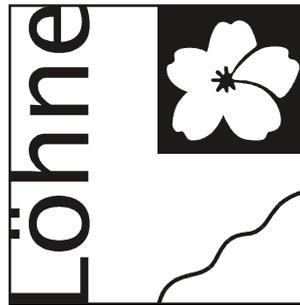


**Stadt Löhne**  
**Der Bürgermeister**  
Bauamt  
- Planung und Umwelt -  
Az.: 61-26-20/189

## Bauleitplanung in der Stadt Löhne



## **Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 189 der Stadt Löhne „Wohngebiet Dinkel zwischen Bahnhofstraße, Hoffmann- straße, In der Heide und der A 30“**

Begründung  
gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

- VORENTWURF -

## A. Allgemeines

Gem. § 2 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) in der zur Zeit geltenden Fassung wird der Bebauungsplan Nr. 189 der Stadt Löhne aufgestellt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend der Planzeichnung begrenzt.

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

## B. Planungsgrundsätze und Abwägungen

### 1. Erfordernis der Bebauungsaufstellung, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Oberbeck zwischen den Straßen Bahnhofstraße, Hoffmannstraße, In der Heide sowie der Autobahn A 30 und ist bereits weitestgehend bebaut. Die Bebauung erfolgte auf der Grundlage von § 34 des Baugesetzbuches. Im Verlauf der Hoffmannstraße und des Dinkels befinden sich jedoch zahlreiche Grundstücke mit relativ großen Hinterlandflächen, die noch eine weitere Bebauung in zweiter Bautiefe ermöglichen. Die Bebaubarkeit dieser Grundstücke ist im Grundsatz unstrittig. Schwierigkeiten ergeben sich allerdings hinsichtlich ihrer Erschließung. Für einen Bereich südlich der Straße Dinkel (Gemarkung Oberbeck, Flur 2, Flurstücke Nr. 980, 982, 983), wurde bereits eine Hinterlandbebauung in zweiter - und für ein Wohngebäude sogar in dritter - Bautiefe zugelassen.

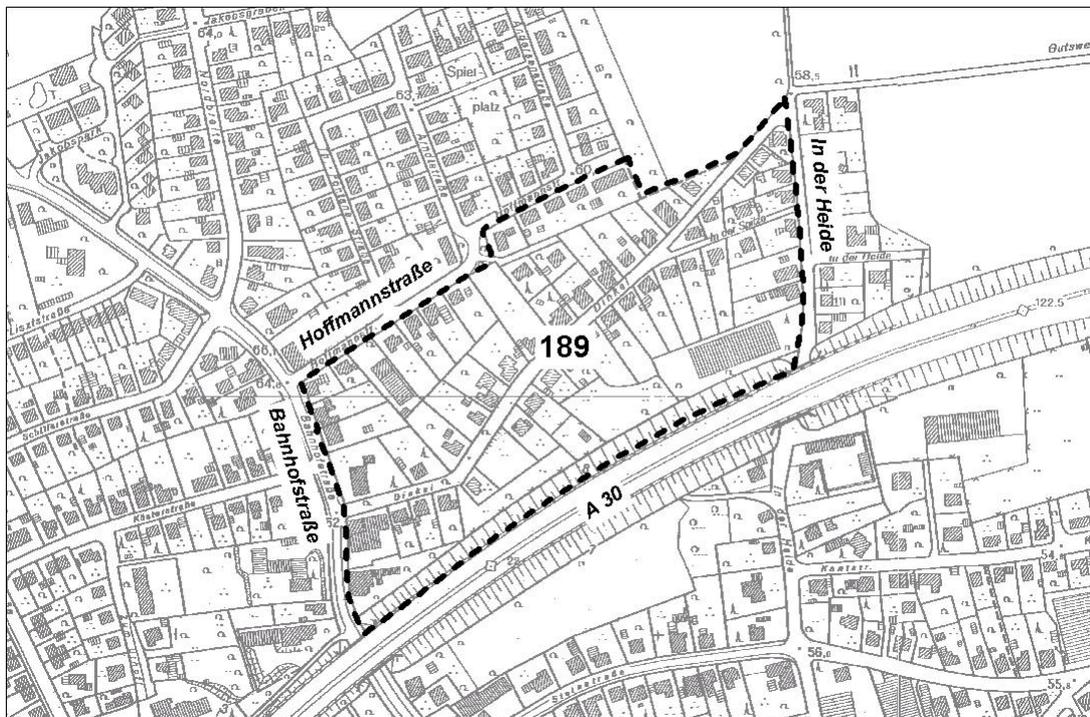
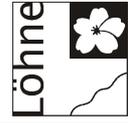


Abb. 1: Übersichtsplan



Es liegen nunmehr Bau(vor)anfragen interessierter Grundstückseigentümer zur rückwärtigen Bebauung der Grundstücke In der Spitze Nr. 4 (Flurstück Nr. 95), Dinkel Nr. 18 (Flurstück Nr. 329) und Nr. 19 (Flurstück Nr. 305) und In der Heide Nr. 25 (Flurstück Nr. 751) vor. Den baurechtlichen Anforderungen entsprechende Erschließungen der rückwärtigen Grundstücksteile sind nicht vorhanden.

Vor diesem Hintergrund ist ein Erschließungs- und Bebauungskonzept für das oben genannte Plangebiet erarbeitet worden. Die Erschließung der Hinterlandflächen nördlich des Dinkels ist über eine neue Straßenverbindung, die Erschließung der Hinterlandflächen südlich des Dinkels ist über private Stichwege vorgesehen. Grundsätzlich soll im gesamten Plangebiet nur eine Bebauung in zweiter Bautiefe zugelassen werden. Die Fläche für bauliche Zwecke ist ohnehin eingeschränkt, da § 9 des Bundesfernstraßengesetzes zu berücksichtigen ist, wonach rechtwinklig vom äußeren Fahrbahnrand der A 30 eine Bebauung mit Hochbauten jeglicher Art in einer Entfernung von 40 m nicht zulässig ist.

Eine Erschließung der Hinterlandgrundstücke südlich des Dinkels über eine neue Erschließungsstraße ist zwar verkehrstechnisch möglich und wäre zur Schaffung einer geordneten städtebaulichen Erschließung und Entwicklung auch wünschenswert. Auf Grund des einzuhaltenden 40 m-Abstandes, der auch die Anlage von Verkehrsflächen in dem angrenzenden Autobahnbereich ausschließt, wäre jedoch nur eine einseitige Bebauung der Straße möglich. Dies würde zu einem unverhältnismäßig hohen Kosten- und Erschließungsaufwand führen. Um dennoch eine Bebauung in zweiter Bautiefe für die Grundstücke südlich des Dinkels zu ermöglichen, ist die oben beschriebene Erschließung über private Stichwege gewählt worden.

Die rechtssichere Durchsetzbarkeit des Erschließungskonzeptes ist nur auf der Grundlage einer verbindlichen Bauleitplanung möglich. Um den interessierten Grundstückseigentümern eine Möglichkeit zur Bebauung ihrer Hinterlandflächen unter Berücksichtigung einer verkehrssicheren und geordneten Erschließung zu eröffnen und um städtebauliche Missstände bei der künftigen baulichen Nutzung des Gebietes zu vermeiden, ist der Aufstellungsbeschluss eines Bebauungsplanes erforderlich.

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

Der genehmigte Flächennutzungsplan der Stadt Löhne aus 09/2004 stellt den größten Teil des Planbereiches als Wohnbaufläche dar. Parallel zur Autobahn A 30 ist Grünfläche dargestellt. Das Plangebiet selbst ist Bestandteil des geschlossenen Wohnsiedlungsbereiches im Stadtteil Obernbeck (Abbildung 1). Der Bebauungsplan Nr. 189 entspricht damit den Anforderungen des Entwicklungsgebotes nach § 8 (2) BauGB.

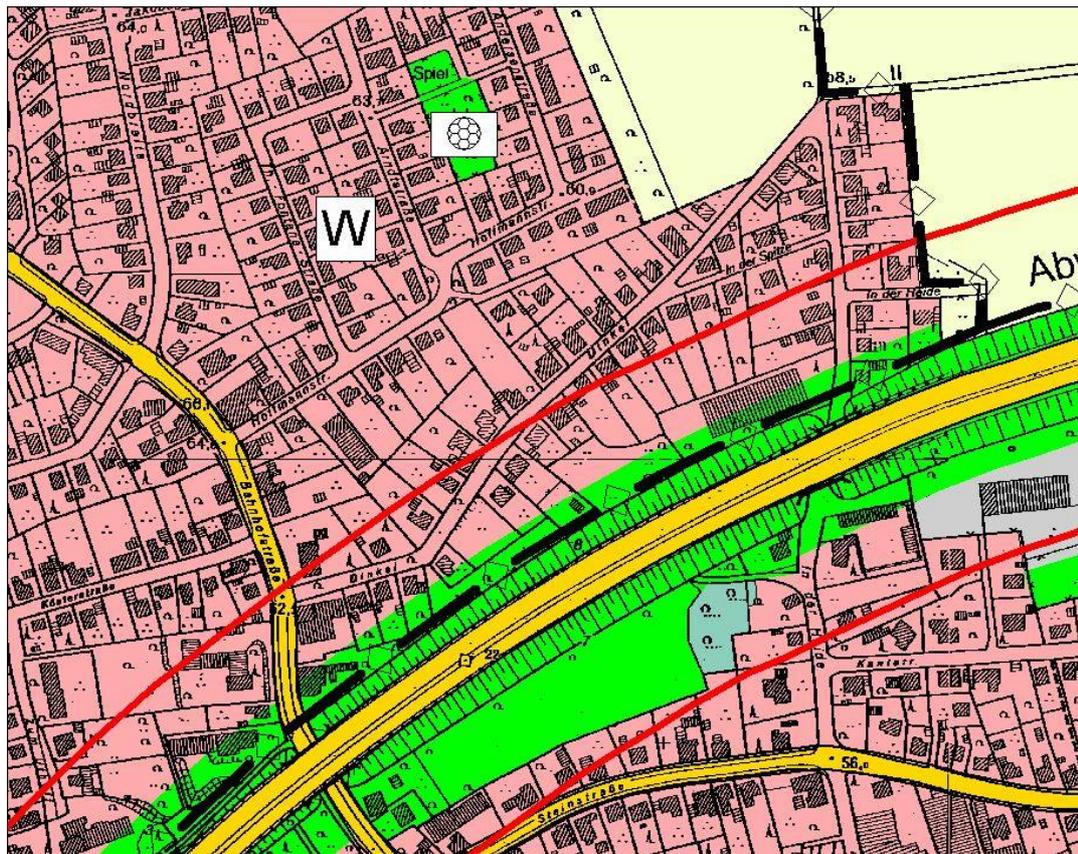


Abb. 2: Auszug aus dem FNP

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

#### 3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan Nr. 189 verfolgt das Ziel, in einem Innenbereich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) die potenziellen Bauflächen durch Vervollständigung der Erschließung bebaubar zu halten. Hierbei entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO), welches im Bebauungsplan normativ als Solches festgesetzt wird. Der bisherige Wohngebietscharakter des Planbereiches soll ferner durch Ausschluss der ausnahmsweisen Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO unterstützt werden.

Mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung soll die bisherige - durch relativ große Grundstücke gekennzeichnete - Siedlungsdichte, die ein Qualitätskriterium für die dortige bevorzugte Wohnlage darstellt, unter Berücksichtigung bestehender Baurechte festgeschrieben werden. Nicht zuletzt unter ökologischen Gesichtspunkten wird ein Überbauungsgrad der Grundstücke von 30 % als angemessen angesehen, was einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,3 entspricht.

Die Fortschreibung der Siedlungsdichte und des Siedlungsbildes wird ergänzt durch die Festsetzung einer zweigeschossigen Bauweise, die gemeinsam mit der maximalen Traufhöhe von 4,50 m, bei einer maximalen Firsthöhe von 9,50 m, den bisherigen Charakter einer 1 ½- bis 2-geschossigen Bebauung im Plangebiet weiterentwickelt.

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

Die Festsetzung einer „offenen“ Bauweise trägt erfahrungsgemäß den individuellen Bauwünschen in besonderem Maße Rechnung. Unter dem Gesichtspunkt der Weiterentwicklung des vorhandenen Siedlungscharakters wird die offene Bauweise auf Einzel- und Doppelhäuser mit maximal je zwei Wohnungen pro selbstständiger Gebäudeeinheit festgesetzt.

Die flankierend angeordneten überbaubaren Grundstücksflächen sollen einerseits für die vorhandenen Gebäude einen gewissen Entwicklungsspielraum bis zur Ausnutzung der festgesetzten Grundflächenzahl bieten. Andererseits sollen damit unerwünschte Verdichtungsmöglichkeiten bei besonders tief geschnittenen Grundstücken ausgeschlossen werden. Umgekehrt sichert die Festsetzung der überbauten Grundstücksfläche auch weiterhin den hohen Anteil von Nutz- und Ziergartenflächen sowie im südlichen Plangebiet die Freihaltung des erforderlichen 40 m-Abstandes zur Autobahn A 30. Lediglich die bestehenden Gebäude Bahnhofstraße Nr. 90 (Restaurant) und In der Heide 21 (Industriedienstleistungen: Verpackungsarbeiten Kleinmontagen), welche innerhalb des von Bebauung freizuhaltenden 40 m-Abstandes zur Autobahn liegen, werden ebenfalls als überbaubare Fläche festgesetzt. Da die Gebäude vor dem Bau der Autobahn (Haus Bahnhofstraße Nr. 96) bzw. mit Zustimmung des zuständigen Autobahnamtes ausnahmsweise genehmigt wurden (Haus In der Heide Nr. 21) wird hier das Ziel verfolgt, den baulichen Bestand zu sichern.

### **3.3 Verkehr**

Das nördlich der Autobahn A 30 gelegene Plangebiet wird über die Bahnhofstraße, die Hoffmanstraße und die Straßen In der Heide, Dinkel sowie In der Spitze erschlossen.

Auf Grundlage des aktuellen Erschließungskonzeptes soll die innere Erschließung der Hinterlandflächen nördlich der Straße Dinkel und südlich der Hoffmannstraße über eine neue Verbindung als öffentliche Straße (Planstraße) zwischen den oben genannten Straßen erfolgen. Die Straße soll mit einem Querschnitt von 7,25 m angelegt werden. Bei dieser festgesetzten Breite der öffentlichen Verkehrsfläche lässt die spätere Aufteilung des Straßenraums, ein einseitiges Parken auf der öffentlichen Verkehrsfläche zu.

Die Erschließung der Hinterlandflächen südlich des Dinkel ist über private Stichwege vorgesehen, die mit einer Breite von 4,0 m angelegt werden. Hierbei werden jeweils zwei (Hinterland)Grundstücke über eine gemeinsame Zufahrt erschlossen. Die Erschließung wird über die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes gesichert.

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

Die Abfallbeseitigung wird durch die öffentliche Müllabfuhr sichergestellt. Die Stromversorgung übernimmt die E.ON Westfalen Weser AG, die Gasversorgung erfolgt durch die Gasversorgung Westfalica, Bad Oeynhausen.

Der Anschluss der Baugrundstücke im Plangebiet an die zentrale Wasserversor-

gung und Abwasserbeseitigung ist vorgesehen und technisch durchführbar. Das anfallende Schmutzwasser der bebauten Hinterlandgrundstücke südlich des Dinkels ist aufgrund des nach Süden fallenden Geländes über Pumpen in die vorhandene Kanalisation einzubringen.

Die Oberflächenentwässerung der Hinterlandgrundstücke nördlich des Dinkels ist über grundstücksbezogene dezentrale Regenrückhalteeinrichtungen zur zeitverzögerten Einleitung des Niederschlagswassers in einen Staukanal in der Wegefläche der neuen Verbindungsstraße (Planstraße) zwischen Dinkel und Hoffmannstraße zu regeln. Die Oberflächenentwässerung der Hinterlandgrundstücke südlich des Dinkels ist auf Grund der topographischen Verhältnisse und der großen nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Nord-Süd-Ausrichtung über eine grundstücksbezogene Versickerung vorgesehen. Das anfallende Oberflächenwasser kann in diesem Bereich des Plangebietes auf Grund des Gefälles nur mit großem technischen Aufwand an einen Regenwasserkanal angeschlossen werden. Das Niederschlagswasser ist nach dem Regelwerk des ATV Arbeitsblattes A 138 zu versickern.

### **3.5 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Das Plangebiet ist Bestandteil des Wohnsiedlungsbereiches im Stadtteil Oberbeck. Entlang der südlichen Plangebietsgrenze verläuft die Autobahn A 30 in einer Entfernung von ca. 70 m in Hoehlage zur geplanten Hinterlandbebauung. Parallel zur Fahrbahn der Autobahn A 30 ist eine Lärmschutzwand als aktiver Schallschutz vorhanden. Da weder Verkehrsimmissionen noch gewerbliche Emittenten das Plangebiet beeinträchtigen, wird das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet ohne flankierenden passiven oder aktiven Lärmschutz festgesetzt.

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

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 189 dient dem Ziel, in einem Innenbereich die restlichen ca. 25 (Hinterland-)Neubaumöglichkeiten durch Festsetzung der Erschließung einer Bebauung zuzuführen. Als grünordnerische Festsetzungen im Plangebiet werden sowohl flächenhafte Anpflanzungen als auch Einzelpflanzungen auf den Grundstücken vorgesehen. Gemäß § 9 (1) 25a BauGB ist je 400 qm vollendeter Grundstücksfläche ein standortgerechter heimischer Laubbaum anzupflanzen, mindestens jedoch ein Laubbaum pro Grundstück. Weiterhin sind gemäß § 9 (1) 25a BauGB auf allen Baugrundstücken im Plangebiet mindestens 10 % der Grundstücksfläche mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen – Wildform – zu bepflanzen. Diese Anpflanzungsfestsetzungen werden vorgenommen, um den prägenden Grüncharakter des Plangebietes mit den gestalteten Gartenbereichen auch bei den neu zu bebauenden Hinterlandgrundstücken in gleichem Maße aufrechtzuerhalten. Die geplanten Anpflanzungen, werden gleichzeitig als (Teil-)Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Eingriffsbilanzierung (s.u.) berücksichtigt.

Im südlichen Plangebiet bilden die privaten Grundstücke Gemarkung Oberbeck, Flur 3, Flurstücke Nr. 585, 358 und 359 sowie das städtische Flurstück Nr. 422 eine zusammenhängende Grünfläche die als Dauergrünland (Mähweide) zu bezeichnen ist und als Pferdewiese genutzt wird. Diese Grünfläche soll auch zukünftig erhalten bleiben, da sie einen Puffer zur nördlich angrenzenden (geplanten)

Bebauung darstellt und einen Lebensraum für die Tierwelt bildet. Die Fläche wird daher als private Grünfläche (Flurstücke Nr. 585, 385 (tlw.) und 359) bzw. öffentliche Grünfläche (Flurstück Nr. 422 (tlw.)) gemäß § 9 (1) 15 BauGB festgesetzt. Gleichzeitig wird die überlagernde Festsetzung als Fläche zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) 20 BauGB getroffen, da die Fläche in ihrer vorhandenen Ausprägung geschützt werden soll.

### **3.7 Gestalterische Festsetzungen**

Baugestalterischen Festsetzungen kommt für die Verwirklichung eines harmonischen Ortsbildes hohe Bedeutung zu. Insbesondere bei Wohnungsneubau im Bestand und bei Modernisierungen des Bestandes ist der städtebaulichen Einheitlichkeit und dem Bebauungszusammenhang bei gestalterischer Vielfalt besonders Rechnung zu tragen.

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

Die baugestalterischen Festsetzungen bilden somit einen Rahmen für einen individuellen Hochbauentwurf im Wohnungsneubau und in der Modernisierung.

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

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

Das ca. 9 ha große Plangebiet ist derzeit zu  $\frac{3}{4}$  bebaut. Prägend sind vor allem die für Freizeit und Entspannung (Terrassen- und Rasenflächen) gestalteten Gartenbereiche. Die Pflanzquote einheimischer Gehölze liegt unter 30 %, die hinteren Gartenbereiche sind ökologisch als strukturarme Nutz- und Ziergärten einzustufen. Lediglich die Hinterlandgrundstücke südlich des Dinkels im Bereich der Flur 3 werden als strukturreicher Hausgarten (Flurstück Nr. 358) und als Mähweide (Flurstück Nr. 422; s.u.) genutzt.

Im südlichen Plangebiet bilden die privaten Grundstücke Gemarkung Oberbeck, Flur 3, Flurstücke Nr. 585, 358 und 359 sowie das städtische Flurstück Nr. 422 eine zusammenhängende Grünfläche die als Dauergrünland (Mähweide) zu bezeichnen ist und als Pferdewiese genutzt wird (s.o.).

Entlang der südlichen Plangebietsgrenze verläuft die Autobahn A 30 in Höhenlage. Die Autobahnböschung ist mit Laubgehölzen bewachsen.

### **2. Ausweisung von Ausgleichsmaßnahmen**

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 (Planstraße) zwischen Dinkel und

Hoffmannstraße. Bei der Ausweisung von Ausgleichsmaßnahmen bzw. der Bestimmung des Kompensationsgrades 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. Maßgabe ist es daher bei der Ausweisung von Ausgleichsmaßnahmen, diese an dem vorherrschenden Grüncharakter im Plangebiet zu orientieren und keine Schlechterstellung zwischen Altanliegern und Neuanliegern herbeizuführen. Orientiert an den für das Plangebiet charakteristischen Hausgärten werden auf den (Hinterland-)Grundstücken Anpflanzungsfestsetzungen gemäß § 9 (1) 25a BauGB i. V. m. § 9 (1a) BauGB getroffen (s.o.), die als (Teil-)Ausgleichsmaßnahmen angerechnet werden.

Für den als öffentliche Verkehrsfläche geplanten Eingriff wird ein (Teil-)Ausgleich auf dem städtischen Flurstück Nr. 422 vorgenommen. Hier wird die Anpflanzung von standortgerechten, heimischen Laubbäumen, Sträuchern bzw. Hecken angrenzend zu den Hinterlandgrundstücken südlich des Dinkels vorgesehen. Die Ausgleichsfläche wird gemäß § 9 (1) 20 BauGB i. V. m. § 9 (1a) BauGB festgesetzt und dient als Puffer zur südlich angrenzenden Mähweide.

### 3. Flächenbilanzierung

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

Zur Ermittlung des Soll-Zustandes der Fläche wird bei der Berechnung des Biotopwertes von dem Zustand der Fläche nach Beendigung des Eingriffs bzw. der Maßnahmen ausgegangen. Im Plangebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Der Einfachheit halber wird zugrunde gelegt, dass die Grundstücke zu 30 % bebaut werden. Auf 60 % der Fläche werden Hausgärten angelegt, die einen Biotopwert von 2 besitzen. Auf den restlichen 10 % werden - entsprechend der festgesetzten Anpflanzungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen - standortgerechte, heimische Laubgehölze angepflanzt, die einen Biotopwert von 6 besitzen. Zusätzlich

werden Einzelpflanzungen auf den Grundstücken (standortgerechte, heimische Laubbäume; 16 qm/Baum) mit einem Biotopwert von 6 berücksichtigt. Die anzupflanzende Hecke im Bereich der vorhandenen Mähweide (Biotopwert 4) wird mit einem Biotopwert von 6 berücksichtigt.

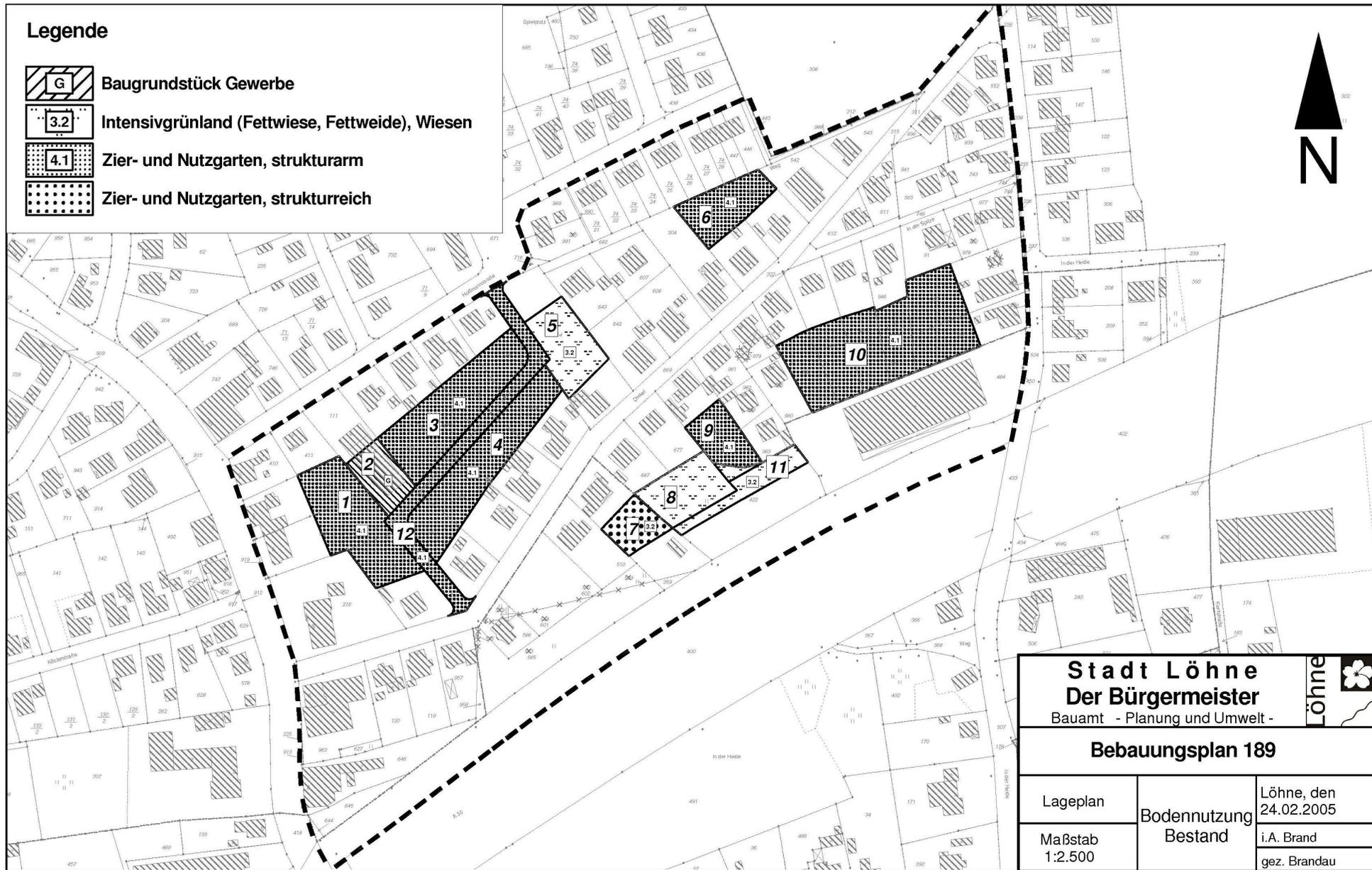
Im einzelnen wird auf die nachstehenden Formblätter A und B verwiesen.

## Eingriffsbilanzierung (Formblatt A)

### Ausgangszustand des Untersuchungsraumes

| 1  | 2                                     | 3  | 4              | 5   | 6                       | 7             | 8                  | 9                    | 10  | 11                              | 12                                     |
|--|---------------------------------------|--|----------------|---|-------------------------|---------------|--------------------|----------------------|---|---------------------------------|--|
| Flächen-Nr.<br>(s. Plan)<br>gemäß Festset-<br>zungen | Code<br>(lt. Biotop-<br>typwertliste) | Biototyp<br>(lt. Biototypwertliste)        | Fläche<br>(qm) | Grund-<br>wert<br>(lt. Biotop-<br>typwertliste) | Korrekturfaktoren       |               |                    |                      | Gesamt-<br>korrektur-<br>faktor<br>$\Sigma$ (Sp. 6-9):4 | Gesamt-<br>wert<br>(Sp. 5 x 10) | Einzelflä-<br>chenwert<br>(Sp. 4 x 11) |
|  |                                       |  |                |   | atypische<br>Ausprägung | Störeinflüsse | Biotopver-<br>bund | Landschafts-<br>bild |   |                                 |  |
| 1  | 4.1                                   | Zier- und Nutzgarten,<br>strukturarm       | 2.053          | 2   |                         |               |                    |                      |   |                                 | 4.106                                  |
| 2  | 1.1                                   | Versiegelte Fläche<br>(90%)                | 637            | 0   |                         |               |                    |                      |   |                                 | 0                                      |
|  | 4.1                                   | Zier- und Nutzgarten,<br>strukturarm (10%) | 71             | 2   |                         |               |                    |                      |   |                                 | 142                                    |
| 3  | 4.1                                   | Zier- und Nutzgarten,<br>strukturarm       | 2.283          | 2   |                         |               |                    |                      |   |                                 | 4.566                                  |
| 4  | 4.1                                   | Zier- und Nutzgarten,<br>strukturarm       | 2.263          | 2   |                         |               |                    |                      |   |                                 | 4.526                                  |
| 5  | 3.2                                   | Intensivgrünland<br>(Mähwiese)             | 1.135          | 4   |                         |               |                    |                      |   |                                 | 4.540                                  |
| 6  | 4.1                                   | Zier- und Nutzgarten,<br>strukturarm       | 1.015          | 2   |                         |               |                    |                      |   |                                 | 2.030                                  |
| 7  | 4.2                                   | Zier- und Nutzgarten,<br>struktureich      | 595            | 3   |                         |               |                    |                      |   |                                 | 1.785                                  |
| 8  | 3.2                                   | Intensivgrünland<br>(Mähweide)             | 1.058          | 4   |                         |               |                    |                      |   |                                 | 4.232                                  |

|          |     |                                      |       |   |                          |  |  |  |  |  |               |
|----------|-----|--------------------------------------|-------|---|--------------------------|--|--|--|--|--|---------------|
| 9        | 4.1 | Zier- und Nutzgarten,<br>strukturarm | 673   | 2 |                          |  |  |  |  |  | 1.346         |
|          | 3.2 | Intensivgrünland<br>(Mähweide)       | 94    | 4 |                          |  |  |  |  |  | 376           |
| 10       | 4.1 | Zier- und Nutzgarten,<br>strukturarm | 4.016 | 2 |                          |  |  |  |  |  | 8.032         |
| 11       | 3.2 | Intensivgrünland<br>(Mähweide)       | 657   | 4 |                          |  |  |  |  |  | 2.628         |
| 12       | 4.1 | Zier- und Nutzgarten,<br>strukturarm | 1.621 | 2 |                          |  |  |  |  |  | 3.242         |
| $\Sigma$ |     |                                      |       |   | <b>Gesamtflächenwert</b> |  |  |  |  |  | <b>41.551</b> |



## Eingriffsbilanzierung (Formblatt B)

Planungsstand: - Vorentwurf -

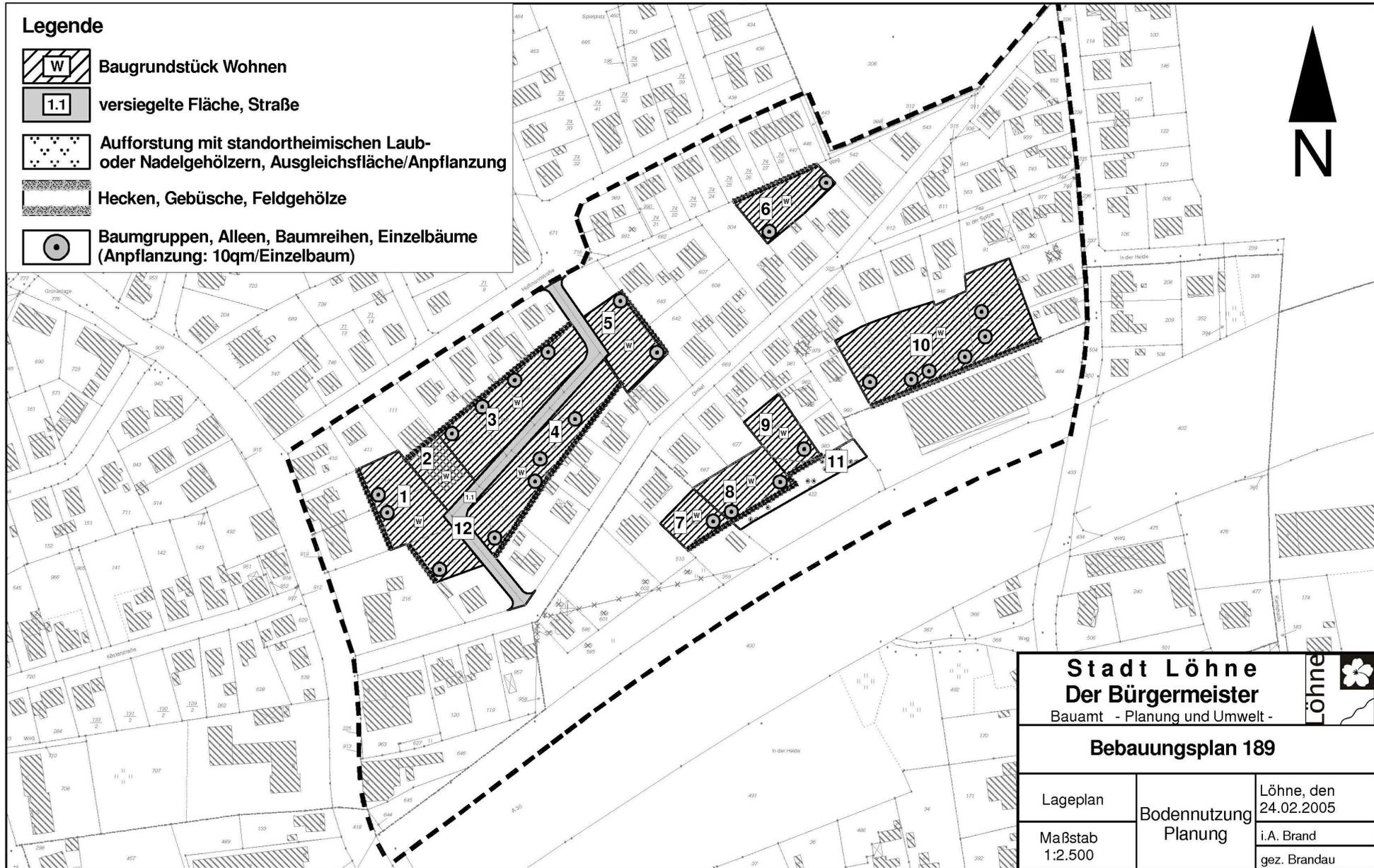
| 1  | 2                                     | 3  | 4              | 5   | 6                       | 7             | 8                  | 9                    | 10   | 11                         | 12                                     |
|--|---------------------------------------|--|----------------|---|-------------------------|---------------|--------------------|----------------------|--|----------------------------|--|
| Flächen-Nr.<br>(s. Plan)<br>gemäß<br>Festsetzungen | Code<br>(lt. Biotop-<br>typwertliste) | Biototyp<br>(lt. Biototypwertliste)        | Fläche<br>(qm) | Grund-<br>wert<br>(lt. Biotop-<br>typwertliste) | Korrekturfaktoren       |               |                    |                      | Gesamtkor-<br>rekturfaktor<br>$\Sigma$ (Sp. 6-9):4 | Gesamtwert<br>(Sp. 5 x 10) | Einzelflä-<br>chenwert<br>(Sp. 4 x 11) |
|  |                                       |  |                |   | atypische<br>Ausprägung | Störeinflüsse | Biotopver-<br>bund | Landschafts-<br>bild |  |                            |  |
| 1  | 1.1                                   | Versiegelte Fläche<br>(30%)                | 616            | 0   |                         |               |                    |                      |  |                            | 0                                      |
|  | 4.1                                   | Zier- und Nutzgarten,<br>strukturarm (60%) | 1.152          | 2   |                         |               |                    |                      |  |                            | 2.304                                  |
|  | 8.1                                   | Hecke (10%)                                | 205            | 6   |                         |               |                    |                      |  |                            | 1.230                                  |
|  | 8.2                                   | 5 Einzelbäume                              | 80             | 6   |                         |               |                    |                      |  |                            | 480                                    |
| 2  | 1.1                                   | Versiegelte Fläche<br>(30%)                | 212            | 0   |                         |               |                    |                      |  |                            | 0                                      |
|  | 4.1                                   | Zier- und Nutzgarten,<br>strukturarm (60%) | 409            | 2   |                         |               |                    |                      |  |                            | 818                                    |
|  | 8.1                                   | Hecke (10%)                                | 71             | 6   |                         |               |                    |                      |  |                            | 426                                    |
|  | 8.2                                   | 1 Einzelbaum                               | 16             | 6   |                         |               |                    |                      |  |                            | 96                                     |
| 3  | 1.1                                   | Versiegelte Fläche<br>(30%)                | 685            | 0   |                         |               |                    |                      |  |                            | 0                                      |
|  | 4.1                                   | Zier- und Nutzgarten,<br>strukturarm (60%) | 1.290          | 2   |                         |               |                    |                      |  |                            | 2.580                                  |
|  | 8.1                                   | Hecke (10%)                                | 228            | 6   |                         |               |                    |                      |  |                            | 1.368                                  |
|  | 8.2                                   | 5 Einzelbäume                              | 80             | 6   |                         |               |                    |                      |  |                            | 480                                    |

Bebauungsplan Nr. 189 der Stadt Löhne

|   |     |   |       |   |  |  |  |  |  |       |
|---|-----|---|-------|---|--|--|--|--|--|-------|
| 4 | 1.1 | Versiegelte Fläche (30%)                | 679   | 0 |  |  |  |  |  | 0     |
|   | 4.1 | Zier- und Nutzgarten, strukturarm (60%) | 1.278 | 2 |  |  |  |  |  | 2.556 |
|   | 8.1 | Hecke (10%)                             | 226   | 6 |  |  |  |  |  | 1.356 |
|   | 8.2 | 5 Einzelbäume                           | 80    | 6 |  |  |  |  |  | 480   |
| 5 | 1.1 | Versiegelte Fläche (30%)                | 341   | 0 |  |  |  |  |  | 0     |
|   | 4.1 | Zier- und Nutzgarten, strukturarm (60%) | 648   | 2 |  |  |  |  |  | 1.296 |
|   | 8.1 | Hecke (10%)                             | 114   | 6 |  |  |  |  |  | 684   |
|   | 8.2 | 2 Einzelbäume                           | 32    | 6 |  |  |  |  |  | 192   |
| 6 | 1.1 | Versiegelte Fläche (30%)                | 305   | 0 |  |  |  |  |  | 0     |
|   | 4.1 | Zier- und Nutzgarten, strukturarm (60%) | 576   | 2 |  |  |  |  |  | 1.152 |
|   | 8.1 | Hecke (10%)                             | 102   | 6 |  |  |  |  |  | 612   |
|   | 8.2 | 2 Einzelbäume                           | 32    | 6 |  |  |  |  |  | 192   |
| 7 | 1.1 | Versiegelte Fläche (30%)                | 179   | 0 |  |  |  |  |  | 0     |
|   | 4.1 | Zier- und Nutzgarten, strukturarm (60%) | 340   | 2 |  |  |  |  |  | 680   |
|   | 8.1 | Hecke (10%)                             | 60    | 6 |  |  |  |  |  | 360   |
|   | 8.2 | 1 Einzelbaum                            | 16    | 6 |  |  |  |  |  | 96    |
| 8 | 1.1 | Versiegelte Fläche (30%)                | 317   | 0 |  |  |  |  |  | 0     |
|   | 4.1 | Zier- und Nutzgarten, strukturarm (60%) | 603   | 2 |  |  |  |  |  | 1.206 |
|   | 8.1 | Hecke (10%)                             | 106   | 6 |  |  |  |  |  | 636   |
|   | 8.2 | 2 Einzelbäume                           | 32    | 6 |  |  |  |  |  | 192   |

Bebauungsplan Nr. 189 der Stadt Löhne

|          |     |  |                          |   |  |  |  |  |  |  |               |
|----------|-----|--|--------------------------|---|--|--|--|--|--|--|---------------|
| 9        | 1.1 | Versiegelte Fläche (30%)                 | 230                      | 0 |  |  |  |  |  |  | 0             |
|          | 4.1 | Zier- und Nutzgarten, strukturarm (60%)  | 444                      | 2 |  |  |  |  |  |  | 888           |
|          | 8.1 | Hecke (10%)                              | 77                       | 6 |  |  |  |  |  |  | 462           |
|          | 8.2 | 1 Einzelbaum                             | 16                       | 6 |  |  |  |  |  |  | 96            |
| 10       | 1.1 | Versiegelte Fläche (30%)                 | 1.205                    | 0 |  |  |  |  |  |  | 0             |
|          | 4.1 | Zier- und Nutzgarten, strukturarm (60%)  | 2.249                    | 2 |  |  |  |  |  |  | 4.498         |
|          | 8.1 | Hecke (10%)                              | 402                      | 6 |  |  |  |  |  |  | 2.412         |
|          | 8.2 | 10 Einzelbäume                           | 160                      | 6 |  |  |  |  |  |  | 960           |
| 11       | 6.7 | Hecke (Ausgleichsfläche)                 | 657                      | 6 |  |  |  |  |  |  | 3.942         |
| 12       | 1.1 | Versiegelte Fläche, (öffentliche Straße) | 1.621                    | 0 |  |  |  |  |  |  | 0             |
| $\Sigma$ |     |  | <b>Gesamtflächenwert</b> |   |  |  |  |  |  |  | <b>36.710</b> |





#### 4. Bewertung/Abwägung

Nach der Berechnung ergibt sich für den gesamten Bereich, in dem sich die Nutzung bzw. die Gestalt der Erdoberfläche ändert, ein Biotopwert von 41.551 Punkten für den Ist-Zustand. Dieser Wert wird dem Wert des Planungszustandes von 36.710 Punkten entgegengesetzt, wobei sich eine Biotopwertdifferenz von – 4.841 Punkten ergibt. Damit ist im Ergebnis festzustellen, dass der Eingriff innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches *nicht* vollständig ausgeglichen wird. Stattdessen wird eine Abwertung des Plangebietes erzielt.

$$\text{Kompensationsgrad} = \frac{\text{Biotopwert Planung}}{\text{Biotopwert Ist-Zustand}} = \frac{36.710}{41.551} = 0,883$$

Es ergibt sich ein Kompensationsgrad von 88 % somit eine Unter-Kompensation von 12 %. Da das Plangebiet eine Fläche umfasst, die dem Innenbereich zuzuordnen ist und bereits weitestgehend bebaut ist, wird der Kompensationsgrad von fast 90 % als ausreichend bewertet. Eine Kompensation zu 100 %, die durch einen zusätzlichen Ausgleich auf einer externen Kompensationsfläche zu erreichen wäre, wird hier nicht angestrebt.

Im folgenden wird der Kompensationsgrad für die privaten Baugrundstücke und die öffentliche Straße ermittelt.

##### Kompensationsgrad der privaten Baugrundstücke

| Flächen-Nr.<br>(s. Plan)<br>gemäß Festsetzungen | Fläche<br>(qm) | Einzelflächenwert<br>- Ausgangszustand -<br>(Sp. 4 x 11) | Einzelflächenwert<br>- Planung -<br>(Sp. 4 x 11) | Kompensationsgrad =<br>BTW Planung/BTW Ist |
|---|----------------|--|--|--|
| 1   | 2.053          | 4.106  | 4.014  | 0,98                                       |
| 2   | 708            | 142  | 1.340  | 9,4  |
| 3   | 2.283          | 4.566  | 4.428  | 0,97                                       |
| 4   | 2.263          | 4.526  | 4.392  | 0,97                                       |
| 5   | 1.135          | 4.540  | 4.152  | 0,91                                       |
| 6   | 1.015          | 2.030  | 1.956  | 0,96                                       |
| 7   | 595            | 1.785  | 1.136  | 0,64                                       |
| 8   | 1.058          | 4.232  | 2.034  | 0,48                                       |
| 9   | 767            | 1.722  | 1.446  | 0,84                                       |
| 10  | 4.016          | 8.032  | 7.870  | 0,98                                       |

Wie die vorausgehende Tabelle zeigt, wird im Plangebiet ein durchschnittlicher Kompensationsgrad der Baugrundstücke von 86 % erreicht. Die Fläche Nr. 2 bleibt hierbei unberücksichtigt. Hier handelt es sich um ein bereits zu ca. 90 % bebautes und gewerblich genutztes Grundstück. Eine Nutzung als Wohnbaugrundstück würde eine Entsiegelung zur Folge haben. Um den zukünftigen Kompensationsgrad nicht zu ‚beschönigen‘, fließt es nicht in die Ermittlung des Kompensationsgrades ein.

Bei einer Einzelfallbetrachtung der Flächen Nr. 7 und 8 liegt der Kompensationsgrad mit 64 % und 48 % deutlich unter dem durchschnittlichen Kompensations-



grad von 86 %. Dies ist in dem hohen Ist-Wert der Eingriffsflächen als strukturreicher Hausgarten und als Mähweide begründet. Eine Aufwertung der betreffenden Flächen, um gleichfalls einen Kompensationsgrad von ca. 86 % zu erreichen, wird aber nicht angestrebt, um keine Unverhältnismäßigkeit der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen auf den privaten Grundstücken zu bewirken.

#### Kompensationsgrad der öffentlichen Straße

| Flächen-Nr.<br>(s. Plan)<br>gemäß Festset-<br>zungen | Fläche<br>(qm) | Einzelflä-<br>chenwert<br>- Ausgangs-<br>zustand -<br>(Sp. 4 x 11) | Einzelflä-<br>chenwert<br>- Planung -<br>(Sp. 4 x 11) | Differenz<br>Planung/<br>Ausgangs-<br>zustand- |
|--|----------------|--|---|--|
| 11   | 657            | 2.628  | 3.942   | + 1.314  |
| 12   | 1.621          | 3.242  | 0   | - 3.242  |
| $\Sigma$   |                |  |   | - 1.928  |

Nach der Berechnung ergibt sich für die Fläche Nr. 12 der geplanten Straße zwischen Dinkel und Hoffmannstraße, in dem sich die Nutzung bzw. die Gestalt der Erdoberfläche ändert, ein Biotopwert von 3.242 Punkten für den Ist-Zustand und von 0 Punkten für den Planungszustand; Biotopwertdifferenz von – 3.242 Punkten.

Das Defizit soll auf einer Kompensationsfläche innerhalb des Plangebietes Flurstück 422 (tlw.), Flur 3, Gemarkung Oberbeck erbracht werden. Als Kompensationsmaßnahme soll hier die Anpflanzung einer standortgerechten, heimischen Hecke erfolgen.

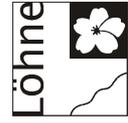
Danach ergibt sich folgende Kompensationsberechnung für die beabsichtigte Maßnahme:

| Maßnahme             | Flächengröße<br>(qm) | Wertpunkte | Wertpunkte ge-<br>samt |
|----------------------|----------------------|------------|------------------------|
| Anpflanzung<br>Hecke | 657                  | 1.314      | 1.314                  |

Die Größe der Kompensationsfläche beträgt 657 qm. Die Fläche befindet sich im Bereich der Mähweide (Dauergrünland) angrenzend zu den Hinterlandgrundstücken (Flurstücke 329, 677 und 687).

$$\text{Kompensationsgrad} = \frac{\text{Biotopwert Planung}}{\text{Biotopwert Ist-Zustand}} = \frac{1.314}{3.242} = 0,405$$

Es ergibt sich ein Kompensationsgrad von lediglich 41 % somit eine Unterkompensation von 59 %. Eine Erweiterung der Ausgleichsfläche im Bereich der Mähweide wird nicht angestrebt. Zum einen soll diese in ihrer vorhandenen Ausprägung erhalten bleiben, zum anderen soll eine Überschreitung des 40 m-Abstandes zur Autobahn vermieden werden.



## **E. Verfahrensrechtlicher Ablauf**

### **1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB**

Der Rat der Stadt Löhne hat in seiner Sitzung am 15.12.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 189 der Stadt Löhne „Wohngebiet im Bereich Dinkel zwischen den Straßen Bahnhofstraße, Hoffmannstraße, In der Heide und der A 30“ beschlossen.

Löhne, den 14.03.2005  
Im Auftrag

gez. Brand