 2 begrenzt. Für das WA 1-Gebiet wird auf eine Begrenzung der Anzahl der Wohnungen verzichtet. Hier weist der Bestand bereits zum Teil bis zu 9 Wohneinheiten innerhalb eines Gebäudes auf. Hier soll nicht nachträglich durch eine Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude in die bisher plangegebene (gem. § 34 BauGB) individuelle Gestaltungsfreiheit des Einzelnen eingegriffen werden.

4.5 Überbaubare Grundstücksfläche/Baugrenzen

Die festgesetzten Baugrenzen sollen eine individuell ausgerichtete Bebauung ermöglichen. Die Ausrichtung der Gebäude kann so gewählt werden, dass solarenergetische Anforderungen erfüllt werden. Die Baugrenzen sind überwiegend mit einem Abstand von 3 bis 5 m zur Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsflächen (*Franz-von-Borries-Straße, Auf der Bülte*) und der privaten Erschließungsstraße festgesetzt worden.

Entlang der *Franz-von-Borries-Straße*, westlich der privaten Erschließungsstraße, werden die überbaubaren Grundstücksflächen in einer Tiefe von 20 bis 30 m festgesetzt. Sie berücksichtigen den baulichen Bestand und lassen eine angemessene, geringfügige bauliche Entwicklung auf den jeweiligen Grundstücksflächen zu.

Für die südlichen Teilflächen des Plangebietes werden die überbaubaren Grundstücksflächen in einer Tiefe von 17 bis 21 m festgesetzt, um einen ausreichenden Abstand zu der südlich angrenzenden Wohnbebauung zu gewährleisten und ein unmittelbares Heranrücken der hinzukommenden Bebauung an den baulichen Bestand zu vermeiden. Im Rahmen des nachfolgenden Grunderwerbs können dem Umfeld angemessene Grundstücke entwickelt werden.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und bauliche Anlagen nach § 6 (11) BauO NRW (Garagen, überdachte Stellplätze, etc.) sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn sie einen Mindestabstand von 3,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

4.6 Verkehr

Die verkehrliche Haupterschließung des Stadtteils Löhne-Bahnhof erfolgt über die *Königstraße* (L 773), über die das Plangebiet über die *Franz-von-Borries-Straße* an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden wird.

Es wird davon ausgegangen, dass die betroffenen Straßen (*Königstraße* und *Franz-von-Borries-Straße*) einschl. des Einmündungsbereiches *Königstraße/Franz-von-Borries-Straße* für die Aufnahme des durch das Plangebiet entstehenden zusätzlichen Verkehrsaufkommens (ca. 5-6 Grundstücke mit Erschließung über die *Franz-von-Borries-Straße*) grundsätzlich geeignet und entsprechend ausgebaut sind, so dass die Sicherheit und Leichtigkeit des auf diesen Straßen fließenden Verkehrs nicht über die bereits bestehende Situation hinaus beeinträchtigt wird.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die nördlich verlaufende *Franz-von-Borries-Straße* und die Straße *Auf der Bülte* im Osten. Die entlang der *Franz-von-Borries-Straße* und der Straße *Auf der Bülte* gelegenen Grundstücke weisen jeweils direkte Anbindungen in Form von Grundstückszufahrten von der jeweiligen angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche aus auf.

Im südlichen Anschluss an die *Franz-von-Borries-Straße* ist eine private Erschließungsstraße vorgesehen, die Richtung Süden und Westen die rückwärtigen und bisher unbebauten Grundstücksflächen erschließt. Hierdurch kann eine sinnvolle Vernetzung bereits bestehender Erschließungseinrichtungen sichergestellt werden. Die der Erschließung der Baugrundstücke dienende private Erschließungsstraße wird im Bebauungsplan als 6 m breite Fläche, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger und Ver- und Entsorgungsberechtigten zu belasten ist, festgesetzt. Diese Festsetzung ermöglicht es den Grundstückseigentümern der bisher nicht bebauten Grundstückflächen eine der zukünftigen individuellen Bebauung entsprechende Ausformung von Wegen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen. Da es sich hierbei nur um zwei Eigentümer handelt, sind Probleme im Vollzug dieser Festsetzung nicht ableitbar.

Um die Erschließung des Plangebietes durch Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sowie Rettungsfahrzeuge zu gewährleisten, mündet die Planstraße in einen Wendeplatz mit einem Durchmesser von 14 m, der zur Aufnahme und Ableitung von dreiachsigen Müllfahrzeugen (mit Zurücksetzten) geeignet und daher ausreichend bemessen ist. Die Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sowie Rettungsfahrzeuge können bei Bedarf innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche durch Zurücksetzen angemessen wenden.

Die Privatstraße ist mit einer Parzellenbreite von 6 m festgesetzt, so dass eine angemessene Fahrbahnbreite für Begegnungsverkehre bei verminderter Geschwindigkeit berücksichtigt werden kann. Die Form der Erschließung gewährleistet eine angemessene Wohnquartiersbildung. Auf überdimensionierte Straßen soll zur Vermeidung von Flächenversiegelungen und unter Berücksichtigung der nur geringen Anzahl zusätzlich zu erschließender Grundstücke verzichtet werden. Im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung sind die Erschließungserfordernisse des § 4 BauO NRW zu berücksichtigen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine Nutzungen ermöglicht, die eine bedeutsame Erhöhung des Verkehrsaufkommens zur Folge haben und somit zu einer erheblichen Beeinträchtigung der benachbarten Nutzungen führen könnten. Die Sicherheit und Leichtigkeit des auf der *Königstraße* (L 773) und der *Franz-von-Borries-Straße* fließenden Verkehrs wird durch die vorliegende Planung ebenfalls nicht beeinträchtigt.

Die erforderlichen Stellplätze sind gem. den Regelungen der BauO NRW auf den jeweiligen privaten Baugrundstücken herzustellen.

4.7 Örtliche Bauvorschriften

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungszusammenhanges. Das Umfeld ist durch Wohnbebauung, überwiegend Einzel- und Mehrfamilienhäuser, geprägt. Wegen der aus der Sicht der Ortsbildpflege besonders sensiblen Situation sind an zukünftige Baukörper

Anforderungen im Hinblick auf das Einfügen (z.B. Dachform und -farbe, Außenwandgestaltung) zu stellen.

Diese Anforderungen sollen den städtebaulichen Rahmen zur Einfügung der neuen Baukörper vorgeben, ohne die individuelle Gestaltungsfreiheit zu stark einzuschränken. Daher konzentriert sich die Festsetzung auf die Definition der o.g. Gestaltungselemente, um orts- und regionaluntypische, flachgeneigte Dachformen, untypische Farben und unmaßstäblich wirkende Gebäude, die zu einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes führen würden, zu vermeiden.

Insbesondere soll damit ein harmonisches Einfügen und Unterordnen der geplanten Neubebauung in die vorhandene Ortslage erreicht werden. Hierbei gilt generell, dass bei Doppelhäusern und Hausgruppen Dachform, -neigung, Material und Farbe der äußeren Wandflächen und der Dachdeckung einheitlich zu wählen sind. Art und Gestaltung der zulässigen Dachaufbauten und –einschnitte sind aufeinander abzustimmen. Garagenbaukörper sind in der Farbgebung auf den Hauptbaukörper abzustimmen.

Dachgestaltung

Dachlandschaften tragen wesentlich zur Ortsbildsilhouette bei und prägen so u.a. das Erscheinungsbild eines Baugebietes. Die Festsetzungen zu den Dachneigungen dienen dazu, eine vielfältige und gestalterisch harmonische Dachlandschaft zu entwickeln.

Für den Stadtteil Löhne-Bahnhof sind geneigte Dächer als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalm von 20 - 50 Grad als typisch anzusehen. Um einerseits ortsuntypische, flache Dächer < 20 Grad und andererseits zu steile Dächer > 50 Grad aufgrund ihrer negativen Fernwirkung auszuschließen, ist zur städtebaulichen Integration der hinzukommenden baulichen Anlagen festgesetzt, dass Hauptgebäude innerhalb des WA 2-Gebietes nur mit Dachneigungen von 40-50 Grad zulässig sind. Für das WA 1-Gebiet sind Dachneigungen von 20-48 Grad zulässig, die den baulichen Bestand angemessen berücksichtigen. Dieses Spektrum der möglichen Dachneigungen eröffnet den Bauherren auch vor dem Hintergrund einer im Plangebiet möglichen energie-, kosten- und flächensparenden Bauweise genügend individuellen Gestaltungsspielraum (Dachgeschossnutzung etc.). Bei Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen sowie bei untergeordneten Gebäudeteilen sind abweichende Dachformen und –neigungen zulässig.

Als Material zur Dacheindeckung sind nur Ziegel und Betondachsteine zulässig. Dies resultiert aus der örtlich vorhandenen Dachlandschaft. In Kombination mit den für die Dacheindeckung zulässigen Farben „schwarz", „braun" und „rot" soll der sich aus dem bestehenden Ortsbild ergebende Charakter in diesem Baugebiet weitergeführt werden. Hingegen werden glänzend engobierte (mit keramischer Überzugsmasse versehen), reflektierende Dachziegel bzw. –steine nicht zugelassen.

Neuere Bauformen und -elemente wie Solaranlagen, Wintergärten und Energiedachkonstruktionen sind im Rahmen dieser Satzung zulässig und erwünscht, um auch neuzeitlichen und ökologischen Bauformen Möglichkeiten der Anwendung zu eröffnen.

Dachgauben dürfen insgesamt nicht breiter als 1/2, Dacheinschnitte nicht breiter als 1/3 der Gesamtbreite der Gebäudefront sein, müssen zur seitlichen Außenwand (Giebel) mind. 1,50 m Abstand halten und dürfen auf einer Traufseite keine unterschiedlichen Höhen ihrer Ober- und Unterkanten aufweisen. Hierdurch soll zu einer ruhigen Dachlandschaft beigetragen werden, die nicht durch überdimensionierte und das Ortsbild beeinträchtigende Dachaufbauten oder –einschnitte unterbrochen und in ihrem Erscheinungsbild gestört wird.

Fassadengestaltung

Um auch hinsichtlich der Fassadengestaltung ein an die bauliche Umgebung angepasstes Erscheinungsbild gewährleisten zu können, sind die Außenwandflächen in Putz,

Sichtmauerwerk oder Holz herzustellen. Bei Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und baulichen Anlagen nach § 6 Abs. 11 BauO NRW sowie bei untergeordneten Gebäudeteilen können im Einzelfall ausnahmsweise auch andere Materialien zugelassen werden. Dies ist im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren abzustimmen. Die gewählten Materialien sind für den Bereich Löhne-Bahnhof als eher typisch und prägend zu bezeichnen. Durch die gewählte Festsetzung sollen Materialen, die mit diesem Erscheinungsbild nicht vereinbar sind (z.B. Metallverkleidungen), ausgeschlossen werden.

Die Verwendung von Baustoffimitaten oder nachgebildeten Konstruktionen jeglicher Art, z.B. Klinker- oder Fachwerkimitationen, sind im Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschriften unzulässig.

Garagenbaukörper sind in der Farbgebung auf den Hauptbaukörper abzustimmen.

4.8 Belange von Boden, Natur und Landschaft

4.8.1 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

- **Fachgesetze**

Baugesetzbuch

Die Vorgaben des § 1a BauGB zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes und der Eingriffsregelung werden bei der Umweltprüfung beachtet und im Umweltbericht dargelegt.

Berücksichtigung des § 1 Abs. 1 und 2 sowie § 4 Abs. 1 und 2 LBodSchG

Gem. § 1 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen, schädliche Bodenveränderungen sind abzuwehren.

In dieser Bauleitplanung wird der Vorrang der Nachverdichtung bereits baulich umgebener Flächen vor der Inanspruchnahme von schützenswerten Flächen gem. § 4 Abs. 2 LBodSchG berücksichtigt. Der Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen gem. § 1 Abs. 2 LBodSchG ist in der Vorhabenplanung besonders zu berücksichtigen. Schutzwürdige Böden gem. § 1 Abs. 1 LBodSchG sind von der Bauleitplanung nicht betroffen.

Besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft

Im Planbereich befinden sich keine gem. §§ 20 bis 24 LG bzw. §§ 43 bis 44 LG und § 62 LG besonders geschützten Teile von Natur und Landschaft. In einem Abstand von rd. 350 m zum Plangebiet befindet sich ein gem. § 62 Landschaftsgesetz NRW gesetzlich geschütztes Biotop (GB 3818-648), welches jedoch durch die Planung nicht beeinträchtigt wird. In einem Abstand von rd. 120 m befindet sich das LSG 3.2.11 (Ravensberger Hügelland), welches durch die hier vorliegende Planung ebenfalls nicht beeinträchtigt wird.

Geschütze Tier- und Pflanzenarten

Ziel ist es, Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich zu pflegen, zu schützen und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu sichern.

Gem. §§ 44 und 45 BNatSchG ist zu prüfen, ob europäisch geschützte FFH- Anhang- IV-Arten und die europäischen Vogelarten beeinträchtigt werden können. Auf die Bewertung wird zur Vermeidung von Wiederholungen unter Kapitel 2.2 eingegangen.

Wasserschutzgebiete / Heilquellenschutzgebiete gem. WHG bzw. LWG NRW

Gemäß § 1 a Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 2 Landeswassergesetz (LWG NRW) sind Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist die Betroffenheit von Wasserschutzgebieten/ Heilquellenschutzgebieten gem. WHG/LWG zu prüfen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Heilquellenschutzgebietes Bad Oeynhausen-Bad Salzuflen Zone 4.

Umweltverträglichkeitsprüfung, Umweltverträglichkeitsvorprüfung gem. UVPG

Gem. § 1 UVPG ist sicherzustellen, dass bei bestimmten öffentlichen und privaten Vorhaben sowie bei bestimmten Plänen und Programmen zur wirksamen Umweltvorsorge nach einheitlichen Grundsätzen

1. die Auswirkungen auf die Umwelt im Rahmen von Umweltprüfungen (Umweltverträglichkeitsprüfung und Strategische Umweltprüfung) frühzeitig und umfassend ermittelt, beschrieben und bewertet werden,
2. die Ergebnisse der durchgeführten Umweltprüfungen
    a. bei allen behördlichen Entscheidungen über die Zulässigkeit von Vorhaben,
    b. bei der Aufstellung oder Änderung von Plänen und Programmen so früh wie möglich berücksichtigt werden.

Durch den Bebauungsplan werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 30 BauGB geschaffen. Gem. Anlage 1 des UVPG ist für ein solches Vorhaben keine Allgemeine Umweltverträglichkeitsvorprüfung durchzuführen.

Für die Aufstellung des B-Planes ist aber gem. Anlage 3 Liste "SUP-pflichtiger Pläne und Programme" zu § 3 Abs. 1a UVPG eine strategische Umweltprüfung durchzuführen. Gem. § 17 UVPG wird diese strategische Umweltprüfung nach den Vorschriften des BauGB durchgeführt. Die Ergebnisse der strategischen Umweltprüfung werden im vorliegenden Umweltbericht integriert dargelegt.

Bundesnaturschutzgesetz

Gem. § 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Im Rahmen der Planung wird der Eingriff in Boden, Natur und Landschaft mithilfe der vom Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport des Landes Nordrhein-Westfalen (MSWKS NRW) und Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (MUNLV NRW) (2001) herausgegebenen Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie von Kompensationsmaßnahmen bei Bebauungsplänen (vereinfachtes Verfahren) berechnet. Kompensationsflächen werden jedoch aufgrund der Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB nicht erforderlich.

Immissionsschutzrecht

Gem. § 1 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sind Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen.

Lärm

Für die an das Plangebiet angrenzenden Nutzungen sind die sich aus der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau" ergebenden Orientierungswerte für

MI: 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts bzw. 45 dB(A) nachts bei Gewerbelärm
WA: 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts bzw. 40 dB(A) nachts bei Gewerbelärm

sowie die Vorgaben der TA-Lärm (bei Gewerbelärm)

MI: 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts
WA: 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts

zu berücksichtigen.

Geruch/Staub

Für Geruchsimmissionen ist die Geruchsimmissionsrichtlinie beachtlich. Gemäß der GIRL sind in WA- und MI- Gebieten nur Geruchswahrnehmungshäufigkeiten von max. 10 % der Jahresstunden zulässig. In Dorfgebieten sind bis zu 15 % und im Einzelfall auch darüber hinaus gehende Geruchswahrnehmungen zulässig.

Mit dem hier geplanten Vorhaben sind keine Geruchsemmissionen verbunden.

Zur Beurteilung der Staubemissionen sind die vorhabenbezogenen Anforderungen der TA-Luft beachtlich. Mit dem hier geplanten Vorhaben sind jedoch keine Staubentwicklungen verbunden, die über ein ortsübliches Maß hinausgehen.

Denkmalschutzgesetz

Gemäß § 1 (1) DSchG NRW sind Denkmäler zu schützen, zu pflegen, sinnvoll zu nutzen und wissenschaftlich zu erforschen.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist beachtlich, dass kulturgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, gem. §§ 15 und16 des DSchG NRW auch in geringer Menge meldepflichtig sind.

Sonstige Unterschutzstellungen gem. anderer Fachgesetze

Im Plangebiet und der näheren Umgebung befinden sich keine gem. sonstiger umweltrelevanter Gesetze besonders schutzwürdigen Objekte oder Bereiche.

- **Fachplanungen**

Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Löhne

Zur Sicherung des Naturhaushalts im Bereich der Stadt Löhne durch Erhaltung des Baumbestandes ist von der Stadt Löhne eine Baumschutzsatzung aufgestellt worden. Diese Satzung gilt für den Schutz des Baumbestandes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und des Geltungsbereiches der Bebauungspläne, soweit diese nicht eine land- oder forstwirtschaftliche Nutzung festsetzen. Geschützt sind Bäume mit einem Stammumfang von 80 und mehr Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 100 Zentimeter über dem Erdboden, nicht aber Obstbäume. Liegt der Kronenansatz unter dieser Höhe, ist der Stammumfang unter dem Kronenansatz maßgebend. Bei mehrstämmigen Bäumen ist die Summe der Stammumfänge maßgebend. Geschützt sind - ohne Rücksicht auf den Stammumfang - auch Bäume, die nach Maßgabe dieser Satzung als Ersatz für einen entfernten Baum gepflanzt worden sind. Die Vorschriften dieser Satzung gelten auch für Bäume, die aufgrund von Festsetzungen eines Bebauungsplanes zu erhalten sind, auch wenn diese nicht die für den Erhalt maßgebende Größe aufweisen.

Innerhalb des Plangebietes sind zwei Bäume vorhanden (Eiche rd. 100 cm Stammumfang und Lärche rd. 150 cm Stammumfang), die gem. Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Löhne vom 14.05.1981 geschützt sind und bei der Durchführung des Bebauungsplanes nicht erhalten werden können. Für die Entfernung dieser Bäume ist im Rahmen der Baugenehmigung ein Antrag auf Erteilung einer Ausnahme gem. § 5 der Satzung bei der Stadt Löhne zu stellen. Der Ersatz der Bäume gem. § 5 (4) der Satzung erfolgt innerhalb der Grundstücksflächen durch die Pflanzung von je 1 standortgerechten, heimischen Laubbaum je 400 m² angefangene Grundstücksfläche.

Fachplan Biotopverbund Löhne (NZO- GmbH, 1994)

Im Fachplan Biotopverbund Löhne (1994) wird die überplante Fläche als Entwicklungsfläche 2. Priorität für den Biotopverbund „wichtige Landschaftsteile" beschrieben. Dieser Fachplan entfaltet jedoch keine rechtsverbindliche Wirkung.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung/Natura 2000 (gem. Richtlinie 92/43/EWG (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie, kurz FFH-Richtlinie)

Das Ziel besteht für die FFH-Arten und -Lebensräume sowie für alle europäischen Vogelarten darin, einen günstigen Erhaltungszustand zu bewahren und die Bestände der Arten und Lebensräume langfristig zu sichern.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist die Betroffenheit von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung/Natura 2000 Gebiete zu prüfen.

In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich keine FFH- oder europäischen Vogelschutzgebiete (Natura 2000 Gebiete).

Regionalplan

Im Regionalplan des Regierungsbezirkes Detmold wird das Plangebiet als allgemeine Siedlungsfläche und als Bereich mit Grundwasser und Gewässerschutz gekennzeichnet.

4.8.2 Kurzbeschreibung des Bestandes

An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass in Teil II Umweltbericht, Kap. 2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, eine ausführliche Beschreibung des schutzgutbezogenen Bestandes enthalten ist. Nachfolgend werden nur die für die Planentscheidung bedeutsamen Aspekte kurz dargelegt.

<u>Schutzgut Mensch</u>

Das Plangebiet hat keine Bedeutung für die überörtliche Erholungsnutzung der ortsansässigen Bevölkerung. Das Plangebiet ist von Wohnnutzungen umgeben und es ist ebenfalls nicht mit erheblichen Verkehrslärmimmissionen zu rechnen, da es sich bei den umliegenden Straßen um Wohnstraßen handelt. Ferner sind mit der geplanten Nutzung auch keine Beeinträchtigungen der umliegenden Wohnnutzungen zu erwarten.

<u>Schutzgut Tiere und Pflanzen</u>

Die Flächen des Plangebietes werden überwiegend von Hausgartenstrukturen mit entsprechenden Gehölz -und Heckenbeständen und den zugeordneten Wohngebäuden geprägt. Das Plangebiet wird weiterhin durch eine intensiv genutzte (Mahd) Wiese geprägt.

Ferner befinden sich 2 durch die Baumschutzsatzung der Stadt Löhne geschützte Bäume auf der Planfläche im Bereich der zukünftigen Eingriffsfläche. Diese müssen im Rahmen des Baumschutzsatzungsverfahrens abgehandelt werden.

Im Planbereich sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Vorkommen von bedrohten, seltenen (gem. Rote Listen Nordrhein-Westfalen) oder besonders geschützten (gem. Abschnitt 5 BNatSchG) Tier- und Pflanzenarten ermittelt worden oder zum derzeitigen Kenntnisstand bekannt.

Zusammenfassend ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen zu rechnen.

Schutzgut Boden

Im Plangebiet stehen natürlicherweise Pseudogley- Parabraunerden aus Geschiebelehm mit z.T. geringmächtiger Deckschicht aus Löß an.[2] Die Stadt Löhne hat keine Kenntnis von potenziellen, im Plangebiet befindlichen Altablagerungen oder kontaminierten Betriebsflächen.

Durch das Vorhaben ist mit erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden durch Bodenauf- und -abtrag und durch Bodenversiegelungen zu rechnen.

Innerhalb des Plangebietes sowie in der unmittelbaren Umgebung befinden sich die Blindgängerverdachtspunkte Nr. 2053 und 2054 (Anlage 3). Die zu bebauenden Flächen und Baugruben sind zu sondieren und die Anlage 1 TVV ist im Bereich der Bombardierung anzuwenden.

Schutzgut Wasser

Im Plangebiet und in der näheren Umgebung sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Die bislang unversiegelten Flächen haben für die natürliche Grundwassersituation eine mittlere Bedeutung. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Heilquellenschutzgebietes Bad Oeynhausen-Bad Salzuflen Zone 4.

Durch die Veränderung der Vorflut ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser zu rechnen. Darüber hinaus ist jedoch mit erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser durch die Versiegelung und die daraufhin verminderte Grundwasserneubildungsrate zu rechnen. Einwirkungen auf das Heilquellenschutzgebiet sind nicht zu erwarten, da erheblich das Grundwasser beeinträchtigende Betriebe im Plangebiet nicht zulässig sind.

Schutzgut Klima und Luft

Der das Plangebiet umfassende Bereich besitzt aufgrund der geringen Größe für die Stadt Löhne keine nennenswerten klimatischen Ausgleichswirkungen und stellt keinen klimatischen Ausgleichsraum dar. Lufthygienisch ist das Plangebiet nur unwesentlich aus dem geringen Verkehr auf den Wohnstraßen belastet. Ein besonderer Schutzbedarf lässt sich nicht ableiten.

Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Bereich der Stadt Löhne und ist von Wohnhäusern und entsprechenden zugeordneten Hausgärten umgeben. Für das Landschaftsbild erlangt die Fläche eine geringe Bedeutung.

4.8.3 Ermittlung der negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Gem. § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 4 LG NRW sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes durch die Veränderung der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen (Eingriffe) in der Abwägung zu berücksichtigen.

[2] Geologischen Landesamt Nordrhein-Westfalen: Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen 1: 50.000 Blatt L 3918 Herford

Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Natur und Landschaft etc. ergeben sich aus der Flächeninanspruchnahme für die Bebauung der bislang als Freifläche (Wiese) genutzten Flächen mit den Gebäuden und Nebenanlagen des Wohngebietes sowie der befestigten Erschließungsstraße. Bezogen auf die einzelnen Schutzgüter ergeben sich folgende Wirkfaktoren:

- Schutzgut Mensch: Durch die geplante Nutzung ist mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch zu rechnen.
- Schutzgut Tiere und Pflanzen/Biologische Vielfalt: Aufgrund der Lage und Ausprägungen des Plangebietes sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Es werden ebenfalls keine planungsrelevanten Arten nach derzeitigem Kenntnisstand erheblich beeinträchtigt. Verbotstatbestände (Störungsverbot und Tötungsverbot) gem. § 44 BNatSchG bleiben somit unberührt. Auch für die biologische Vielfalt erlangt die Fläche keine besondere Bedeutung.
- Schutzgut Landschaft: Für die Landschaft und Freiräume sind keine erheblichen Veränderungen zu erwarten. Die neu hinzukommende Bebauung wird sich in das Ortsbild und in die Umgebung einfügen.
- Schutzgut Boden: Durch das Vorhaben ist mit erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden durch Bodenauf- und -abtrag und durch Bodenversiegelungen zu rechnen.
- Schutzgut Wasser: Es sind keine Oberflächengewässer im und in der Umgebung des Plangebietes vorhanden. Darüber hinaus ist jedoch mit erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser durch die Versiegelung und die daraufhin verminderte Grundwasserneubildungsrate zu rechnen. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Heilquellenschutzgebietes Bad Oeynhausen-Bad Salzuflen Zone 4.
- Schutzgut Klima / Luft: Es ist nicht mit erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft durch die Planung zu rechnen, da das Plangebiet keine nennenswerte klimatischen Ausgleichsfunktionen für die Stadt Löhne übernimmt.
- Schutzgut Kultur- und Sachgüter: Es werden keine Kultur- und Sachgüter durch die Planung beeinträchtigt.

4.8.4 Vermeidung und Minimierung von negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft (Eingriffsregelung)

➢ Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung erheblicher Eingriffe

Gem. § 1 a Abs. 3 BauGB sind Eingriffe in den Naturhaushalt zu vermeiden. Dieser Vermeidungsgrundsatz bezieht sich auf die Unterlassung einzelner von dem Vorhaben ausgehender Beeinträchtigungen und schließt die Pflicht zur Verminderung von Beeinträchtigungen (Minimierungsgebot) ein. Dabei ist eine Beeinträchtigung vermeidbar, wenn das Vorhaben auch in modifizierter Weise (z. B. verschoben oder verkleinert) ausgeführt werden kann, so dass keine oder geringere Beeinträchtigungen entstehen.

<u>Minimierung der Eingriffe in das Schutzgut Landschaft: Gestaltung der Baukörper</u>

Zur Minimierung der Eingriffe in das Schutzgut Landschaft werden Höhenbegrenzungen für die hinzukommenden Gebäude getroffen und es werden Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen getroffen (siehe Kap. 3.1). Somit können Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild minimiert werden.

Vermeidungsmaßnahmen für den Artenschutz

Zum allgemeinen Schutz wild lebender Tiere, insbesondere von Vögeln, hat die Baufeldfreiräumung in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar zu erfolgen.

Minimierung von Beeinträchtigungen aus Versiegelungen und Lebensraumverlusten mittels Durchgrünung

Es ist je 400 m² vollendeter Grundstücksfläche ein standortgerechter, heimischer Laubbaum (Mindeststammumfang von jeweils 12/14 cm, gemessen in 1 m Höhe) anzupflanzen, mindestens jedoch ein Laubbaum je Grundstück. Somit wird zu einer Erhöhung der Lebensraumstrukturen beigetragen, so dass die Eingriffe in die Lebensräume von Tieren und Pflanzen minimiert werden können.

- **Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz**

In der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz wird in Anlehnung an die vom Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport des Landes Nordrhein-Westfalen (MSWKS NRW) und Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (MUNLV NRW) (2001) herausgegebene Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie von Kompensationsmaßnahmen bei Bebauungsplänen (vereinfachtes Verfahren) der Wert nach Durchführung der Planung von dem Wert des zulässigen Bestandes abgezogen, um Veränderungen zu ermitteln.

Für den zulässigen Bestand ergibt sich ein rechnerischer Gesamtwert von 22.389 Werteinheiten. Nach Durchführung der Planung ergibt sich ein rechnerischer Gesamtwert von 10.000 Werteinheiten.

Um Wiederholungen zu vermeiden, wird darauf hingewiesen, dass die Ermittlung der Werte in Teil II Umweltbericht, Kap. 3.2 Eingriffs- Ausgleichs- Bilanz ausführlich dargelegt wird.

Wert PLANUNG = 10.000 Werteinheiten
- Wert BESTAND = 22.389 Werteinheiten
- **12.389 Werteinheiten**

Die Bilanz zeigt, dass aus der Planung ein Defizit von 12.389 Werteinheiten entsteht. Für den Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten jedoch gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. Abs. 1 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit ist ein Ausgleich nicht erforderlich. Zudem wird darauf hingewiesen, dass durch die grünordnerischen Festsetzungen eine Durchgrünung des Plangebietes vorgesehen und nachhaltig gesichert wird.

4.9 Immissionsschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung sind u.a. die Belange des Immissionsschutzes zu berücksichtigen. In diesem Zusammenhang sind zur Beurteilung der auf das Gebiet einwirkenden Lärmimmissionen die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau" tags und nachts je nach Gebietstyp der Baunutzungsverordnung zu berücksichtigen. Danach sind für WA-Gebiete tags 55 dB(A) und nachts 45/40 dB(A) einzuhalten. Der letztgenannte Nachtwert gilt für Gewerbelärm. Diese Werte können im Einzelfall geringfügig überschritten werden.

Diese Werte gelten sowohl für das hier in Planung befindliche als auch für die in der Umgebung bereits bestehenden WA-Gebiete.

- **Verkehrslärm**

In Bezug auf verkehrliche Immissionen sind für das Plangebiet keine erheblichen Immissionskonflikte zu erwarten, die auf das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet einwirken. Die *Franz-von-Borries-Straße* und die Straße *Auf der Bülte* stellen Anliegerstraßen dar und weisen nur eine untergeordnete Verkehrsmenge auf, die in der Vergangenheit keinen Anlass für Maßnahmen zum Verkehrslärmschutz gegeben hat. Für die v.g. Straßen sind in Folge dieser Bauleitplanung auch keine erheblichen baulichen Eingriffe vorgesehen oder erforderlich, die aus anderen Rechtsgründen Immissionsschutz auslösen würden. Durch die im Umfang geringfügige hinzukommende Wohnbebauung wird auch keine erhebliche Verkehrszunahme erwartet, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung der derzeitigen Immissionssituation beiträgt.

Es wird daher davon ausgegangen, dass aus der Verkehrsbelastung der *Franz-von-Borries-Straße* und der Straße *Auf der Bülte* keine Nutzungskonflikte abgeleitet werden können. Ferner ist aufgrund der ausreichenden Entfernung zur L 773 (*Königstraße*) und der vorgelagerten Bebauung keine Überschreitung der Orientierungswerte gem. DIN 18005 für WA- Gebiete zu erwarten.

Darüber hinaus resultiert aus der Durchführung der Planung kein zusätzliches erhebliches Verkehrsaufkommen, welches geeignet wäre die bestehende Situation, insbesondere in der Nachbarschaft, erheblich zu beeinträchtigen. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben weiterhin gewahrt.

- *DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau*"

Es wird jedoch vorsorglich darauf hingewiesen, dass im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung die Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" im Hinblick auf die Sicherstellung eines ausreichenden Innenschallpegels zu berücksichtigen sind. Hierbei wird auf die einzuhaltenden Schalldämm-Maße in Abhängigkeit von der jeweiligen Nutzung und dem Anteil Fenster zu Außenwand hingewiesen. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass bereits durch die Berücksichtigung der bautechnischen Anforderungen an den Wärmeschutz auch die in diesem Bereich max. auftretenden Lärmemissionen auf einen für die Wohnnutzung angemessenen Innenschallpegel reduziert werden können.

- **Gewerbelärm**

Weder innerhalb noch in der Umgebung des Plangebietes sind konfliktreiche Nutzungen oder Einrichtungen vorhanden oder in der Vergangenheit bekannt geworden. Das geplante Allgemeine Wohngebiet fügt sich in die bereits von Wohnnutzung dominierte Umgebung ein und bewirkt auch keine Einschränkungen von in der Nachbarschaft befindlichen gewerblichen Nutzungen. Maßnahmen zum Schutz vor Gewerbelärm sind nicht erforderlich.

- **Geruch/Staub**

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich keine Nutzungen von denen Staub- oder Geruchsemissionen ausgehen und die auf das Plangebiet einwirken. Maßnahmen zum Schutz vor Geruch und Staub sind nicht erforderlich

- **Trennungsgebot gem. § 50 BImSchG**

Zusammenfassend ist festzustellen, dass das Nebeneinander der im Gebiet bereits vorhandenen, hinzukommenden und angrenzend außerhalb des Gebietes ausgeübten Nutzungen aufgrund der nicht vorhandenen Immissionskonflikte auch mit dem Trennungsgebot gem. § 50 BImSchG vereinbar ist. Das Trennungsgebot stellt im Wesentlichen darauf ab, dass konkurrierende Nutzungen einen ausreichenden Abstand

zueinander einhalten sollen, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne der DIN 18005 und TA-Lärm zu gewährleisten.

4.10 Klimaschutz und Klimaanpassung

Der Planbereich nimmt aufgrund der Lage im bebauten Innenbereich sowie den bereits aufgrund der bestehenden Nutzung baulich geprägten Flächen und der nur kleinräumigen Ausformung nicht wesentlich an der Kaltluftentstehung und dem Kaltlufttransport teil. Die Flächen haben aufgrund der bestehenden Nutzung keine wesentliche Bedeutung für den Klimaschutz. Die hier in Rede stehende Planung bezieht sich auf Flächen, die überwiegend durch die vorhandenen Wohnnutzungen mit Hausgärten bestimmt werden. Der Bebauungsplan trägt mit der darin vorbereiteten baulichen Neuordnung der rückwärtigen Grundstücksflächen im Sinne der Realisierung von Wohnnutzungen in Form von Einzelhäusern dazu bei, dass sich ein ähnliches siedlungsstrukturell bereits beeinflusstes Klima entwickeln wird.

Der im Plangebiet zu deckende Baulandbedarf würde an einer anderen Stelle eine Bebauung mit der damit verbundenen Inanspruchnahme von Freiflächen bewirken und damit möglicherweise eine erhebliche Beeinträchtigung der Kaltluftentstehung und des Kaltlufttransportes auf diesen Flächen darstellen. Über die bestehende Immissionssituation in Bezug auf Verkehrslärm, Staub und Abgase hinaus wird diese Bauleitplanung nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung der klimatischen Verhältnisse im Plangebiet bzw. dessen Umgebung beitragen.

Grünordnerische Festsetzungen, die einen kleinräumigen Beitrag zum Klimaschutz leisten können, sind Gegenstand des B-Planes Nr. 216. Diese tragen zur Schattenentwicklung und dem damit verbundenen lokalen Temperaturausgleich und zur Staubbindung bei. Diese Filtereigenschaften der im Plangebiet vorgesehenen Vegetationen werden in diesem städtisch bereits geprägten Bereich einen kleinräumigen Beitrag zum Klimaschutz leisten.

Darüber hinaus wird durch die Anpflanzung von Bäumen innerhalb des Plangebietes ein weiterer nachhaltiger Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas und in diesem Sinne zur Klimaanpassung geleistet. Durch den Bebauungsplan werden Eingriffe in landschaftlich prägende Vegetationsstrukturen vermieden, so dass sich in diesem Bereich keine negativen Auswirkungen auf die Regulierung des CO_2-Gehaltes der Luft und die Sauerstoffproduktion ergeben. Vielmehr wird die Sauerstoffproduktion als auch die Bindung von Staubpartikeln gefördert und ein Beitrag zur Reduzierung der Bodenerosion geleistet.

Die im Plangebiet zulässigen baulichen Nutzungen sind im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung auf der Grundlage des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz – EEWärmeG – und der EnEV - Energieeinsparverordnung für Gebäude – derart zu errichten, dass diese einen wesentlichen Beitrag zur Klimaanpassung leisten. Hierbei können Passivhäuser sowie Passivhäuser-plus nahezu energetisch neutral realisiert werden.

Im Zusammenhang mit der Klimaanpassung sei darauf hingewiesen, dass zukünftig mit einer vermehrten Zunahme von intensiven Niederschlägen gerechnet werden muss, so dass bereits bei der Realisierung der Entwässerungsanlagen auf eine ausreichende Dimensionierung hingewirkt wird. Die Anlagen zur Ableitung des Regenwassers sind daher entsprechend groß zu dimensionieren.

Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zur Nutzung regenerativer Energien. Er schließt jedoch die Nutzung regenerativer Energien oder sonstige bauliche Maßnahmen zum Klimaschutz weder aus noch erschwert er diese in maßgeblicher Weise. Insofern wird den allgemeinen Klimaschutzzielen der Stadt Löhne Rechnung getragen.

4.11 Altlasten und Kampfmittel

Altlasten

Werden bei Aushubarbeiten auffällige Verfärbungen oder Verunreinigungen des Erdreichs festgestellt bzw. Abfallstoffe vorgefunden, sind die Bauarbeiten einzustellen und die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Herford ist umgehend hiervon zu informieren.

Kampfmittelfunde

Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

Innerhalb des Plangebietes sowie in der unmittelbaren Umgebung befinden sich die Blindgängerverdachtspunkte Nr. 2053 und 2054 (Anlage 3).

	Verdachtspunkt-nummer	Rechtswert	Hochwert	Bohrkranz
Blindgängerverdachtspunkt	2053	480720,46	5782385,14	37
Blindgängerverdachtspunkt	2054	480614,90	5782428,09	37

Die zu bebauenden Flächen und Baugruben sind zu sondieren und die Anlage 1 TVV ist im Bereich der Bombardierung anzuwenden.

Hinweis:

Es ist möglich, dass die zu Auswertung verwendeten Luftbilder aufgrund von Bildfehlern, ungenügender zeitlicher Abdeckung oder ungenügender Sichtbarkeit, nicht alle Kampfmittelbelastungen zeigen. Die zuständige örtliche Ordnungsbehörde ist deshalb nicht davon entbunden, eigene Erkenntnisse über Kampfmittelbelastungen der beantragten Fläche heranzuziehen.

Anfragen zu Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen müssen durch die zuständige örtliche Ordnungsbehörde als Mail an kbd-wl@bra.nrw.de oder unter der Fax-Nr. 02931/82-3898 bei Flächen kleiner oder gleich 1.500 m^2 mindestens 5 Werktage, sonst 10 Werktage, vor dem gewünschten Termin erfolgen. Dabei ist zwingend das Aktenzeichen: 22.05.01.01(57-03-03393) als auch die Flächengröße anzugeben. Außerdem muss ein maßstabsgerechter Lageplan der Örtlichkeit vorab übersandt werden.

5 Ergebnis der Umweltprüfung

Die durchgeführte Umweltprüfung führt nach derzeitigem Kenntnisstand zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen durch nachteilige Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter entstehen. Diese werden z.T. durch Maßnahmen im Geltungsbereich ausgeglichen (Durchgrünung des Plangebietes). Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung (gem. § 13 a BauGB) handelt, ist ein Ausgleich der Eingriffe nicht erforderlich.

Die Planung erlangt unter Berücksichtigung der beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen keine artenschutzrechtliche Relevanz. Weitergehende streng geschützte Arten sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen oder in ihrer Population gefährdet.

Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser kann über die bereits bestehenden Regenwasserkanäle abgegeben werden.

In Bezug auf den Immissionsschutz ist durch die geplante Nutzung als WA-Gebiet nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung der umliegenden Wohnnutzungen zu rechnen. Auch die geplante Nutzung im Plangebiet wird nicht durch erhebliche Immissionen in der Umgebung beeinträchtigt. Auch in Bezug auf Geruchs- und Staubimmissionen sind weder im Gebiet noch außerhalb des Gebietes erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten.

Altablagerungen sind der Stadt Löhne ebenfalls im Plangebiet nicht bekannt.

6 Daten zum Plangebiet

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rd. 1,25 ha und gliedert sich wie folgt:

Allgemeines Wohngebiet (WA 1- Gebiet)		**7.454 m²**
darin mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	*165 m²*	
Allgemeines Wohngebiet (WA 2- Gebiet)		**3.783 m²**
darin mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	*635 m²*	
Öffentliche Verkehrsfläche		**1.321 m²**
Plangebiet gesamt		**12.558 m²**

7 Durchführung des Bebauungsplanes

7.1 Bodenordnung

Die notwendigen Grundstücke befinden sich in der Verfügungsgewalt privater Erschließungsträger. Die Umsetzung des Bebauungsplanes ist gewährleistet.

7.2 Ver- und Entsorgung

Abwasserbeseitigung

Die innerhalb der WA 1-Gebiete befindlichen Flächen sind bereits an das in den angrenzenden Straßen verlaufende Schmutzwassernetz der Stadt Löhne angeschlossen. Die Ableitung des im WA 2-Gebiet anfallenden Schmutzwassers soll über ein Trennsystem innerhalb der festgesetzten Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger und Ver- und Entsorgungsberechtigten zu belasten sind, mit Anschluss an die in der *Franz-von-Borries-Straße* verlaufende Schmutzwasserleitung erfolgen.

Oberflächenentwässerung

Die Ableitung des auf den bereits angeschlossenen Grundstücken (WA 1-Gebiet) anfallenden Oberflächenwassers erfolgt unverändert über die bereits bestehenden Regenwasserkanäle in der *Franz-von-Borries-Straße* und der Straße *Auf der Bülte*. Die Ableitung des Oberflächenwassers des geplanten Wohngebietes (WA 2-Gebiet) wird durch eine neu zu verlegende Kanalisation innerhalb der privaten Verkehrsflächen gesichert. Der Anschluss an den in der *Franz-von-Borries-Straße* verlaufenden Regenwasserkanal wird über die im Bebauungsplan festgesetzte, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger und Ver- und Entsorgungsberechtigten zu belastende Fläche gesichert. Eine zusätzliche

Rückhaltung des Oberflächenwassers auf den jeweiligen Grundstücksflächen ist nicht vorgesehen.

Ergänzender Hinweis zur Entwässerung:

Die Kanalisation zur Entwässerung des WA 2-Gebietes innerhalb des Gebietes liegt auch zukünftig auf Privatgrund. Eine Übernahme nach Fertigstellung der Anlagen in das Eigentum der Stadt Löhne ist nicht vorgesehen. Die Verkehrssicherungspflicht für die Anlagen sowie die Unterhaltung der Kanalisation verbleibt daher auf Dauer bei den Eigentümern/Anliegern.

Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes wird durch die Wirtschaftsbetriebe Löhne (WBL) sichergestellt und kann durch Anschluss an die vorhandene Trinkwasserleitung erfolgen.

Über dieses Trinkwasserversorgungsnetz, das innerhalb des Plangebietes erweitert wird, wird auch die für den Grundschutz des Plangebietes erforderliche Löschwasserversorgung mit einer Entnahmeleistung von 48 m³/h gem. DVGW-Arbeitsblatt W 405 sowie die Herstellung der entsprechenden Entnahmestellen (Hydranten) gewährleistet.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung des Plangebietes wird durch die Stadt Löhne sichergestellt. Abfallbehälter sind im Nahbereich der Einmündung der privaten Erschließungsstraße in die Haupterschießungsstraße (*Franz-von-Borries-Straße*) auf einem ausreichend dimensionierten Abfallbehältersammelplatz auf den privaten Grundstücksflächen aufzustellen. Alternativ ist jedoch ebenfalls die Abfuhr der Abfalleimer von der Privatstraße aus möglich. Diese ist ausreichend dimensioniert um die Erschließung durch Ver- und Entsorgungsfahrzeuge zu gewährleisten. Die Privatstraße mündet in einen Wendeplatz mit einem Durchmesser von 14 m, der zur Aufnahme und Ableitung von dreiachsigen Müllfahrzeugen (mit Zurücksetzten) geeignet und daher ausreichend bemessen ist.

Energieversorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Elektrizität erfolgt durch die für diesen Bereich zuständige Westfalen Weser Netz AG und kann durch eine Erweiterung der bestehenden Anlagen gesichert werden. Die Gasversorgung erfolgt durch die Gelsenwasser Energienetze GmbH, ein Ausbau des Versorgungsnetzes wird erforderlich.

Kommunikation

Das Plangebiet kann an das Kommunikationsnetz der Deutschen Telekom angeschlossen werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Innerhalb des Plangebietes verläuft eine Richtfunktrasse der Telefonica Germany GmbH & Co. OHG mit ihren Schutzstreifen. Damit es zukünftig zu keinen Interferenzen kommt, dürfen entlang dieser Richtfunktrasse geplante Gebäude / Baukonstruktionen eine max. Bauhöhe von 20 m nicht überschreiten. Alle geplanten Konstruktionen und notwendige Baukräne dürfen nicht in die Richtfunktrassen ragen. Der Verlauf der Richtfunktrasse ist im Bebauungsplan nachrichtlich gekennzeichnet.

7.3 Kosten

Der Stadt Löhne entstehen durch die Realisierung dieses Bebauungsplanes keine Kosten.

Teil II Umweltbericht

1 Einleitung

1.1 Angaben zum Standort

Das Plangebiet liegt im Nordosten der Stadt Löhne und befindet sich südlich der *Franz-von-Borries-Straße* und westlich der Straße *Auf der Bülte*. Das Plangebiet wird von Einzelhausbebauung und den entsprechend zugeordneten Freiflächen und der Verkehrsfläche der *Franz-von-Borries-Straße* geprägt. Ebenfalls befindet sich eine intensiv genutzte Wiese (Grünland) im Bereich des Plangebietes.

1.2 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Bebauungsplanung

1.2.1 Angaben zum Standort

Das ca. 1,25 ha große Plangebiet befindet sich entlang der *Franz-von-Borries-Straße* und entlang der Straße *Auf der Bülte*. Die den Straßen abgewandten Grundstücksflächen sind als gepflegte Hausgärten mit Hecken- und Baumbeständen angelegt. Die rückwärtigen und bislang unbebauten Grundstücksflächen unterliegen zurzeit keiner aktiven Nutzung und stellen sich entsprechend als Grünfläche (Wiese) dar. Die derzeitige Pflege erfolgt durch eine regelmäßige Mahd der Flächen.

1.2.2 Art des Vorhabens und der Festsetzungen

Durch die vorliegende Planung soll eine von Siedlungsbebauung umgebene Freifläche einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Die umgebende Wohnbebauung wird teilweise in den Bebauungsplan mit einbezogen, um diese zur Darlegung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung auch mit Blick auf die Prüfung der dort ausgeübten baulichen Nutzungen sowie der Außenwohnbereiche planungsrechtlich berücksichtigen zu können.

- Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von der *Franz-von-Borries-Straße* und über die Straße *Auf der Bülte*. Die rückwärtigen Bauflächen werden durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erschlossen.
- Als Art der baulichen Nutzung wird, anlehnend an die in der Umgebung vorhandenen Nutzungen, ein Allgemeines Wohngebiet (WA 1 und WA 2) festgesetzt.
- Als Maß der baulichen Nutzung wird die überbaubare Grundstücksfläche (Grundflächenzahl, GRZ) mit 0,4 festgesetzt.
- Zulässig ist eine offene Bauweise im WA 1-Gebiet sowie Einzelhäuser in offener Bauweise im WA 2-Gebiet.
- Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig (WA 2).
- Die Traufhöhe wird auf max. 4,50 m festgesetzt und die max. Firsthöhe beträgt 9,50 m (WA 2), im WA 1-Gebiet wird die Firsthöhe auf max. 10,50 m begrenzt.
- In den Festsetzungen zur äußeren Gestaltung werden die Gestaltung der Wandflächen, die Dachform und –neigung, die Gestaltung von Dachaufbauten und –einschnitten und die Art der Dacheindeckung festgesetzt. Hiermit wird der Rahmen für das Einfügen in den umliegenden Ortsbereich geschaffen.

Darüber hinaus ist im WA 2-Gebiet je 400 m² vollendeter Grundstücksfläche ein standortgerechter, heimischer Laubbaum (Mindeststammumfang von jeweils 12/14 cm, gemessen in 1 m Höhe) anzupflanzen, mindestens jedoch ein Laubbaum je Grundstück.

1.2.3 Flächeninanspruchnahme

In der Bilanz wird sich der Anteil überbauter bzw. nicht überbauter Flächen wie folgt darstellen:

Die Flächeninanspruchnahme bzw. der Bedarf an Grund und Boden ist in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

Tab.: voraussichtliche Flächeninanspruchnahme nach Durchführung des B-Planes

Bereich/Art der Festsetzung	Teilfläche	Gesamt-fläche
Allgemeines Wohngebiet (WA 1 und WA 2) darin überbaubare Fläche (GRZ = 0,4 + 50% = eff. GRZ = 0,6) darin GFL: darin nicht überbaubare Fläche:	 6.743 m² 800 m² 3.694 m²	11.237 m²
Verkehrsfläche (*Franz-von-Borries-Straße*):	1.321 m²	1.321 m²
PLANGEBIET GESAMT		12.558 m²

1.3 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

1.3.1 Fachgesetze

- **Baugesetzbuch**

Die Vorgaben des § 1a BauGB zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes und der Eingriffsregelung werden bei der Umweltprüfung beachtet und im Umweltbericht dargelegt.

- **Berücksichtigung des § 1 Abs. 1 und 2 sowie § 4 Abs. 1 und 2 LBodSchG**

Gem. § 1 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen, schädliche Bodenveränderungen sind abzuwehren.

In dieser Bauleitplanung werden der Vorrang der Nachverdichtung bereits baulich umgebener Flächen vor der Inanspruchnahme von schützenswerten Flächen gem. § 4 Abs. 2 LBodSchG berücksichtigt. Der Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen gem. § 1 Abs. 2 LBodSchG ist in der Vorhabenplanung besonders zu berücksichtigen. Schutzwürdige Böden gem. § 1 Abs. 1 LBodSchG sind von der Bauleitplanung nicht betroffen.

- **Besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft**

Im Planbereich befinden sich keine gem. §§ 20 bis 24 LG bzw. §§ 43 bis 44 LG und § 62 LG besonders geschützten Teile von Natur und Landschaft. In einem Abstand von rd. 350 m zum Plangebiet befindet sich ein gem. § 62 Landschaftsgesetz NRW gesetzlich geschütztes Biotop (GB 3818-648), welches jedoch durch die Planung nicht beeinträchtigt wird. In einem Abstand von rd. 120 m befindet sich das LSG 3.2.11 (Ravensberger Hügelland), welches durch die hier vorliegende Planung ebenfalls nicht beeinträchtigt wird.

- **Geschütze Tier- und Pflanzenarten**

Ziel ist es, Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich zu pflegen, zu schützen und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu sichern.

Gem. §§ 44 und 45 BNatSchG ist zu prüfen, ob europäisch geschützte FFH- Anhang- IV-Arten und die europäischen Vogelarten beeinträchtigt werden können. Auf die Bewertung wird zur Vermeidung von Wiederholungen unter Kapitel 2.2 eingegangen.

- **Wasserschutzgebiete / Heilquellenschutzgebiete gem. WHG bzw. LWG NRW**

Gemäß § 1 a Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 2 Landeswassergesetz (LWG NRW) sind Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist die Betroffenheit von Wasserschutzgebieten/ Heilquellenschutzgebieten gem. WHG/LWG zu prüfen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Heilquellenschutzgebietes Bad Oeynhausen-Bad Salzuflen Zone 4.

- **Umweltverträglichkeitsprüfung, Umweltverträglichkeitsvorprüfung gem. UVPG**

Gem. § 1 UVPG ist sicherzustellen, dass bei bestimmten öffentlichen und privaten Vorhaben sowie bei bestimmten Plänen und Programmen zur wirksamen Umweltvorsorge nach einheitlichen Grundsätzen

1. die Auswirkungen auf die Umwelt im Rahmen von Umweltprüfungen (Umweltverträglichkeitsprüfung und Strategische Umweltprüfung) frühzeitig und umfassend ermittelt, beschrieben und bewertet werden,
2. die Ergebnisse der durchgeführten Umweltprüfungen
    a. bei allen behördlichen Entscheidungen über die Zulässigkeit von Vorhaben,
    b. bei der Aufstellung oder Änderung von Plänen und Programmen so früh wie möglich berücksichtigt werden.

Durch den Bebauungsplan werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 30 BauGB geschaffen. Gem. Anlage 1 des UVPG ist für ein solches Vorhaben keine Allgemeine Umweltverträglichkeitsvorprüfung durchzuführen.

Für die Aufstellung des B-Planes ist aber gem. Anlage 3 Liste "SUP-pflichtiger Pläne und Programme" zu § 3 Abs. 1 a UVPG eine strategische Umweltprüfung durchzuführen. Gem. § 17 UVPG wird diese strategische Umweltprüfung nach den Vorschriften des BauGB durchgeführt. Die Ergebnisse der strategischen Umweltprüfung werden im vorliegenden Umweltbericht integriert dargelegt.

- **Bundesnaturschutzgesetz**

Gem. § 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Im Rahmen der Planung wird der Eingriff in Boden, Natur und Landschaft mithilfe der an die vom Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport des Landes Nordrhein-Westfalen (MSWKS NRW) und Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (MUNLV NRW) (2001) herausgegebene Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie von Kompensationsmaßnahmen bei Bebauungsplänen (vereinfachtes Verfahren) berechnet. Kompensationsflächen werden jedoch aufgrund der Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB nicht erforderlich.

- **Immissionsschutzrecht**

Gem. § 1 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sind Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen.

Lärm

Für die an das Plangebiet angrenzenden Nutzungen sind die sich aus der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau" ergebenden Orientierungswerte für

MI: 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts bzw. 45 dB(A) nachts bei Gewerbelärm
WA: 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts bzw. 40 dB(A) nachts bei Gewerbelärm

sowie die Vorgaben der TA-Lärm (bei Gewerbelärm)

MI: 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts
WA: 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts

zu berücksichtigen.

Geruch/Staub

Für Geruchsimmissionen ist die Geruchsimmissionsrichtlinie beachtlich. Gemäß der GIRL sind in WA- und MI- Gebieten nur Geruchswahrnehmungshäufigkeiten von max. 10 % der Jahresstunden zulässig. In Dorfgebieten sind bis zu 15 % und im Einzelfall auch darüber hinaus gehende Geruchswahrnehmungen zulässig.

Mit dem hier geplanten Vorhaben sind keine Geruchsemmissionen verbunden.

Zur Beurteilung der Staubemissionen sind die vorhabenbezogenen Anforderungen der TA-Luft beachtlich. Mit dem hier geplanten Vorhaben sind jedoch keine Staubentwicklungen verbunden, die über ein ortsübliches Maß hinausgehen.

- **Denkmalschutzgesetz**

Gemäß § 1 (1) DSchG NRW sind Denkmäler zu schützen, zu pflegen, sinnvoll zu nutzen und wissenschaftlich zu erforschen.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist beachtlich, dass kulturgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, gem. §§ 15 und 16 des DSchG NRW auch in geringer Menge meldepflichtig sind.

- **Sonstige Unterschutzstellungen gem. anderer Fachgesetze**

Im Plangebiet und der näheren Umgebung befinden sich keine gem. sonstiger umweltrelevanter Gesetze besonders schutzwürdigen Objekte oder Bereiche.

1.3.2 Fachplanungen

- **Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Löhne**

Zur Sicherung des Naturhaushalts im Bereich der Stadt Löhne durch Erhaltung des Baumbestandes ist von der Stadt Löhne eine Baumschutzsatzung aufgestellt worden. Diese Satzung gilt für den Schutz des Baumbestandes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und des Geltungsbereiches der Bebauungspläne, soweit diese nicht eine land- oder forstwirtschaftliche Nutzung festsetzen. Geschützt sind Bäume mit einem Stammumfang von 80 und mehr Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 100 Zentimeter über dem Erdboden, nicht aber Obstbäume. Liegt der Kronenansatz unter dieser Höhe, ist der Stammumfang

unter dem Kronenansatz maßgebend. Bei mehrstämmigen Bäumen ist die Summe der Stammumfänge maßgebend. Geschützt sind - ohne Rücksicht auf den Stammumfang - auch Bäume, die nach Maßgabe dieser Satzung als Ersatz für einen entfernten Baum gepflanzt worden sind. Die Vorschriften dieser Satzung gelten auch für Bäume, die aufgrund von Festsetzungen eines Bebauungsplanes zu erhalten sind, auch wenn diese nicht die für den Erhalt maßgebende Größe aufweisen.

Innerhalb des Plangebietes sind zwei Bäume vorhanden (Eiche rd. 100 cm Stammumfang und Lärche rd. 150 cm Stammumfang), die gem. Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Löhne vom 14.05.1981 geschützt sind und bei der Durchführung des Bebauungsplanes nicht erhalten werden können. Für die Entfernung dieser Bäume ist im Rahmen der Baugenehmigung ein Antrag auf Erteilung einer Ausnahme gem. § 5 der Satzung bei der Stadt Löhne zu stellen. Der Ersatz der Bäume gem. § 5 (4) der Satzung erfolgt innerhalb der Grundstücksflächen durch die Pflanzung von je 1 standortgerechten, heimischen Laubbaum je 400 m² angefangene Grundstücksfläche.

- **Fachplan Biotopverbund Löhne (NZO- GmbH, 1994)**

Im Fachplan Biotopverbund Löhne (1994) wird die überplante Fläche als Entwicklungsfläche 2. Priorität für den Biotopverbund „wichtige Landschaftsteile" beschrieben. Dieser Fachplan entfaltet jedoch keine rechtsverbindliche Wirkung.

- **Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung/Natura 2000 (gem. Richtlinie 92/43/EWG (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie, kurz FFH-Richtlinie)**

Das Ziel besteht für die FFH-Arten und -Lebensräume sowie für alle europäischen Vogelarten darin, einen günstigen Erhaltungszustand zu bewahren und die Bestände der Arten und Lebensräume langfristig zu sichern.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist die Betroffenheit von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung/Natura 2000 Gebiete zu prüfen.

In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich keine FFH- oder europäischen Vogelschutzgebiete (Natura 2000 Gebiete).

- **Regionalplan**

Im Regionalplan des Regierungsbezirkes Detmold wird das Plangebiet als allgemeine Siedlungsfläche und als Bereich mit Grundwasser und Gewässerschutz gekennzeichnet. Die hier in Rede stehende Bauleitplanung entspricht den Zielen der Raumordnung.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Mensch

Beschreibung

Erholung

Für die überörtliche Erholungsnutzung der ortsansässigen Bevölkerung steht das Plangebiet zur Zeit nicht zur Verfügung, da sich die Fläche im privaten Eigentum befindet.

Menschliche Gesundheit und Wohlbefinden

Das Plangebiet ist durch die vorhandenen Wohnnutzungen gekennzeichnet. Im Plangebiet selbst und in der näheren Umgebung befinden sich keine das Wohnen erheblich störenden Gewerbebetriebe.

Wohnumfeldsituation

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich Wohnnutzungen.

Bewertung

Erholung

Durch die Planung wird die Erholung der Bevölkerung nicht beeinträchtigt, da die Flächen derzeit nicht für eine Erholungsnutzung zur Verfügung stehen.

Menschliche Gesundheit/Wohlbefinden

- Verkehrslärm

In Bezug auf verkehrlichen Immissionen sind für das Plangebiet keine erheblichen Immissionskonflikte zu erwarten, die auf das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet einwirken. Die *Franz-von-Borries-Straße* und die Straße *Auf der Bülte* stellen wohngebietsbezogene Anliegerstraßen dar und weisen nur eine untergeordnete Verkehrsmenge auf, die auch in der Vergangenheit keinen Anlass für Maßnahmen zum Verkehrslärmschutz gegeben hat.

- Gewerbelärm

Weder innerhalb noch in der Umgebung des Plangebietes sind konfliktreiche Nutzungen oder Einrichtungen vorhanden oder in der Vergangenheit bekannt geworden. Maßnahmen zum Schutz vor Gewerbelärm sind nicht erforderlich.

- Geruch/Staub

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich keine Nutzungen von denen Staub- oder Geruchsemissionen zu erwarten sind, die auf das Plangebiet einwirken. Maßnahmen zum Schutz vor Geruch und Staub sind nicht erforderlich

- Trennungsgebot gem. § 50 BImSchG

Das Trennungsgebot stellt im Wesentlichen darauf ab, dass konkurrierende Nutzungen einen ausreichenden Abstand zueinander einhalten sollen, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne der DIN 18005 und TA-Lärm zu gewährleisten. Zusammenfassend ist festzustellen, dass das Nebeneinander der im Gebiet bereits vorhandenen, hinzukommenden und angrenzend außerhalb des Gebietes ausgeübten Nutzungen aufgrund der nicht vorhandenen Immissionskonflikte auch mit dem Trennungsgebot gem. § 50 BImSchG vereinbar ist.

Wohnumfeldsituation

Die umliegenden Wohnnutzungen werden durch die hier vorliegende Planung nicht beeinträchtigt, da in diesem Bereich den bestehenden Wohnnutzungen im Wesentlichen gleichartige Wohnnutzungen hinzugefügt werden, so dass auf der Ebene der Aufstellung des B-Planes ein Nutzungskonflikt nicht ableitbar ist.

Ergebnis

Es ist nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch durch die hier vorliegende Planung zu rechnen.

2.2 Tiere und Pflanzen

Beschreibung

Lebensraumstrukturen

Die Flächen des Plangebietes werden überwiegend von Hausgartenstrukturen mit entsprechenden Gehölz -und Heckenbeständen und den zugeordneten Wohngebäuden geprägt. Ferner wird das Plangebiet durch eine intensiv genutzte (Mahd) Wiese geprägt.

Ferner befinden sich 2 durch die Baumschutzsatzung der Stadt Löhne geschützte Bäume auf der Planfläche im Bereich der zukünftigen Eingriffsfläche. Diese müssen, für den Fall der Beseitigung, im Rahmen der Anwendung der Baumschutzsatzung kompensiert werden.

Tier- und Pflanzenarten

Im Planbereich sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Vorkommen von bedrohten, seltenen (gem. Rote Listen Nordrhein-Westfalen) oder besonders geschützten (gem. Abschnitt 5 BNatSchG) Tier- und Pflanzenarten ermittelt worden oder zum derzeitigen Kenntnisstand bekannt. Der Planbereich weist Lebensraumstrukturen der Hausgärten und des intensiv genutzten Grünlandes (Wiese) auf. Aufgrund der Lage im Wohnsiedlungsbereich und der damit verbundenen vorhandenen Bebauung und intensiven Nutzung der Strukturen ist das Lebensraumpotenzial jedoch begrenzt (vgl. Kap. Bewertung Tier- und Pflanzenarten).

Biologische Vielfalt

Das Plangebiet erlangt aufgrund seiner Ausprägung und Lage nur eine untergeordnete Bedeutung für die biologische Vielfalt.

Bewertung

Lebensraumstrukturen

Bezogen auf die intensiv genutzte Grünlandfläche (Wiese) wird sich der Bestand an Lebensräumen nach Überbauung mit dem Wohngebiet verändern. Es werden siedlungstypische Lebensräume geschaffen, welche sich in sehr ähnlicher Ausprägung in den angrenzenden Strukturen im Plangebiet sowie der Umgebung wiederfinden. Zusätzlich werden auf den Baugrundstücken weitere Maßnahmen, wie die Pflanzung eines standortgerechten und -heimischen Baumes je vollendeter 400 m² Grundstücksfläche, festgesetzt.

Tier- und Pflanzenarten

Für die Bauleitplanung sind die Belange des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG zu berücksichtigen. Orientierend an dem für Nordrhein-Westfalen entwickelten Modell („Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen Vorkommen, Gefährdungen, Maßnahmen" MUNLV, Dezember 2007) wurden mögliche Vorkommen planungsrelevanter Arten auf ihre Beeinträchtigung überprüft.

Dem Verzeichnis planungsrelevanter geschützter Arten NRW (www.naturschutz-fachinformationssysteme-nrw.de) sind die in der Anlage 2 beigefügten, im Bereich des Messtischblattes Nr. 3818 Herford (Q 38181) vorkommende Arten aufgeführt, welche in Bezug auf Ihr potenzielles Vorkommen im Bereich des Plangebietes überprüft wurden.

Die betroffene Fläche bietet insgesamt aufgrund Ihrer Ausprägung (Hausgärten, Siedlung und intensiv genutzte Wiese) nur geringe Lebensraumpotenziale für planungsrelevante Tier- und Pflanzenarten.

Bei der Beurteilung der für den Planungsraum planungsrelevanten Arten wurde festgestellt, dass keine Vorkommen zu erwarten sind bzw. Vorkommen nicht gefährdet werden, da diese auf angrenzende Strukturen ausweichen können.

Bezüglich der nach Anhang IV der FFH-Richtlinie potenziell vorkommenden geschützten Fledermausarten ergeben sich keine Beeinträchtigungen. Das Plangebiet wird aufgrund der fehlenden Strukturen lediglich als Jagdhabitat genutzt. Ein mögliches Vorkommen der Breitflügelfledermaus und der Zwergfledermaus wäre durch eine Bebauung der Freifläche nicht gefährdet, die Gärten können weiterhin als Jagdgebiet genutzt werden. Vorkommen der Zauneidechse sind nicht bekannt, da die entsprechenden Habitatstrukturen im Plangebiet nicht vorhanden sind.

Ubiquitäre Vogelarten nutzen das Plangebiet potenziell als Nahrungsraumund ggf. als Brutlebensraum. Geeignete Bruthabitate für planungsrelevante Arten sind derzeit nicht vorhanden. Habicht, Mäusebussard und Sperber sind aufgrund der fehlenden Nistmöglichkeiten im Gebiet ebenfalls nicht vorhanden. Als Jagdgebiet ist das Plangebiet aufgrund der geringen Größe inmitten der Besiedlung nicht von besonderer Bedeutung. Für Rauch- und Mehlschwalben ist die vorhandene Freifläche zurzeit aufgrund der fehlenden Möglichkeit zum Anbringen von Nestern nicht geeignet. Durch die Bebauung werden mögliche Nistmöglichkeiten geschaffen (Hauswände, Dachunterkanten etc.). Für das Auffinden von Nistmaterial sind ferner offene Bereiche mit Pfützen bzw. feuchtem Sand und Lehm notwendig. Die Nachtigall braucht die Nähe zu Gewässern, Feuchtgebieten und Auen und ist daher in der Siedlung nicht zu erwarten. Für Turmfalke und Uhu sind keine geeigneten Brutplätze im Plangebiet vorhanden, als Jagdgebiet ist die Fläche aufgrund der Lage im Siedlungsgebiet und die Kleinflächigkeit auch für diese Arten nicht interessant.

Dennoch ist zur Vermeidung von Verbotstatbeständen (Störungsverbot und Tötungsverbot), die Baufeldfreiräumung außerhalb der Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September) vorzunehmen.

Im Ergebnis wird nach derzeitigem Kenntnisstand festgestellt, dass die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen nicht berührt werden.

Ergebnis

Aus dem Verlust der Lebensraumpotenziale bei der Überbauung von Flächen mit Gebäuden und Nebenanlagen sowie Zufahrten resultiert ein Allgemeines Risiko für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen. Der Verlust der potenziellen Lebensräume wild lebender Tiere und Pflanzenarten ist als erheblich einzustufen. Diese können jedoch auch auf benachbarte Flächen ausweichen. Ein Risiko für streng geschützte Arten ist jedoch aufgrund der Lage im Siedlungsbereich nicht ableitbar. Auch für die biologische Vielfalt erlangt das Plangebiet eine geringe Bedeutung.

2.3 Landschaft/Freiraumverbund

Beschreibung

Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Bereich der Stadt Löhne und ist von Wohnsiedlungsbereichen und entsprechenden zugeordneten Hausgärten umgeben. Für das Landschaftsbild erlangt die Fläche eine geringe Bedeutung.

Bewertung

Durch die Bebauung der Fläche mit Wohnhäusern werden die Landschaft und die Freiräume nicht verändert, da die in Rede stehende Fläche von Wohnbebauung umgeben ist.

Ergebnis

Für das Schutzgut Landschaft und Freiräume sind keine erheblichen Beeinträchtigungen festzustellen.

2.4 Boden

Beschreibung

Im Plangebiet stehen natürlicherweise Pseudogley- Parabraunerden aus Geschiebelehm mit z.T. geringmächtiger Deckschicht aus Löß an.[3] Die Stadt Löhne hat keine Kenntnis von potenziellen, im Plangebiet befindlichen Altablagerungen oder kontaminierten Betriebsflächen.

Innerhalb des Plangebietes sowie in der unmittelbaren Umgebung befinden sich die Blindgängerverdachtspunkte Nr. 2053 und 2054 (Anlage 3).

Bewertung

Die sehr fruchtbaren Böden sind aufgrund ihrer innerörtlichen Lage nicht für die landwirtschaftliche Nutzung geeignet. Der Boden wird durch die zukünftige Bebauung zum Teil versiegelt werden. Durch die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 + 50% Überschreitung kann die maximal zulässige Versiegelung 60 % betragen.

Die zu bebauenden Flächen und Baugruben sind zu sondieren und die Anlage 1 TVV ist im Bereich der Bombardierung anzuwenden.

Ergebnis

Aus der Umlagerung und Versiegelung der Böden mit Gebäuden, Nebenanlagen und Zufahrten sowie Gärten resultiert ein allgemeines Risiko für das Schutzgut Boden. Durch das Vorhaben ist mit erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden durch Bodenauf- und -abtrag und durch Bodenversiegelungen zu rechnen.

2.5 Oberflächengewässer/ Grundwasser

Beschreibung

<u>Oberflächengewässer</u>

Im Plangebiet und in der näheren Umgebung sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

<u>Grundwasser</u>

Die bislang unversiegelten Flächen haben für die natürliche Grundwassersituation eine mittlere Bedeutung.

<u>Schutzgebiete gem. WHG</u>

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Heilquellenschutzgebietes Bad Oeynhausen-Bad Salzuflen Zone 4. Die in der Heilquellenschutzgebietsverordnung aufgeführten Anforderungen an die Realisierung von baulichen Anlagen sowie die Verbotstatbestände sind im Rahmen der Vorhabendurchführung zu berücksichtigen.

[3] Geologischen Landesamt Nordrhein-Westfalen: Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen 1: 50.000 Blatt L 3918 Herford

Bewertung

Oberflächengewässer

Da im Planbereich und der näheren Umgebung keine Oberflächengewässer vorhanden sind, sind für dieses Schutzgut keine negativen Veränderungen zu erwarten.

Beeinträchtigungen der natürlichen Grundwassersituation infolge von Versiegelungen

Erhebliche Eingriffe in das Grundwasser sind mit Verringerungen der natürlichen Grundwasserneubildungsrate nach der Versiegelung des Bodens durch Gebäude und Nebenanlagen verbunden, weil der Boden die Fähigkeit verliert, Niederschlagswasser aufzunehmen und über die Versickerung dem Grundwasser zuzuführen. Gleichzeitig verliert er an Retentionspotenzial. Diese Faktoren sind als erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt zu werten.

Ergebnis

Durch die Veränderung der Vorflut ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser zu rechnen. Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser kann über die bereits vorhandenen Regenwasserkanäle abgeführt werden. Darüber hinaus ist jedoch mit erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser durch die Versiegelung und die daraufhin verminderte Grundwasserneubildungsrate zu rechnen.

2.6 Klima/Luft

Beschreibung

Der das Plangebiet umfassende Bereich besitzt aufgrund der geringen Größe für die Stadt Löhne keine nennenswerten klimatischen Ausgleichswirkungen und stellt keinen klimatischen Ausgleichsraum dar. Lufthygienisch ist das Plangebiet nur unwesentlich aus dem geringen Verkehr auf den Wohnstraßen belastet. Ein besonderer Schutzbedarf lässt sich nicht ableiten.

Bewertung

Mit der geplanten Bebauung sollen ortstypische, locker bebaute Siedlungsstrukturen geschaffen werden, die nicht zu einer Veränderung des Ortsklimas beitragen. Mit der geplanten Wohnnutzung sind keine Veränderungen der vorhandenen Luftqualität, z.B. durch Schadstoffeinträge, verbunden. Durch die offene Bauweise wird auch weiterhin die Durchlüftung des Siedlungsgebietes gewährleistet. Auch in der Stadtklimauntersuchung Löhne von Spacetec, Freiburg(1994), wird dem Plangebiet kein besonderer Schutzbedarf zugeteilt.[4]

Ergebnis

In der Umweltprüfung wurde aufgrund des nicht vorhandenen Risikos auf weitergehende Untersuchungen verzichtet. Es wird nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen gerechnet.

2.7 Kultur- und Sachgüter

Beschreibung

Gem. § 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG NRW) sind Denkmäler zu schützen, zu pflegen, sinnvoll zu nutzen und wissenschaftlich zu erforschen.

Innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes als auch in seinem Umfeld befinden sich weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler i.S. des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NW)

[4] der Stadtklimauntersuchung Löhne (1994) von Spacetec, Freiburg

bzw. Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes der Stadt Löhne von 1995, ausgestellt vom Westfälischen Amt für Denkmalpflege, enthalten sind. Das Kulturgutverzeichnis der Stadt Löhne enthält die Objekte, welche bis zum Abschluss der Schnellinventarisation - Stand September 1990 - bekannt geworden sind.

Bewertung

Im Plangebiet und der näheren Umgebung befinden sich somit keine Kultur- oder Sachgüter auf die die geplante Nutzung für ein Wohngebiet negative Auswirkungen haben könnte. In der Umweltprüfung wird daher nicht weiter auf das Schutzgut eingegangen.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden können.

Ergebnis

Aus der Nutzung der Fläche für ein Allgemeines Wohngebiet resultieren keine Eingriffe in Kultur- und Sachgüter. Ein Hinweis auf mögliche Bodenfunde wird auf den B-Plan aufgetragen, sodass im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung bei Bedarf entsprechende Maßnahmen eingeleitet werden können.

2.8 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Gütern

Beschreibung

Die Schutzgüter stehen in einem stark vernetzten und komplexen Wirkungsgefüge zueinander. Hierbei beeinflussen sie sich in unterschiedlichem Maß. Eine Übersicht geben die folgenden Seiten:

Tab.: Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern im Plangebiet, Wirkung der Planung (in Anlehnung an RAMMERT (1995))

	Mensch	Pflanzen	Tiere	Boden	Wasser	Klima	Luft	Landschaft
Mensch	Vorbelastungen Immissionen Verkehrslärm, Zielkonflikte durch Wohnnutzung (0)	Siedlungszusammenhang, Pflege, weitere Verdrängung (0)	Vorbelastung durch Wohnen, Störungen, weitere Verdrängung (0)	Umlagerung, Versiegelung (-)	Versiegelung, verringerte Grundwasser-neubildung (-)	Versiegelung, Reduzierung Überwärmung (-)	Siedlungsbereiche, (0)	Gestaltung, Überformung, Einbindung durch Festsetzung Baumpflanzung (+)
Pflanzen	Naturerlebnis, Gestaltung Hausgärten mit Festsetzung Baumpflanzung (0)	Konkurrenz, Schutz (0)	Schutz, Nahrung, Lebensraum (0)	Nährstoffentzug, Bodenbildung, Veränderung der Vegetation (-)	Nutzung (0)	Klimabildung (0)	Nutzung, Reinigung (0)	Struktur-elemente (0)
Tiere	Naturerlebnis (0)	Naturerlebnis, Bestäubung Verbreitung (0)	Konkurrenz, Nahrungskette (0)	Bodenbildung, Veränderung von Bodenlebens-räumen (-)	Gartenteiche, Pfützen etc. als Lebensraum (0)	Beeinflussung (0)	Nutzung (0)	Nutzung (0)
Boden	Garten als Lebensraum (0)	Lebensraum, Nährstoff-versorgung, (-)	Lebensraum, Versiegelung, (-)	Bodeneintrag (0)	Stoffeintrag, Filtration von Stoffen (0)	Beeinflussung durch Versiegelung (-)	Verringerung der Staubbildung (0)	Wasserhaushalt, Stoffhaushalt etc. (0)
Wasser	Lebens-grundlage (0)	Lebens-grundlage (0)	Lebens-grundlage (0)	Bodenwasser, Beeinflussung v. Bodenart - u. Struktur, Versiegelung (-)	Regen, Stoffeintrag (0)	Verdunstung (0)	Luftfeuchtigkeit (0)	Wasserhaushalt etc. (0)
Klima	Versiegelungen, Umwelt-bedingungen (-)	Wuchs-bedingungen (0)	Umfeld-bedingungen (0)	Bodenent-wicklung (0)	Grundwasser-neubildung (-)	Wirk- und Aus-gleichsräume (0)	Strömung, Wind (0)	Element der gesamt-ästh. Wirkung (0)
Luft	Lebensgrundlage (0)	Lebens-grundlage (0)	Lebens-grundlage (0)	Staubbildung (0)	Trockene Deposition (0)	Lokalklima (0)	Durchmischung (0)	Stoffhaushalt (0)
Landschaft	Ästhetisches Empfinden, Entwicklung von Freiraum (0)	Lebens-raumstrukturen, menschlich beeinflusst (0)	Lebens-raumstrukturen, menschlich beeinflusst (0)	Bodenbildung (0)	Wasserscheiden (0)	Klimabildung (0)	Strömungs-verlauf (0)	Freiraum in der Siedlung, Veränderung von Freiräumen (0)
Wirkung der Planung: (-) = negative Wirkung, (0) = neutrale Wirkung, (+) = positive Wirkung								

Bewertung

Aus den Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern ergeben sich über die bereits für die Schutzgüter beschriebenen Beeinträchtigungen hinaus keine nachteiligen Umweltauswirkungen.

Ergebnis

Aus den Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander resultieren keine erheblichen Eingriffe.

3 Eingriffe in Natur und Landschaft

3.1 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

3.1.1 Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Freifläche (Wiese) erhalten bleiben. Die oben beschriebenen Bedeutungen und Funktionen des Bodens würden erhalten bleiben. Jedoch müsste im Zuge der landwirtschaftlichen Nutzung mit Beeinträchtigungen gerechnet werden (Düngung etc.). Der erforderliche Bedarf an Wohngrundstücken wäre an anderen Orten des Stadtgebietes zu decken. Diese Standorte könnten aufgrund der bisherigen Außenbereichslage auch größere Beeinträchtigungen hinsichtlich der Integration der hinzukommenden Bebauung in das Landschaftsbild und weitergehende Erschließungsanforderungen sowie damit verbundene Flächenversiegelungen bewirken. Darüber hinaus könnten durch eine entsprechende Neuerschließung auch größere Beeinträchtigungen für Boden, Natur und Landschaft entstehen. Dem lokal erkennbaren Baulandbedarf könnte nicht entsprochen werden.

3.1.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Die bei Realisierung des Vorhabens zu erwartenden, nicht vermeidbaren Umweltauswirkungen werden nachfolgend tabellarisch zusammengestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit beurteilt:

Tab.: Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	Keine Beeinträchtigung des Menschen, seiner Gesundheit und seines Wohlbefindens	-
Pflanzen, Tiere	Keine Beeinträchtigungen von bes. geschützten o. gefährdeten Tier- und Pflanzenarten	-
	Beeinträchtigungen aus dem Verlust des Lebensraumpotenzials nach Überbauung der Grünlandflächen	●
Boden	Beeinträchtigungen aus der Versiegelung von Böden	●
	Keine Beeinträchtigungen durch das Vorhandensein von Altlasten / Eintrag von Schadstoffen	-
	Keine Beeinträchtigungen von Bereichen mit besonderen Werten von Böden	-
Wasser	Beeinträchtigungen von Oberflächengewässern	-
	Beeinträchtigungen aus einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate oder einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss	●
Luft/Klima	Keine Beeinträchtigungen des Ortsklimas und der Luftqualität	-
Landschaft	Keine Beeinträchtigung des Ortsbildes	-
	Keine Beeinträchtigungen aus der fehlenden Einbindung der Gebäude in die freie Landschaft	-
Kultur/Sachgüter	Keine Beeinträchtigungen von Kultur- und Sachgütern	-
Wechsel-wirkungen	Keine Beeinträchtigungen aus Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	-
● = ja, - = nein		

Insbesondere die Flächeninanspruchnahme für die Überbauung mit baulichen Anlagen wird zu Veränderungen der Umweltsituation führen und verliert seinen Wert als Biotop vollkommen. Die Freiflächen werden als Hausgartenbereiche entwickelt.

3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von erheblichen, nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Gem. § 1a Abs. 3 BauGB sind Eingriffe in den Naturhaushalt zu vermeiden. Dieser Vermeidungsgrundsatz bezieht sich auf die Unterlassung einzelner von dem Vorhaben ausgehender Beeinträchtigungen und schließt die Pflicht zur Verminderung von Beeinträchtigungen (Minimierungsgebot) ein. Dabei ist eine Beeinträchtigung vermeidbar, wenn das Vorhaben auch in modifizierter Weise (z.B. verschoben oder verkleinert) ausgeführt werden kann, sodass keine oder geringere Beeinträchtigungen entstehen.

Minimierung der Eingriffe in das Schutzgut Landschaft: Gestaltung der Baukörper

Die Höhe der neu hinzukommenden Wohngebäude wird auf ein für die bauliche Umgebung typisches Maß begrenzt. Um dies zu gewährleisten, werden im WA 2-Gebiet eine max. Firsthöhe von 9,50 m und eine max. Traufhöhe von 4,50 m und für das WA 1-Gebiet eine maximale Firsthöhe von 10,50 m festgesetzt.

Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen, Stellplätze und Garagenzufahrten gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 und Abs. 4 BauO NRW werden Teil des Bebauungsplanes. Hierbei wird über Festsetzungen zur Gestaltung der Garagen (farbliche Anpassung an die Hauptbaukörper), der äußeren Wandflächen (nur in Putz, Sichtmauerwerk und Holz), der Dachform (nur geneigte Dächer), der Dachneigung, der Gestaltung von Dachgauben, der Dacheindeckung (nur nicht glänzende, schwarze, braune

oder rote Ziegel) das Einfügen der baulichen Anlagen in den Ortsbereich gewährleistet. Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild werden somit minimiert.

Vermeidungsmaßnahmen für den Artenschutz

Zum allgemeinen Schutz wild lebender Tiere, insbesondere von Vögeln, hat die Baufeldfreiräumung in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar zu erfolgen, um Beeinträchtigungen von gehölzbewohnenden Arten zu vermeiden.

Minimierung von Beeinträchtigungen aus Versiegelungen und Lebensraumverlusten mittels Durchgrünung

Es ist je 400 m² vollendeter Grundstücksfläche ein standortgerechter, heimischer Laubbaum (Mindeststammumfang von jeweils 12/14 cm, gemessen in 1 m Höhe) anzupflanzen, mindestens jedoch ein Laubbaum je Grundstück. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Anlage 1 der Begründung.

Über die Pflanzung standortgerechter und heimischer Gehölze wird zu einer Erhöhung der Lebensraumstrukturen beigetragen, so dass die Eingriffe in die Lebensräume von Tieren und Pflanzen minimiert werden können. Innerhalb der Hecken finden Vögel Brutmöglichkeiten, Schutz und Nahrung. Darüber hinaus dienen die Sträucher und Bäume heimischen Insektenarten als Nahrungsgrundlage. Durch die Pflanzungen wird die Nutzung der Flächen unterbunden, so dass sie Bereiche mit einer zukünftig natürlichen Bodenentwicklung und Grundwassersituation darstellen. Hierdurch wird eine Minimierung der Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser aus Versiegelungen des Bodens bewirkt.

3.3 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

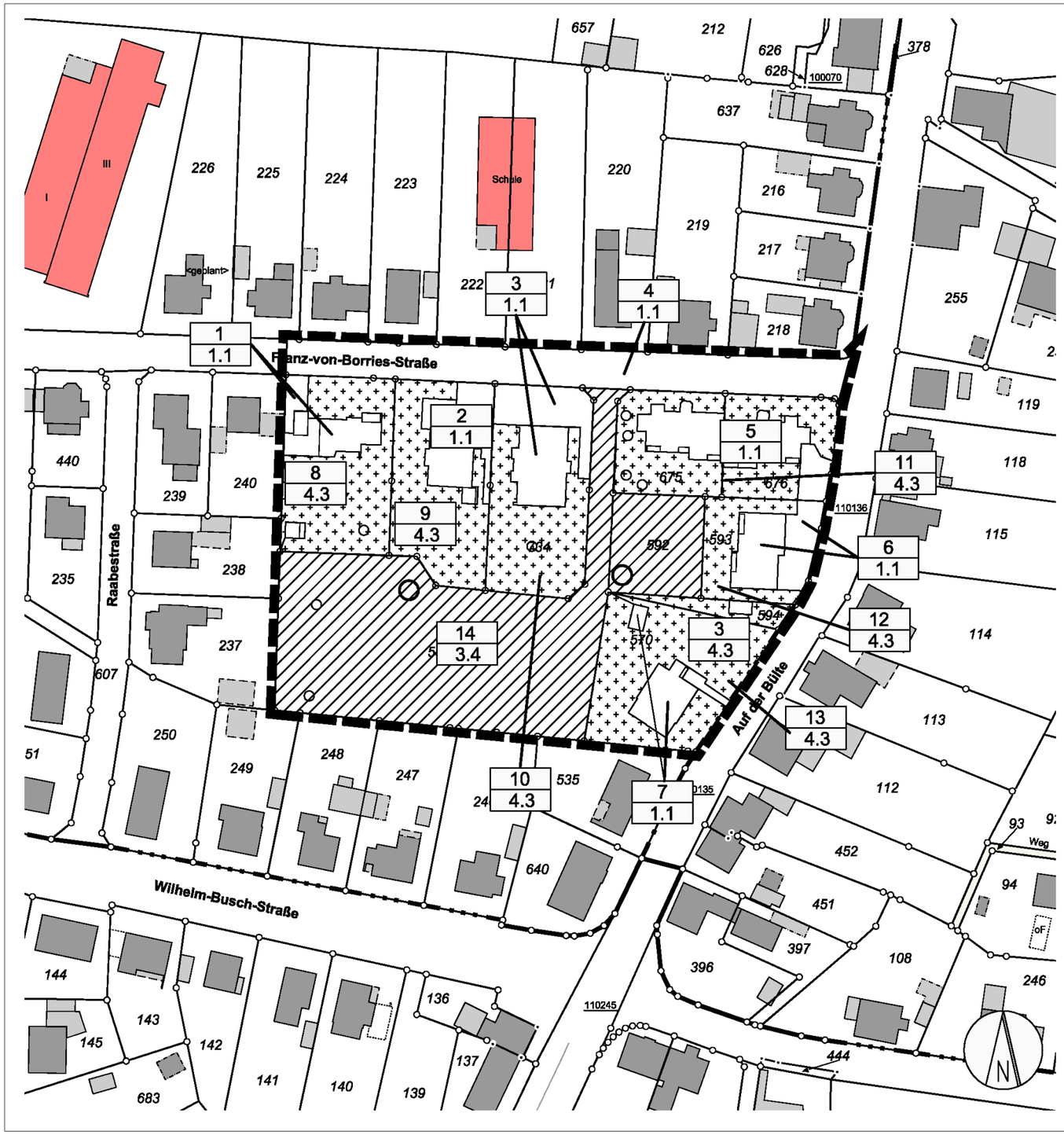
In der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz wird in Anlehnung an die vom Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport des Landes Nordrhein-Westfalen (MSWKS NRW) und Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (MUNLV NRW) (2001) herausgegebene Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie von Kompensationsmaßnahmen bei Bebauungsplänen (vereinfachtes Verfahren) der Wert nach Durchführung der Planung von dem Wert des zulässigen Bestandes abgezogen, um Veränderungen zu ermitteln. Als Bestand wurden folgende Biotoptypen für die Eingriffsregelung berücksichtigt:

Tab: Beschreibung und Bewertung der Biotoptypen im Geltungsbereich vor Durchführung der Bauleitplanung

a	b	c	d	e	f	g
Nr.	Code	Beschreibung	Fläche m^2	Grund-wert PA	Korrekt ur-faktor	Flächen - wert (d x e x f)
1	1.1	Versiegelte Fläche (Gebäude und befestigte Flächen Franz-von-Borries-Straße Nr. 12)	275	0	1	0
2	1.1	Versiegelte Fläche (Gebäude und befestigte Flächen Franz-von-Borries-Straße Nr. 14)	400	0	1	0
3	1.1	Versiegelte Fläche (Gebäude und befestigte Flächen Franz-von-Borries-Straße Nr. 18)	545	0	1	0
4	1.1	Versiegelte Flächen der Franz-von-Borries-Straße (Verkehrsfläche)	1.321	0	1	0
5	1.1	Versiegelte Fläche (Gebäude und befestigte Flächen Franz-von-Borries-Straße Nr. 34/36)	566	0	1	0
6	1.1	Versiegelte Fläche (Gebäude und befestigte Flächen Auf der Bülte Nr. 32)	405	0	1	0
7	1.1	Versiegelte Fläche (Gebäude und befestigte Flächen Auf der Bülte Nr. 34)	236	0	1	0
8	4.3	Zier- und Nutzgarten mit < 50% heimischen Gehölzen	942	2	1	1.884
9	4.3	Zier- und Nutzgarten mit < 50% heimischen Gehölzen	812	2	1	1.624
10	4.3	Zier- und Nutzgarten mit < 50% heimischen Gehölzen	758	2	1	1.516
11	4.3	Zier- und Nutzgarten mit < 50% heimischen Gehölzen	857	2	1	1.714
12	4.3	Zier- und Nutzgarten mit < 50% heimischen Gehölzen	325	2	1	650
13	4.3	Zier- und Nutzgarten mit < 50% heimischen Gehölzen	1.187	2	1	2.374
14	3.4	Intensivwiese,-weide, artenarm	3.929	3	1	11.787
15	7.4	Baumreihe, Baumgruppe, Alleen mit lebensraumtypischen Baumarten > 50% und Einzelbaum, Kopfbaum lebensraumtypisch (fallen unter die Baumschutzsatzung)	68	5	1	340
16	7.4	Baumreihe, Baumgruppe, Alleen mit lebensraumtypischen Baumarten > 50% und Einzelbaum, Kopfbaum lebensraumtypisch	100	5	1	500
Gesamtfläche			12.558	Gesamtwert		22.389

Die Abgrenzung und Lage der oben beschriebenen Biotoptypen werden in dem nachfolgend abgebildeten Biotoptypenplan dargestellt.

Abb.: Biotoptypenplan



Legende

1 / 1.1 — Nummer / Code

1.1 — Versiegelte Fläche (Gebäude, Straßen, Wege, engfugiges Pflaster, Mauern etc.)

3.4 — Intensivwiese, -weide, artenarm

4.3 — Zier- und Nutzgarten mit < als 50% heimischen Gehölzen

Baumreihe, Baumgruppe, Alleen mit lebensraumtypischen Baumarten > 50% und Einzelbaum, Kopfbaum lebensraumtypisch (Fallen unter die Baumschutzsatzung)

Baumreihe, Baumgruppe, Alleen mit lebensraumtypischen Baumarten > 50% und Einzelbaum, Kopfbaum lebensraumtypisch

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Bauleitplanung der Stadt Löhne

Bebauungsplan Nr. 216
"Wohngebiet zwischen Franz-von-Borries-Straße und Auf der Bülte",
ST Löhne-Bahnhof
einschl. örtlicher Bauvorschriften

Biotoptypen Bestand

Maßstab 1:1.000 i. O.

Planungsbüro REINOLD
Raumplanung und Städtebau (IfR)
31737 Rinteln - Seetorstraße 1a
Telefon 05751 - 9646744
Telefax 05751 - 9646745

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes und der damit verbundenen zulässigen Versiegelung innerhalb des WA 1-Gebietes ist eine geringfügige zusätzliche Versiegelung im Bereich des baulichen Bestandes möglich. Die bislang innerhalb des WA 1-Gebietes befindlichen Einzelbäume werden weiterhin in die Bilanzierung einbezogen. Innerhalb des WA 2-Gebietes entfallen die darin bestehenden Einzelbäume, es wird die auf der Grundlage des Bebauungsplanes zulässige Gesamtversiegelung (GRZ 0,4 + 50%) berücksichtigt. Nach Durchführung der Planung werden somit voraussichtlich die folgenden Biotoptypen im Plangebiet vorhanden sein und für die Eingriffsregelung berücksichtigt:

Tab: Beschreibung und Bewertung der Biotoptypen im Geltungsbereich nach Durchführung der Planung

a	b	c	d	e	f	g
Nr.	Code	Beschreibung	Fläche m^2	Grund-wert PA	Korrektur-faktor	Flächen-wert (d x e x f)
1	1.1	Versiegelte Flächen der Franz-von-Borries-Straße (Verkehrsfläche)	1.321	0	1	0
2	1.1	überbaubare Fläche GRZ 0,4 + 50% (WA 1-Gebiet)	4.373	0	1	0
3	1.1	Asphaltierte Flächen der privaten Erschließungsfläche (GFL) im WA 1- Gebiet	165	0	1	0
4	1.1	überbaubare Fläche GRZ 0,4 + 50% (WA 2-Gebiet)	1.889	0	1	0
5	1.1	Asphaltierte Flächen der privaten Erschließungsfläche (GFL) im WA 2- Gebiet	635	0	1	0
6	4.3	Zier- und Nutzgarten, mit Laubbäumen durchgrünt (WA 1-Gebiet)	2.916	2	1	5.832
7	4.3	Zier- und Nutzgarten, mit Laubbäumen durchgrünt (WA 2-Gebiet)	1.259	2	1	2.518
8	7.4	Baumreihe, Baumgruppe, Alleen mit lebensraumtypischen Baumarten > 50% und Einzelbaum, Kopfbaum lebensraumtypisch (WA 1-Gebiet)	(80)	5	1	400
9	8.2	10 x geplanter Einzelbaum innerhalb der geplanten Hausgärten, heimische Laubbäume, Mindeststammumfang 12/14 cm gemessen in 1 m Höhe (WA 2-Gebiet)	(250)	5	1	1.250
Gesamtfläche			12.558	Gesamtwert		10.000

Für den zulässigen Bestand ergibt sich ein Gesamtwert von 22.389 Werteinheiten. Nach Durchführung der Planung ergibt sich ein Gesamtwert von 10.000 Werteinheiten.

Wert PLANUNG = 10.000 Werteinheiten
- Wert BESTAND = 22.389 Werteinheiten
- **12.389 Werteinheiten**

Die Bilanz zeigt, dass aus der Planung ein Defizit von 12.389 Werteinheiten entsteht. Für den Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten jedoch gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. Abs. 1 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit ist ein Ausgleich nicht erforderlich. Zudem wird darauf hingewiesen, dass eine Durchgrünung des Plangebietes festgesetzt ist und nachhaltig gesichert wird.

4 Alternativen

4.1 Standort

Die bisher als Freifläche genutzte Fläche liegt inmitten bereits vorhandener Wohnsiedlungsbebauung mit den zugehörigen Hausgärten. Diese Fläche steht für eine kurzfristige Bebauung zur Verfügung und es liegt bereits ein konkretes Baubegehren vor. Ferner soll die im Geltungsbereich befindliche Bebauung planungsrechtlich gesichert werden.

Im Rahmen eines sinnvollen Flächenrecyclings und einer sinnvollen Siedlungsentwicklung durch die Schließung von Baulücken wird die Möglichkeit genutzt, diese Fläche für den Wohnungsbau im Rahmen der Innenentwicklung zu mobilisieren. Der Inanspruchnahme von bisher in den Außenbereichen gelegenen und von Bebauung freigehaltenen Flächen kann somit wirksam entgegengewirkt werden. Ferner können die bereits vorhandenen Erschließungsanlagen genutzt werden. Eine aufwendige Neuerschließung kann somit vermieden werden.

Weitere, für das Vorhaben gleichermaßen geeignete Frei- oder Brachflächen sind in der näheren Umgebung des Plangebietes nicht vorhanden bzw. stehen kurz- bis mittelfristig für eine Mobilisierung nicht zu Verfügung.

Der vorliegenden verbindlichen Bauleitplanung und der damit verbundenen Förderung der Innenentwicklung wird daher der Vorrang vor anderen im Stadtgebiet der Stadt Löhne ggf. erkennbaren unbebauten Grundstücksflächen eingeräumt.

4.2 Planinhalt

Im Planbereich wird ein Allgemeines Wohngebiet realisiert, das auf die umliegende Siedlungsstruktur Rücksicht nimmt und sich im Hinblick auf die Grundflächenzahl, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche in den Siedlungszusammenhang integriert.

Durch eine angemessene Durchgrünung des Plangebietes (je 400 m² vollendeter Grundstücksfläche Pflanzung eines standortgerechten, heimischen Laubbaumes) wird sich die hinzukommende Bebauung in die umgebenen Strukturen einfügen.

Eine andere als die gewählte Art der baulichen Nutzung ist aufgrund der Prägung der umgebenden Wohnsiedlungsbereiche nicht sinnvoll und würde sonst tatsächliche Nutzungskonflikte erwarten lassen (z.B. Gewerbelärmimmissionen in MI- und GE-Gebieten). Darüber hinaus wäre eine andere als die gewählte Art der baulichen Nutzung nicht mit dem Ziel der Deckung des Wohnbedarfes vereinbar.

Die überbaubaren Grundstücksflächen lassen eine ausreichende individuelle Gestaltung der Grundstücke mit baulichen Anlagen zu und nehmen dabei durch Abstandshaltung ausreichend Rücksicht auf die angrenzenden Wohngrundstücke. Eine großzügigere Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen ist nicht sinnvoll, da ein Mindestmaß einer städtebaulichen Ordnung im Hinblick auf die Stellung der baulichen Anlagen sonst verloren geht.

Die Maße der baulichen Nutzung sollen auch so gewählt werden, dass eine bedarfsgerechte Innenentwicklung ermöglicht wird. Die damit verbundene bauliche Verdichtung erfordert regelmäßig die Beanspruchung der für WA-Gebiete maximal möglichen Grundflächenzahl.

Auf die Festsetzung der Grünordnung und die Festsetzung von Gestaltungsvorschriften soll auch nicht verzichtet werden, um ein Mindestmaß an städtebaulicher Integration der Neubebauung in den Bebauungszusammenhang zu gewährleisten.

4.3 Nullvariante

Bei Nichtdurchführung des B-Planes würde die Freifläche (Wiese) erhalten bleiben. Es würden sich keine Veränderungen in Bezug auf die Schutzgüter und ihre Funktionen ergeben.

5 Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten, erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Die Kontrolle der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt, die bei der Durchführung der Bauleitplanung zu erwarten sind, soll durch die entsprechenden Fachämter und -behörden erfolgen, um möglichst frühzeitig unvorhergesehene negative Auswirkungen zu ermitteln und um in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Auswirkungen zu ergreifen.

Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Pflanzmaßnahmen werden von der Stadt Löhne in angemessenen Zeitabständen, d. h. erstmalig ein Jahr nach Realisierung der im Planbereich zulässigen bzw. festgesetzten Vorhaben und Maßnahmen kontrolliert. Eine zweite Kontrolle ist nach fünf Jahren vorgesehen.

Entsprechende schalltechnische Stellungnahmen sind unaufgefordert der Stadt Löhne vorzulegen.

Eine erneute artenschutzrechtliche Prüfung und Beteiligung der Unteren Landschaftsbehörde erfolgt 7 Jahre nach der Planaufstellung.

6 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen / Methodik der Umweltprüfung

Bei der Umweltprüfung wurden folgende Quellen und Verfahren berücksichtigt:

- Zur Bewertung und zur Bilanzierung des Eingriffes in Boden, Natur und Landschaft: MSWKS & MUNLV (2001): Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie von Kompensationsmaßnahmen bei Bebauungsplänen (vereinfachtes Verfahren),
- Zur Bestandserfassung und -bewertung der Böden:
  - Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen 1: 50.000, Blatt L 3918 Herford Geologische Karte von Nordrhein-Westfalen,) herausg. v. Geologischen Landesamt Nordrhein-Westfalen
- Zur Erfassung schutzwürdiger Böden: Geologischer Dienst (GD) NRW: "Karte der schutzwürdigen Böden in NRW 1:50.000"
- Klima: Stadtklimauntersuchung Löhne von Spacetec, Freiburg(1994).
- Regionalplanung: Regionalplan des Regierungsbezirkes Detmold

Die genannten Verfahren entsprechen dem Stand der Technik. Die genannten Quellen erscheinen zur Erfassung des relevanten Bestandes ausreichend aktuell und detailliert. Die relevanten Umweltfolgen der Bebauungsplanfestsetzungen sind überprüft worden, sodass hinreichend Beurteilungskriterien für eine umweltverträgliche Realisierung des Allgemeinen Wohngebietes vorliegen. Es sind keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen aufgetreten.

7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die aus der Durchführung des Bebauungsplanes 216 der Stadt Löhne resultierenden Umweltauswirkungen wurden überprüft.

Lage des Plangebietes:

Das insgesamt 1,25 ha umfassende Plangebiet befindet sich im Nordosten der Stadt Löhne, südlich der *Franz-von-Borries-Straße* und westlich der Straße *Auf der Bülte* und stellt sich derzeit zum Teil als Freifläche (Wiese) und zum Teil als Wohnsiedlungsbereich mit den zugehörigen Hausgärten dar.

Ziele und Zwecke der Planung:

Durch die vorliegende Planung sollen Flächen, die sich im Siedlungszusammenhang befinden und noch unbebaut sind, einer baulichen Nutzung zugeführt und der lokale Baulandbedarf gedeckt werden. Dabei steht eine der Umgebung angepasste Form der Baulandentwicklung im Vordergrund. Daher wird die bereits in der Umgebung vorhandene Wohnbebauung in den Geltungsbereich mit einbezogen. Es wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA 1 und WA 2 -Gebiet) festgesetzt.

Gleichzeitig sollen die besonderen Anforderungen an das Einfügen der zukünftigen baulichen Anlagen in den Siedlungszusammenhang Berücksichtigung finden. Zu diesem Zweck werden die Gebäudehöhen auf ein Maß begrenzt, sodass sich die hinzukommenden baulichen Anlagen der Höhenentwicklung der vorhandenen Bebauung anpassen und zum Teil auch unterordnen. ,. Hierdurch sollen störende und unmaßstäblich wirkende bauliche Anlagen vermieden werden.

Ferner werden Festsetzungen zu der äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen getroffen (Dachneigung und Dachform, Dacheindeckung und Wandflächen). Somit wird insgesamt eine Integration der hinzukommenden baulichen Anlagen in den bestehenden Siedlungszusammenhang gewährleistet.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan:

Die Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Löhne bereits als Wohnbaufläche dargestellt.

Natur- und Landschaftsschutz:

Im Fachplan Biotopverbund Löhne (1994) wird das Plangebiet als Entwicklungsfläche 2. Priorität für den Biotopverbund „wichtige Landschaftsteile" beschrieben. Dieser Fachplan entfaltet jedoch keine rechtsverbindliche Wirkung. Im Planbereich befinden sich keine gem. §§ 20 bis 24 LG bzw. §§ 43 bis 44 LG und § 62 LG besonders geschützten Teile von Natur und Landschaft. Das Plangebiet liegt jedoch innerhalb des Heilquellenschutzgebietes Bad Oeynhausen-Bad Salzuflen (Zone 4).

Gem. Bundesnaturschutzgesetz (§ 44 Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten und § 45 Ausnahmen; Ermächtigung zum Erlass von Rechtsverordnungen) ist im Rahmen der Bauleitplanung zu prüfen, ob europäisch geschützte FFH-Anhang-IV-Arten und die europäischen Vogelarten beeinträchtigt werden können. Nach derzeitigem Kenntnisstand wird davon ausgegangen, dass die Verbotstatbestände (Störungsverbot und Tötungsverbot) nach § 44 Abs. 1 BNatSchG unter Berücksichtigung der evtl. erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen nicht berührt werden. Da das Plangebiet nicht über eine entsprechende Habitatausstattung verfügt und sich inmitten des Wohnsiedlungsbereiches befindet.

Im Plangebiet ist der Boden durch die gärtnerische Nutzung und die Überbauung vorbelastet, jedoch aufgrund seiner Eigenschaften von allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut.

Die bislang unversiegelten Flächen haben für die natürliche Grundwassersituation eine geringe Bedeutung.

Mit der geplanten Bebauung soll eine vorhandene Baulücke einer Bebauung zugeführt werden, die nicht zu einer Veränderung des Ortsklimas beiträgt. Mit der geplanten Wohnnutzung sind keine Veränderungen der vorhandenen Luftqualität, z. B. durch Schadstoffeinträge, verbunden. Ferner erlangt die Freifläche keine klimatische Ausgleichsfunktion für die Stadt Löhne.

Der Planungsraum hat aufgrund der schon vorhandenen Wohnbebauung eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild. Die geplante Bebauung wird sich in die in der Umgebung vorhandenen Strukturen einfügen. Darüber hinaus wird die Pflanzung von einem Laubbaum je 400 m² vollendeter Grundstücksfläche zur Durchgrünung des Plangebietes festgesetzt.

Die aus der geplanten Umnutzung voraussichtlich resultierenden nachteiligen Umweltauswirkungen beziehen sich auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen und entstehen aus der Versiegelung mit Gebäuden und Nebenanlagen. Der Eingriff wird durch die Festsetzung ortstypischer Baustrukturen (Festsetzung GRZ von 0,4, Festsetzungen zur äußeren Gestaltung) sowie einer Durchgrünung des Plangebietes minimiert und die baulichen Anlagen werden sich in die in der Umgebung befindlichen Strukturen einfügen.

Maßnahmen zur Kompensation

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt (gem. § 13 a BauGB) wird davon ausgegangen, dass die Eingriffe bereits zulässig sind. Aus diesem Grund sind keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Standortalternativen

Die in Rede stehende und zu bebauende Fläche stellt sich als in einem Siedlungszusammenhang gelegene und unbebaute Fläche in Form einer Wiese dar, die von Wohnsiedlungsbereichen umgeben ist. Durch die Inanspruchnahme dieser Freifläche und der Nutzung der bereits vorhandenen Erschließungsanlagen, kann eine aufwendige Neuerschließung von bisher im Außenbereich gelegenen Flächen vermieden werden. Ferner kann die im Geltungsbereich befindliche Bebauung planungsrechtlich gesichert werden.

Ferner stehen weitere, für das Vorhaben gleichermaßen geeignete Frei- oder Brachflächen in der näheren Umgebung des Plangebietes nicht zur Verfügung.

Daher wird auch im Zusammenhang mit der lokalen Deckung des Baulandbedarfs und der damit verbundenen Förderung der Innenentwicklung der vorliegenden Standort gegenüber anderen im Stadtgebiet der Stadt Löhne unbebauten Grundstücksflächen der Vorrang eingeräumt.

Umweltprüfung

Die Umweltprüfung wurde auf der Basis von Verfahren durchgeführt, die dem heutigen Stand der Technik entsprechen. Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Die relevanten Umweltfolgen der Bebauungsplanfestsetzungen sind überprüft worden, sodass hinreichend Beurteilungskriterien für eine umweltverträgliche Realisierung des Bebauungsplanes vorliegen.

Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Pflanzmaßnahmen werden von der Stadt Löhne in angemessenen Zeitabständen, d. h. erstmalig ein Jahr nach Realisierung der im Planbereich zulässigen bzw. festgesetzten Vorhaben und Maßnahmen kontrolliert. Eine zweite Kontrolle ist nach fünf Jahren vorgesehen.

Eine erneute artenschutzrechtliche Prüfung und Beteiligung der Unteren Landschaftsbehörde erfolgt bei Bauvorhaben 7 Jahre nach der Planaufstellung.

Anlage 1: Artenliste für standortheimische und -gerechte Baumpflanzungen

Für Pflanzungen sollen die u. g. Gehölze gem. ihrer Standortansprüche ausgewählt werden.
Im Bereich der Parkplätze ist das Anpflanzen fruchttragender Arten (z. B. Kastanie, Eiche, Walnuss) zu vermeiden.

Bäume 1. Ordnung (über 20 m)		**Herkunft**
Acer platanoides	Spitzahorn	Europa: Flusstäler, Mischwälder
- pseudoplatanus	Bergahorn	Europa: Laubmischwälder
Betula pendula	Sandbirke, Weißbirke	Europa: Laubmischwälder
Castanea sativa	Essbare Kastanie	Mitteleuropa: Gebüsche, Eichenmischwälder
Fagus sylvatica	Rotbuche	Waldbaum in Mitteleuropa
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	Europa: Laubmischwälder Auwald
Aesculus hippocastanum	Kastanie	Europa
Quercus petraea	Traubeneiche	Europa: Hügelgelände, trocken
- robur	Stieleiche	Europa: Laubmischwald, Auwald
Tilia cordata	Winterlinde	Europa: Laubmischwald, Auwald
- europaea	Bastardlinde, Kaiserlinde	Europa: Laubmischwälder
- platyphylla	Sommerlinde	Europa: Schlucht- u. Bergwälder
Ulmus carpinifolia	Feldulme	Europa bis Mittelmeer
- glabra	Bergulme	Europa: Berg- und Auwälder
- leavis	Flatterulme	Europa: Bruch-, Sumpf- u. Auwälder
Bäume 2. Ordnung (12/15 - 20 m)		**Herkunft**
Acer campestre	Feldahorn	Europa: Eichen-Hainbuchenwald
Alnus glutinosa	Schwarzerle	Europa: Auen- u. Bruchwald
Betula pubescens	Moorbirke	Europa: nasse Wiesen, Moor- u. Bruchwälder
Carpinus betulus	Hainbuche, Weißbuche	Europa: Laubmischwald, Hecken
Juglans regia	Walnuss	Europa: Waldgehölz
Prunus avium	Süßkirsche	Europa: Waldrand, Hecken
Pyrus pyraster	Holzbirne	Europa: Laubmisch- u. Auenwälder
Salix alba	Silberweide	Europa: grundwassernahes Gelände
- fragilis	Bruchweide	Europa: Feuchtwiesen, Auwälder, Gräben
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere	Europa: Laubmischwälder, Hecken
- torminalis	Elsbeere	Europa: Eichenmischwälder, Gebüsch
Bäume 3. Ordnung (5/7 - 12 m)		**Herkunft**
Malus silvestris	Wildapfel/Holzapfel	Europa: Laubmischwälder, Gebüsch
Salix caprea	Salweide, Palmweide	Europa: Ufer- u. Böschungsbegrünung
- pentandra	Lorbeerweide	Europa: Auwald, Gebüsche an den Bächen, Moore
Sorbus aucuparia	Gewöhnliche Eberesche	Europa: Laubmischwald, Waldrand
Taxus baccata	Eibe (immergrün)	Europa: Waldunterwuchs, Schatten- und feuchtigkeitsliebend

Anlage 2: Zusammenfassung der artenschutzrechtlichen Prüfung

Zusammenfassung der artenschutzrechtlichen Prüfung

Lfd Nr.	Art	Hauptvorkommen in Lebensraumtyp (insb. Fortpflanzungs- und Ruhestätten)	Potenzielles Hauptvorkommen im Plangebiet	Schutz- und Gefährdungsstatus	Rote- Liste- Status		Erhaltungszustand		Betroffenheit der Art	Vermeidungsmaßnahmen/ Risikomanagement	Prognose der artenschutzrechtl. Tatbestände	Abwägung o. Ausnahme erforderlich	Abwägungs- bzw. Ausnahmevoraussetzungen
					BRD	NRW	NRW	Lokal (Messtischblatt 3818)					
Säugetiere													
1.	Breitflügelfledermaus	Siedlung, Gärten	o	FFH Anh. IV	V	3	günstig	Art vorhanden	(-) Siedlungstätigkeit, Verlust von Jagdrevieren	Keine Veränderung der Lebensraumstrukturen, Ausweichmöglichkeiten vorhanden	-	-	-
2.	Fransenfledermaus	Laubwald, strukturr. Parks	-	FFH Anh. IV	3	*	günstig	Art vorhanden	-	Standort außerhalb Hauptlebensraum	-	-	-
3.	Großer Abendsegler	Laubwald	-	FFH Anh. IV	3	R	günstig	Art vorhanden	-	Standort außerhalb Hauptlebensraum	-	-	-
4.	Großes Mausohr	Strukturreiche Landschaften und Wald	-	FFH- Anh. II u. IV	3	2	Ungünstig	Art vorhanden	-	Standort außerhalb Hauptlebensraum	-	-	-
5.	Kleiner Abendsegler	Laubwald	-	FFH Anh. IV	G	V	Ungünstig	k. A.	-	Standort außerhalb Hauptlebensraum	-	-	-
6.	Wasserfledermaus	Laubwald und offene Wasserlandschaft (größere Stillgewässer)	-	FFH Anh. IV	D	G	günstig	Art vorhanden	-	Standort außerhalb Hauptlebensraum	-	-	-
7.	Rauhhautfledermaus	Gewässerreiche, halboffene Landschaft, Laubwald feucht/ nass	-	FFH Anh. IV	G	R	günstig	Art vorhanden	-	Standort außerhalb Hauptlebensraum	-	-	-

8.	Zwergfledermaus	Siedlung	o	FFH Anh. IV	IV	*N	günstig	Art vorhanden	(-) Siedlungstätigkeit, Verlust von Jagdrevieren	Keine Veränderung der Lebensraumstrukturen, Ausweichmöglichkeiten vorhanden	-	-	-
Vögel													
9.	Habicht	Wald und Kulturlandschaft	-		*	*N	günstig	sicher brütend	-	Standort außerhalb Hauptlebensraum	-	-	-
10.	Sperber	Halboffene Landschaften	-		*	*N	günstig	sicher brütend	-	Standort außerhalb Hauptlebensraum	-	-	-
11.	Eisvogel	Fließgewässer	-	VS-Anh. I	V	3N	günstig	sicher brütend	-	Standort außerhalb Hauptlebensraum	-	-	-
12.	Teichrohrsänger	Gewässerrandbereiche mit großen Schilfbeständen	-	VS-Art 4(2)	*	3	günstig	sicher brütend	-	Standort außerhalb Hauptlebensraum	-	-	-
13.	Waldohreule	Halboffne Landschaften, Siedlungsränder	-		*	V	günstig	sicher brütend	-	Keine Veränderung der Lebensraumstrukturen	-	-	-
14.	Mäusebussard	Kleingehölze und Offenlandbiotope	-		*	*	günstig	sicher brütend	-	Keine Veränderung der Lebensraumstrukturen	-	-	-
15.	Flussregenpfeifer	Vegetationsarme Bereiche an größeren Fließ- und Stillgewässern	-	VS-Art. 4(2)	*	3	ungünstig	sicher brütend	-	Standort außerhalb Hauptlebensraum	-	-	-
16.	Mehlschwalbe	Siedlungen	-		*	V	ungünstig	sicher brütend	Siedlungstätigkeit, Verlust von Jagdrevieren	Standort außerhalb Hauptlebensraum	-	-	-

17.	Turmfalke	Gebäude, Siedlungen	-		*	*	günstig	sicher brütend		Keine Verän-derung der Lebens-raum-strukturen, da Standort zu kleinflächig	-	-	-
18.	Rauchschwalbe	Gebäude und extensiv genutzte Kulturlandschaft	-		V	3	ungünstig, abnehmende Tendenz	sicher brütend	(-)	Standort außerhalb Haupt-lebensraum	-	-	-
19.	Kuckuck	Parklandschaften, Heide- und Moorgebieten, lichten Wäldern sowie an Siedlungsrändern und auf Industriebrachen	-		*	V	ungünstig, abnehmende Tendenz	sicher brütend		Standort außerhalb Haupt-lebensraum	-	-	-
20.	Kleinspecht	Feuchtwälder, strukturreiche Parkanlagen sowie Gärten mit altem Baumbestand	-		*	3	günstig	k. A.	-	Keine Verän-derung der Lebens-raum-strukturen	-	-	-
21.	Feldsperling	halboffene Agrarlandschaften mit einem hohen Grünlandanteil, Obstwiesen, Feldgehölzen und Waldrändern	-		*	V	ungünstig	Sicher brütend	-	Standort außerhalb Haupt-lebensraum	-	-	-
22.	Teichrohrsänger	Gewässerrandbereiche mit großen Schilfbeständen	-	VS-Art 4(2)	*	3	günstig	sicher brütend	-	Standort außerhalb Haupt-lebensraum	-	-	-
23.	Feldlerche	offenen Feldflur, strukturiertes Ackerland, extensiv genutzte Grünländer und Brachen sowie größere Heidegebiete	-		*	V	ungünstig, abnehmende Tendenz	Sicher brütend	-	Standort außerhalb Haupt-lebensraum	-	-	-
24.	Neuntöter	Halboffene Kulturlandschaft	-	Anh. I	*	3	günstig, abnehmende Tendenz	sicher brütend	-	Standort außerhalb Haupt-lebensraum	-	-	-

25.	Feldschwirl	Extensivgrünland, Waldlichtungen, grasreiche Heidegebiete, Verlandungszonen von Gewässern	-		*	3	ungünstig	sicher brütend	-	Standort außerhalb Haupt-lebensraum	-	-	-
26.	Nachtigall	Gebüsche, vorwiegend in Gewässernähe	-	VS-Art. 4(2)	*	3	ungünstig	sicher brütend	-	Standort außerhalb Haupt-lebensraum	-	-	-
27.	Rotmilan	Offene, reigeliederte Landschaften mit Wald und Feldgehölzen	-	VS: Anh. I	V	3	ungünstig	sicher brütend	-	Standort außerhalb Haupt-lebensraum	-	-	-
28.	Rebhuhn	Offene, kleinteilig strukturierte Kulturlandschaft mit Äckern, Grünland, Acker- und Wiesenrändern, Feld- und Wegerainen	-		2	2S	schlecht	sicher brütend	-	Standort außerhalb Haupt-lebensraum	-	-	-
29.	Uferschwalbe	Größere Fließgewässer und Stillgewässer	-	VS-Art. 4(2)	V	VS	ungünstig	sicher brütend	-	Standort außerhalb Haupt-lebensraum	-	-	-
30.	Waldkauz	Halboffene Landschaften und Siedlungsbereiche mit altem Baumbestand.	-		*	*	günstig	sicher brütend	-	Standort außerhalb Haupt-lebensraum	-	-	-
31.	Schleiereule	Gebäude, halboffene Kulturlandschaft	o		*	*S	günstig	sicher brütend	-	Keine Verän-derung der Lebens-raum-Strukturen, Ausweichmö glichkeiten vorhanden	-	-	-
Reptilien													
32.	Zauneidechse	Heiden, trockene Säume, Magerrasen, v. A. Standorte mit lockerem, sandigem Substrat u. ausreichender Bodenfeuchte	-	FFH Anh. IV	3	2	Günstig	Art vorhanden	-	Standort außerhalb Haupt-lebensraum	-	-	-

Erläuterungen:
zu Potenzielles Hauptvorkommen im Plangebiet: - = nicht zu erwarten, **O** = zu erwarten

zu Schutz- und Gefährdungsstatus: FFH- Anh. II = Anhang II der Fauna- Flora- Habitat- Richtlinie (FFH- RL, Richtlinie 92/43/EWG), FFH- Anh. IV = Anhang IV der Fauna- Flora- Habitat- Richtlinie (FFH- RL, Richtlinie 92/43/EWG), VS-Art. 4(2) = Artikel 4 (2) der Vogelschutz- Richtlinie (V-RL, Richtlinie 79/409/EWG), VS Anh. I = Anhang I der Vogelschutz-Richtlinie (V-RL, Richtlinie 79/409/EWG)

zu Rote Liste- Status BRD/ Rote Liste- Status NRW: 0 = ausgestorben, 1 = vom Aussterben bedroht, 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet, R = extrem selten, V = zurückgehende Art der Vorwarnliste, * = ungefährdet

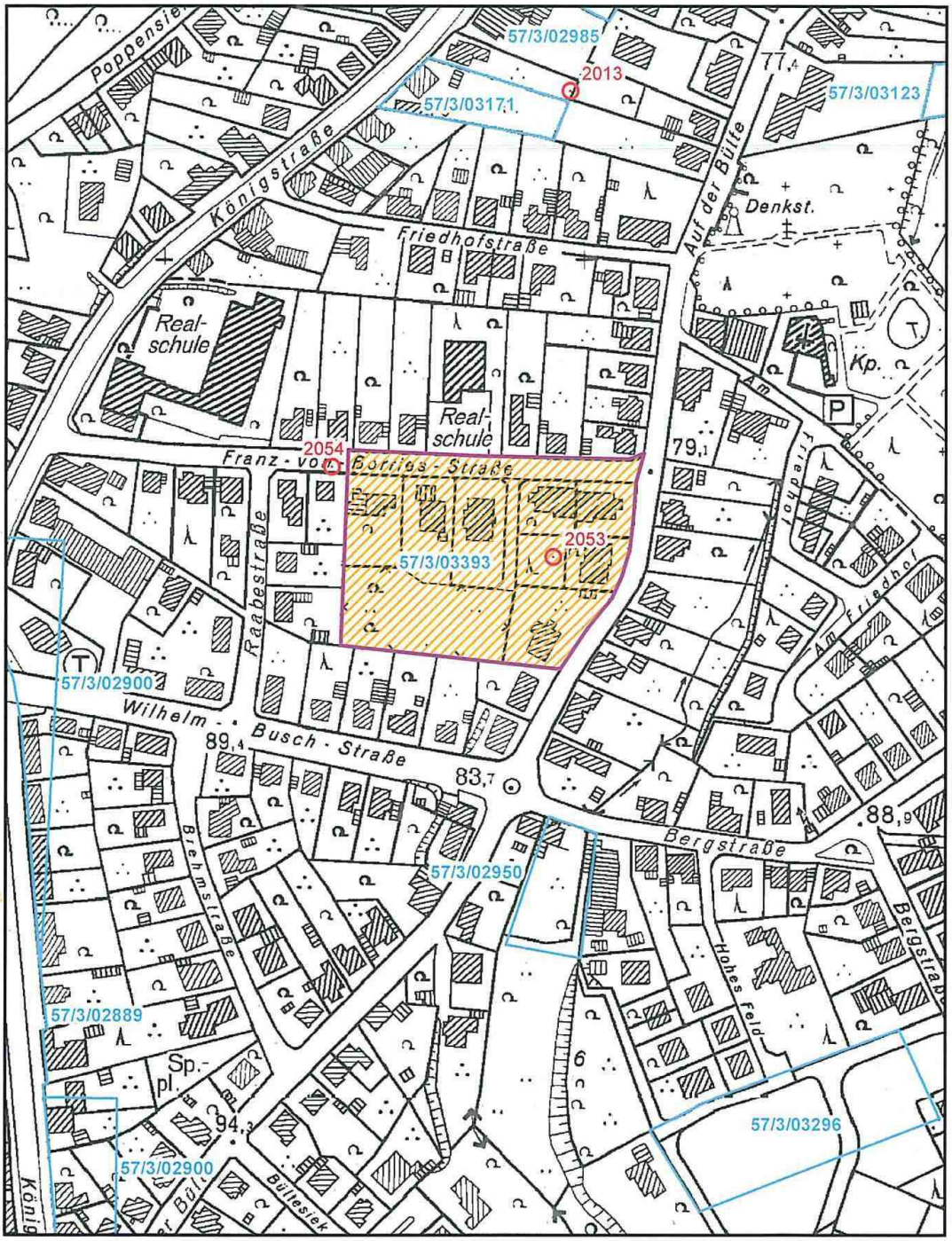
zu Betroffenheit der Art: - = nicht zu erwarten, **O** = zu erwarten

zu Prognose der artenschutzrechtlichen Tatbestände: - = voraussichtlich nicht erfüllt, § 44 (1) Nr. 1 = Es werden evtl. Tiere verletzt oder getötet gem. § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG, § 42 (1) Nr. 2 = Es werden evtl. Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich gestört gem. § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG, § 42 (1) Nr. 3 = Es werden evtl. Fortpflanzungs- und Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört gem. § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG, § 42 (1) Nr. 4 = Es werden evtl. wild lebende Pflanzen oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur entnommen, sie oder ihre Standorte beschädigt oder zerstört gem. § 44 (1) Nr. 4 BNatSchG, § 44 (5) = Die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten werden infolge ihrer Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung oder der Entnahme von Pflanzen sowie der Beschädigung oder Zerstörung ihrer Standorte nicht mehr erfüllt gem. § 42 (5) BNatSchG, § 15 (5) = Es wird evtl. ein nicht ersetzbarer Biotop zerstört.

zu Erfordernis einer Abwägung bzw. Ausnahme: - = nicht erforderlich, § 45 (7) = Ausnahme nach § 45 (7) BNatSchG erforderlich, § 15 (5) = Abwägung gem. § 15 (5) BNatSchG erforderlich

zu Abwägungs- und Ausnahmevoraussetzungen: - = nicht erforderlich, nein = keine Voraussetzungen gegeben, öffInt = Das Vorhaben ist aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt, Alter = Es sind keine zumutbaren Alternativen vorhanden, Erhalt =Der Erhaltungszustand der Populationen wird sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang-IV-Arten günstig bleiben.

Anlage 3: Bezirksregierung Arnsberg - Blindgängerverdachtspunkte



Bezirksregierung Arnsberg	**Herausgeber:** Bezirksregierung Arnsberg Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe In der Krone 31 58099 Hagen	Blindgängerverdachtspunkt Blindgängerverdachtspunkt geräumt Schützenloch Laufgraben Antragsfläche sonstige Antragsflächen Stellungsbereich keine Bombardierung Bombardierung starke Bombardierung Fläche mit Beschuss
57-03-03393	**Hinweis:** Diese Karte hat nur Gültigkeit für den beantragten Bereich des angegebenen Vorgangs. Sie darf nur gemeinsam mit der für diesen Vorgang ergangenen textlichen Empfehlung verwendet werden. Eine darüber hinausgehende Gültigkeit ist nicht vorhanden.	
05.02.2015	**Maßstab: 1:2.500**	