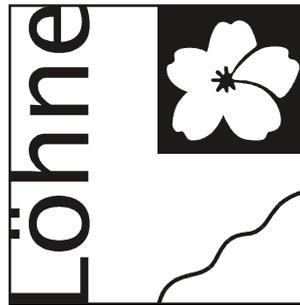


Stadt Löhne
Der Bürgermeister
Bauamt
Planung und Umwelt
Az.: 61-26-20/189

Bauleitplanung in der Stadt Löhne



Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 189 der Stadt Löhne „Wohngebiet im Bereich Dinkel zwischen den Straßen Bahnhofstraße, Hoffmannstraße, In der Heide und der A 30“

- Umweltbericht -

Umweltbericht
Gemäß § 2a Baugesetzbuch

- VORENTWURF des Bebauungsplanes-



1. Beschreibung des Vorhabens

Das im Stadtteil Oberbeck zwischen den Straßen Bahnhofstraße, Hoffmannstraße, In der Heide und der A30 gelegene Plangebiet ist bereits weitestgehend bebaut.

Im Bereich der Hoffmannstraße und des Dinkels befinden sich jedoch zahlreiche größere Hinterlandflächen, die noch eine Bebauung in zweiter Bautiefe ermöglichen. Den baurechtlichen Anforderungen entsprechende Erschließungen der rückwärtigen Grundstücke sind jedoch nicht vorhanden.

Diese Schwierigkeiten hinsichtlich der Erschließung werden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 189 geregelt: nördlich des Dinkels ist eine neue Straßenverbindung geplant. Südlich des Dinkels kann die Erschließung der Hinterlandflächen über die Anlage von privaten Stichen erreicht werden.

Um nun den interessierten Bürgern die Möglichkeit zur Bebauung ihrer Hinterlandflächen unter Berücksichtigung einer verkehrssicheren und geordneten Erschließung zu eröffnen, ist der Aufstellungsbeschluss dieses Bebauungsplanes erforderlich.

2. Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Flächennutzungsplan

Der *Flächennutzungsplan* stellt für den größten Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO dar. Parallel zur Autobahn A30 ist Grünfläche dargestellt.

Baugesetzbuch/ Bundesnaturschutzgesetz

Für das Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB (i.d.F. vom 24.06.2004) i.V.m. § 21 Abs. 1 des *Bundesnaturschutzgesetzes* (i.d.F. vom 25.03.2004 zuletzt geändert am 25.11.2003) zu beachten. Dieser Forderung des Gesetzgebers wird mit der Erstellung des Umweltberichtes sowie den entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan Rechnung getragen.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die Hinterlandbebauung im Plangebiet unter Berücksichtigung einer geordneten Erschließung zu ermöglichen.

Durch die Realisierung dieses Vorhabens wird der Anforderung des *Baugesetzbuches* in § 1a Abs 2 Satz 1 entsprochen: „mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“

16. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz

Das nahe der Autobahn A30 gelegene Wohngebiet „Dinkel“ wird durch von der A30 ausgehenden Lärmimmissionen sowie Luftschadstoffe, verursacht durch das Verkehrsaufkommen, beeinflusst. Eine Lärmschutzwand zur Minderung dieser Auswirkungen sowie eine mit Laubgehölzen bestandene Böschung sind vorhanden. Im Zuge des weiteren Planverfahrens wird geklärt, inwieweit Beeinträchtigungen der angrenzenden Grundstücke vorliegen. Es wird auf die Orientierungswerte, bzw. Grenzwerte einer

zumutbaren Belastung der 16. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz verwiesen.

3. Beschreibung und Bewertung des Untersuchungsraumes

3.1 Mensch

Beschreibung:

Im Rahmen der Betrachtungen für das Schutzgut Mensch werden die Aspekte Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen der Bewertung zugrunde gelegt.

Da die Beeinträchtigung dieser Funktionen durch das Vorhaben als nicht erheblich eingestuft wird und mit der Ermöglichung der Hinterlandbebauung im Bereich der Straße „Dinkel“ keinerlei Umsiedlungen, Enteignungen oder sonstigen „Zwangmaßnahmen“ verbunden sind, und die Nutzung der neugeschaffenen Möglichkeit der Hinterlandbebauung für die Grundstückseigentümer freiwillig ist, sind auf das Schutzgut Mensch keine erheblichen, nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

In Einzelfällen kann die Erholungsfunktion des eigenen Gartens durch die Bebauung des sich bisher als Grünland oder Garten darstellenden Hinterlandes eingeschränkt werden.

Belastungen durch den zukünftig möglichen Verkehr und die damit verbundenen Lärm- und Abgasemissionen durch die Anlage von Wohnhäusern „in 2. Reihe“ einschließlich der erforderlichen Erschließungsstraßen und Stichwege werden für die bereits bestehende Wohnbebauung und deren Bewohner ein erträgliches Maß nicht überschreiten.

Hinzuweisen ist auf die von der Autobahn ausgehenden Geräuschimmissionen.

Bewertung:

Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Mensch werden als nicht erheblich eingestuft.

Inwieweit Belastungen durch von der Autobahn ausgehenden Emissionen für das angrenzende Wohngebiet ausgehen, wird im weiteren Planverfahren geklärt.

3.2 Arten- und Lebensgemeinschaften

Beschreibung:

Das Plangebiet wird im Wesentlichen durch die bestehende Wohnbebauung mit zumeist relativ großen Grundstücksflächen einschließlich der Erschließungsstraßen geprägt. In südlicher Richtung begrenzt die Autobahnböschung der A 30 den Untersuchungsraum.

Entlang der vorhandenen Erschließungsstraßen Dinkel und Hoffmannstraße sowie in der Heide und Bahnhofstraße wurde das Plangebiet nahezu vollständig bebaut.

Die in und um das Plangebiet herum befindlichen Biotop- und Lebensraumstrukturen setzen sich demzufolge aus Hausgärten, zumeist strukturarm, aus Straßenflächen, aus im Süden des Untersuchungsraumes gelegenen Pferdeweidern, aus einer mit heimischen Bäumen und Sträuchern bewachsenen Autobahnböschung

sowie einer im Norden des Untersuchungsraumes gelegenen Mähwiese zusammen.

Die Mähwiese, die Mähweide sowie die mit Gehölzen bestandene Autobahnböschung werden im Freiflächenentwicklungskonzept, Fachplan Biotopverbund der Stadt Löhne, NZO GmbH 1994, als Entwicklungsflächen 1. Priorität gekennzeichnet. Als Entwicklungsziel für diese Bereiche gilt der Erhalt dieser für den Biotopverbund wertvollen, extensiv genutzten Flächen.

Über die Tierbesiedlung dieser Wiesen-/Weidenbereiche entscheidet das Vorhandensein von weiteren Biotopverbundelementen in der näheren, erreichbaren Umgebung dieser Grünlandflächen, da viele Tierarten diese Bereiche nur als Teillebensräume nutzen können. Da die heimisch bewachsene Autobahnböschung als lineares Verbundelement vorhanden ist, kann hier von einer erhöhten Lebensraumwertigkeit gesprochen werden.

Bei den im Untersuchungsraum vorkommenden Hausgartenstrukturen handelt es sich zumeist um strukturarme Gärten, deren Nutzung im intensiven Bereich anzusiedeln ist. Naturnahe Elemente sind eher selten zu finden. Demzufolge ist die Lebensraumwertigkeit hier im eher geringen Bereich einzuordnen.

Bewertung:

Da die im Untersuchungsraum vorkommenden, aufgrund des bestehenden Verbundsystems hochwertigen Biotopstrukturen außer der südlich der Hoffmannstraße gelegenen Mähwiese größtenteils erhalten werden können, das Plangebiet ansonsten stark anthropogen überformt ist und sich somit die Bestandssituation für die heimische Tier- und Pflanzenwelt nicht wesentlich ändert, werden keine erheblichen Beeinträchtigungen auf dieses Schutzgut erwartet.

Bezüglich der Überplanung der Mähwiese ist anzumerken, dass gemäß § 34 BauGB auch ohne Aufstellung eines Bebauungsplanes eine Bebauung möglich wäre.

Die verbleibende Restfläche der Mähwiese würde durch die geringe Flächengröße und die durch neue Wohnhäuser entstehende isolierte Lage an Funktionsfähigkeit verlieren.

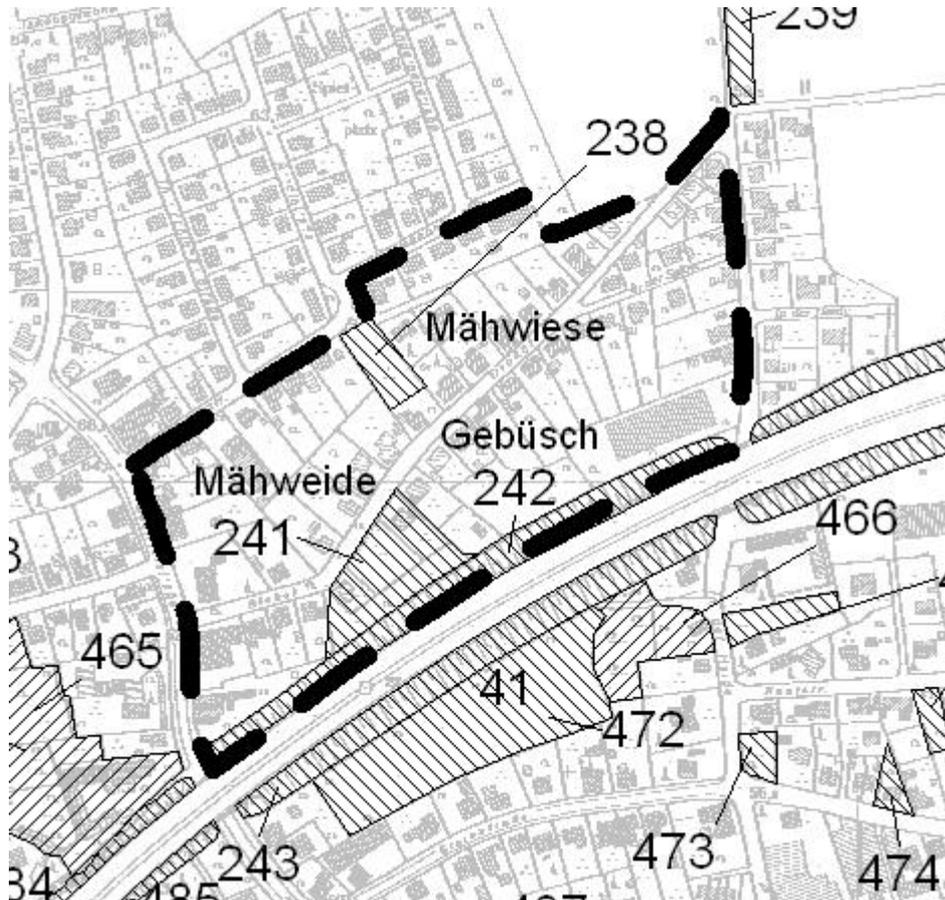


Abb.1: Fachplan Biotopverbund der Stadt Löhne, Auszug Freiflächenentwicklungskonzept, NZO GmbH 1994

3.3 Landschaft/Freiraumverbund

Beschreibung:

Der Untersuchungsraum ist als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen und gehört bereits jetzt zum Innenbereich.

Die im Freiflächenentwicklungskonzept, NZO GmbH 1994, als zu erhaltende Trittssteinbiotop gekennzeichneten Wiesen und die Autobahnböschung bleiben weitestgehend erhalten.

Vor allem im Bereich der Mähwiese, welche südlich an die Hoffmannstraße angrenzt, ist ein dauerhafter Erhalt der Biotopstruktur nicht möglich, da aufgrund der rechtlichen Situation ein Überbau eines Großteils der Fläche nach § 34 BauBG nicht verhindert werden kann (vgl. Erläuterung unter Punkt 2.2).

Einschränkungen im geringeren Bereich erfährt auch die Mähweide in Form von Bebauung und die Anlage einer mit heimischen Sträuchern zu bepflanzenden Ausgleichsfläche.

Landschaftsbildbedeutende Faktoren wie Vielfalt, Naturnähe oder erholungswirksame Strukturen liegen nicht vor.

Bewertung:

Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Landschaft/ Freiraumver-

bund werden als nicht erheblich eingestuft.

3.4 Boden

Beschreibung:

Der im Untersuchungsraum vorkommende Bodentyp wird gemäß der Bodenkarte von Nordrhein Westfalen als Braunerde, stellenweise Pseudogley- Braunerde charakterisiert.

Diese z.Teil kiesigen Sandböden kommen an schwach bis stark geneigten Hängen und in Kuppenlage vor. Der Ertrag bei ackerbaulicher Nutzung wird mittel bis gering eingestuft. Die Bearbeitbarkeit ist aufgrund der hohen Wasserdurchlässigkeit jederzeit gegeben.

Aufgrund der den Untersuchungsraum umgebenden Wohnbebauung sowie des Autobahnbaus besteht die Möglichkeit, dass durch Abgrabungen und Auffüllungen Veränderungen der oben genannten Bodenart erfolgt sind.

Bewertung:

Durch den Bebauungsplan zulässige Hinterlandbebauung sowie die öffentlichen Verkehrsflächen (Planstraße) können 6.390 m² (4.769 m² Bebauung, 1.621 m² Straße) versiegelt werden, so dass in diesen Bereichen die Funktion des Bodens als Lebensraum für eine stark angepasste Bodenwelt, als Puffer für das Grundwasser, als Grundwasserspeicher und -neubilder sowie als lokalklimatische Ausgleichsfläche verloren geht. Altlastenvorkommen oder sonstige Beeinträchtigungen des Bodens sind nicht bekannt.

Ergebnis:

Beeinträchtigungen des Bodens werden aufgrund der möglichen dauerhaften Versiegelungen für 25 Wohnhäuser sowie der notwendigen Erschließungen im mittleren Bereich eingestuft.

3.5 Oberflächengewässer/Grundwasser

Beschreibung

Der Wasserhaushalt unterliegt einer besonderen Sorgfaltspflicht, da Grund- und Oberflächenwasser als Elemente des Wasserhaushaltes wesentliche Einflussgrößen zur Funktionsfähigkeit des Ökosystems darstellen, deren Beeinflussung nachteilige Auswirkungen zur Folge haben können.

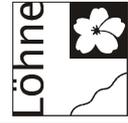
Der Anschluss der Baugrundstücke an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung ist vorgesehen und technisch durchführbar.

Das auf den im Hinterland gelegenen Baugrundstücken südlich der Straße Dinkel anfallende Oberflächenwasser ist nach Aussage der Wirtschaftsbetriebe Löhne dezentral auf den eigenen Grundstücken zu versickern.

Nördlich des Dinkels ist ein Anschluss der Grundstücke an den Regenwasserkanal vorgesehen.

Für das Schutzgut Grundwasser wird ein Grundwasserflurabstand von 0 – 6 dm angegeben. Die Möglichkeit der Versickerung ist bei dem vorliegenden Bodentyp Braunerde gegeben.

Oberflächengewässer liegen im Untersuchungsraum nicht vor.



Bewertung:

Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Oberflächengewässer/ Grundwasser werden als nicht erheblich eingestuft.

3.6 Klima/Luft

Beschreibung:

Entsprechend der Stadtklimauntersuchung von Löhne (Spacetec 1994) ist der Nordosten des Untersuchungsraumes einem geringfügig überwärmten Peripheriebereich der Stadt mit funktionsfähiger Belüftung zugehörig.

Diese Klimabereiche werden definiert durch Baustrukturen, die mit geringen Versiegelungsgraden und Durchgrünungsstrukturen der Überwärmung entgegenwirken und die Durchlüftung unterstützen.

Das östliche Plangebiet befindet sich in einem Kaltluftquellgebiet mit überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Über der im Süden angrenzenden Autobahn verläuft eine Ventilationsbahn 1. Ordnung von überregionaler Bedeutung für Zirkulationsabläufe während autochtoner, west- östlicher Wetterlagen.

Diese Ventilationsbahn sorgt während windschwacher Strahlungswetterlagen oder West- Ostwetterlagen für die Durchlüftung des Werretals.

Bewertung:

Der Untersuchungsraum befindet sich im zum großen Teil bereits bebauten Innenbereich. Die Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima wird durch die Ermöglichung der Hinterlandbebauung, d.h. weiterer Flächenversiegelungen, im geringen bis mittleren Bereich eingestuft, da eine Einschränkung der Durchlüftung bei Nutzung der 25 Baumöglichkeiten erfolgen wird.

3.7 Kultur- und Sachgüter

Beschreibung:

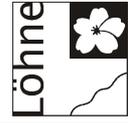
Kultur- und Sachgüter werden von der Planung nicht betroffen.

3.8 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Gütern

Wechselwirkungen zwischen den vorab genannten Lebensräumen in und um das Plangebiet bestehen vor allem durch die Biotopverbundfunktion der mit heimischen Gehölzen bestandene Autobahnböschung. Die im Untersuchungsraum kleinflächig vorhandenen Biotopstrukturen können Arten beherbergen, die in diesen Lebensräumen, lägen sie isoliert, nicht überleben könnten.

Erst die Biotopverbundstruktur ermöglicht eine Ausweitung des Lebensraumes auf weitere Trittsteinbiotope.

Ebenso stehen die Flächen des Plangebietes als geringfügig überwärmte Peripheriebereiche mit funktionsfähiger Belüftung mit der Autobahn als Ventilationsbahn 1. Ordnung in enger Wechselbeziehung. Der Bewuchs der Böschungen unterstützt ebenfalls den Luftaustausch und trägt so zur Gesundheitsförderung und zum Wohlbefinden des Menschen bei.



Eine weitere Wechselbeziehung besteht zwischen den Schutzgütern Arten- und Lebensgemeinschaften und Boden: eine Verkleinerung der offenen Bodenbereiche bedeutet eine Verkleinerung der potentiellen Lebensräume für Tiere und Pflanzen.

Ebenso verkleinern sich die für die Grundwasserneubildung zur Verfügung stehenden Bereiche. Hierdurch erfolgt die Versickerung von anfallendem Regenwasser auf deutlich reduzierter Fläche, so dass der Boden als Filter für die Grundwasserneubildung auf den verbleibenden Flächen verstärkt in Anspruch genommen wird.

Als Ergebnis kann festgehalten werden, dass die Beeinträchtigung eines Schutzgutes nahezu immer Auswirkungen auf die anderen Schutzgüter nach sich zieht.

4. Eingriffe in Natur und Landschaft

Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können (vgl. § 4 LG NW).

Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (vgl. 34 Abs. 4 LG NW).

Angesichts der derzeitigen Rechtslage ist ein Ausgleich für die Grundstücke erforderlich, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft bislang nicht zulässig waren. Hiervon betroffen sind die durch den Bebauungsplan erschlossenen Hinterlandgrundstücke und die geplante öffentliche Straße zwischen Dinkel und Hoffmannstraße.

4.1 Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung bzw. zum Ausgleich von erheblichen, nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Die weiter vorne im Text erläuterten Beeinträchtigungen führen zu einem Eingriff in den Naturhaushalt, die nach § 1a Baugesetzbuch in Verbindung mit dem Bundesnaturschutzgesetz entsprechend ausgeglichen werden müssen (s.o.).

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 189 der Stadt Löhne sind folgende Kompensationsmaßnahmen vorgesehen:

- Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche auf maximal 30 %
- Anpflanzung von heimischen Wildgehölzen auf mind. 10 % der Grundstücksfläche
- Pflanzung eines heimischen Laubbaumes je vollendeter 400 m² Grundstücksfläche, mindestens jedoch ein Baum je Grundstück
- Anlage einer Wildgehölzhecke im Norden an die Mähweide angrenzend als Kompensation für die nördlich des Dinkel geplante öffentliche Erschließungsstraße
- Erhalt der Pferdeweide entlang der Autobahnböschung

4.2 Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

Bei der Bestimmung des Kompensationsgrades sowie der Ausweisung von Aus-



gleichsmaßnahmen ist zu berücksichtigen, dass sich die zusätzlichen Bauflächen innerhalb einer im Zusammenhang bereits weitestgehend bebauten Ortslage befinden. Baurechtlich zulässige (Wohnbau-) Vorhaben konnten hier bisher ohne die Auflage von Ausgleichsmaßnahmen errichtet werden.

Daher soll sich in diesem Plan bei der Ausweisung von Kompensationsmaßnahmen an den im Plangebiet vorhandenen Grünstrukturen orientiert werden.

Eine Schlechterstellung zwischen Altanliegern und Neuanliegern soll nicht herbeigeführt werden.

Gemäß der in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 189 befindlichen Eingriffsbilanzierung ergibt sich für den Bereich, in dem sich die Gestalt oder Nutzung von Grundflächen durch die Aufstellung des B-Planes ändern kann, ein Biotopwert von 41.551 Punkten. Setzt man diesen Wert dem Wert des Planungszustandes entgegen, ergibt sich eine negative Differenz von 4.841 Punkten.

Somit beträgt der Kompensationswert umgerechnet 88 % (Minderkompensation von 12 %).

Da das Plangebiet eine Fläche umfasst, die zum Innenbereich gehört und weitestgehend bebaut ist, wird hier keine 100% Kompensation angestrebt.

5. Beschreibung der zu erwartenden (verbleibenden) erheblichen, nachteiligen Auswirkungen der geplanten Maßnahmen auf die Umwelt

Die durch die Planung verursachte Bodenversiegelung von Hausgartenbereichen für 25 Wohnhäuser einschließlich der notwendigen Erschließungsstraßen kann durch Kompensationsmaßnahmen in Form von Anpflanzungen prinzipiell nicht ausgeglichen werden.

Gemäß Bundesbodenschutzgesetz ist mit Grund und Boden zum Schutz der natürlichen Bodenfunktionen sparsam umzugehen. Im Falle der Realisierung dieses Bebauungsplanes wird dem Bundesbodenschutzgesetz dennoch Rechnung getragen, da die Ermöglichung von Hinterlandbebauung generell weniger Flächenverbrauch nach sich zieht als der Überbau von noch nicht erschlossenen Bereichen der freien Landschaft.

6. Alternativen

Im Hinblick auf die Art des Vorhabens, der Ergebnisse der Schutzgüterbewertung sowie der Eingriffsauswirkungen ergibt sich keine Bebauungsalternative. Das Plangebiet ist entlang der Erschließungsstraßen bereits nahezu vollständig bebaut. Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient einzig der Ermöglichung einer geregelten Hinterlandbebauung.

Als vermeidbar an dieser Stelle könnte dieses Vorhaben nur dann angesehen werden, wenn grundsätzlich keine Hinterlandbebauung zugelassen werden sollte.

Die weitere Verdichtung der innerörtlichen Bebauung führt zu keinen gravierenden Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter. Die verbleibenden Beeinträchtigungen werden mit den vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen zum großen Teil kompensiert. Eine innerörtliche Bebauung führt zudem in der Regel zu geringeren Umweltauswirkungen als eine weiterführende Landschaftsraumzersiedelung.



Nullvariante

Sollte auf eine Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 189 verzichtet werden, bestünde gemäß § 34 BauGB weiterhin die Möglichkeit, insgesamt drei Wohnhäuser als Baulückenschließung entlang der vorhandenen Erschließungsstraßen zu bauen. Hinterlandbebauung könnte dann aufgrund des fehlenden Erschließungskonzeptes nicht zugelassen werden.

Aus Sicht von Natur und Landschaft würden sich gegenüber dem jetzigen Zustand keine wesentlichen Änderungen ergeben, da die Möglichkeit der Hinterlandbebauung nicht gegeben wäre.

7. Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten, erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen werden vom Bauamt der Stadt Löhne ca. ein Jahr nach Aufnahme der bestimmungsgemäßen Nutzung kontrolliert.

Bezüglich der übrigen Schutzgüter werden die entsprechenden Fachämter und -behörden aufgerufen, Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten, erheblichen Umweltauswirkungen zu treffen, um unter anderem frühzeitig unvorhergesehene negative Auswirkungen zu ermitteln und um in der Lage zu sein, geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen. Die Stadt Löhne ist über die geplanten Monitoring- Maßnahmen der einzelnen Fachämter und -behörden zu informieren.

8. Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen/ Methodik der UP

Bei der Zusammenstellung des Umweltberichtes lagen keine Messdaten bezüglich der Lärmbelastung durch die im Süden angrenzende Autobahn vor.

Weiterhin wurden die Bodendaten der Bodenkarte von Nordrhein- Westfalen im Maßstab 1: 50.000 übernommen. Inwieweit Veränderungen des Bodenaufbaus durch die Wohnbebauung und den Bau der Autobahn in der Vergangenheit erfolgt sind, ist somit nicht bekannt.

9. Zusammenfassung

Das im Stadtteil Obernbeck zwischen den Straßen Bahnhofstraße, Hoffmannstraße, In der Heide und der A30 gelegene Plangebiet ist bereits weitestgehend bebaut.

Um nun den interessierten Bürgern die Möglichkeit zur Bebauung ihrer Hinterlandflächen unter Berücksichtigung einer verkehrssicheren und geordneten Erschließung zu eröffnen, ist der Aufstellungsbeschluss eines Bebauungsplanes erforderlich.

Hinsichtlich der Erschließung auftretende Schwierigkeiten werden mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 189 geregelt: nördlich des Dinkels ist eine neue Straßenverbindung geplant. Südlich des Dinkels kann die Erschließung der Hinterlandflächen über die Anlage von privaten Stichen erreicht werden.

Im Rahmen dieses Umweltberichtes wurden nun die Schutzgüter Mensch, Arten- und Lebensgemeinschaften, Landschaft/ Freiraumverbund, Boden, Oberflächenwasser,

Grundwasser, Klima sowie Kultur- und Sachgüter sowie deren Wechselwirkungen beschrieben und im Zusammenhang mit dem geplanten Eingriff bewertet.

Die zumeist im geringen Bereich anzuordnenden Beeinträchtigungen der oben genannten Schutzgüter resultieren aus der Lage des Untersuchungsraumes inmitten eines Wohngebietes, so dass der gesamte Bereich bereits anthropogen überformt ist.

In den Bereichen Boden und Klima ergeben sich im mittleren Bereich einzuordnende Beeinträchtigungen, wobei auch aufgrund der geringen Wahrscheinlichkeit der Realisierung aller 25 Wohnhäuser keine erhebliche Beeinträchtigung durch die Planaufstellung resultieren werden.

Bestehende Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern bleiben auch aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche erhalten: ein hoher Anteil an Gartenfläche sowie die im Untersuchungsraum befindlichen Entwicklungsbiotope 1. Priorität (Mähweide, Autobahnböschung) bleiben zum großen Teil erhalten.

Mit den vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen in Form von Anpflanzungen auf den Grundstücken sowie der Anlage einer Wildgehölzhecke als Kompensation für die nördlich des Dinkels geplante öffentliche Erschließungsstraße kann ein Kompensationswert von 88% erreicht werden.

Da das Plangebiet eine Fläche umfasst, die zum Innenbereich gehört und weitestgehend bebaut ist, wird hier keine 100%ige Kompensation angestrebt.

Im Hinblick auf die Art des Vorhabens, der Ergebnisse der Schutzgüterbewertung sowie der Eingriffsauswirkungen ergibt sich keine Bebauungsalternative. Das Plangebiet ist entlang der Erschließungsstraßen bereits nahezu vollständig bebaut. Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient einzig der Ermöglichung einer geregelten Hinterlandbebauung.

Als vermeidbar an dieser Stelle könnte dieses Vorhaben nur dann angesehen werden, wenn die Grundstückseigentümer an anderer Stelle ein ähnliches Vorhaben verwirklichen könnten. Das ist jedoch nicht der Fall.

Die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 189 der Stadt Löhne ist aus Sicht von Natur und Landschaft möglich.

Löhne, den 22.02.2005
Im Auftrag

gez. (Wind)