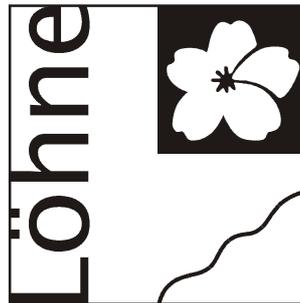


**Stadt Löhne**  
**Der Bürgermeister**  
Bauamt  
Planung und Umwelt  
Az.: 61-26-20/196

**Bauleitplanung in der Stadt Löhne**

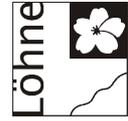


**Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 196 der Stadt Löhne**  
**„Wohngebiet zwischen Schwanenburgstraße und Im**  
**Leubrink“**

**- Umweltbericht -**

Umweltbericht  
gemäß § 2a Baugesetzbuch

- ENTWURF des Bebauungsplanes-



## Beschreibung des Vorhabens

Die Grundstücke Wilhelmstraße 3 bis 11 sind gekennzeichnet durch schmale und zum Teil sehr tiefe Parzellen. Bestand zunächst nur ein Einzelwunsch nach Bebauung des rückwärtigen Grundstücksteils, so sind mittlerweile alle Eigentümerfamilien mit dem Anliegen an das Bauamt der Stadt Löhne herangetreten, ihre Freiflächen einer Bebauung zuzuführen.

Seitens der Stadt Löhne besteht ein großes Interesse zentrumsnahe Baumöglichkeiten zu schaffen; der Bereich Wilhelmstraße / Im Leubrink / Schwanenburgstraße entspricht diesen Lagekriterien. Von den durch Nachverdichtung rückwärtiger Hinterlandflächen entstehenden ca. 6 Wohnbaugrundstücken werden 2 eigengenutzt und 4 dem freien Grundstücksmarkt zur Verfügung stehen.

Die beabsichtigte Wohnbebauung soll sich in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügen. Hierzu ist mit den Eigentümerfamilien vereinbart worden, dass die geplanten Baugrundstücke eine eigene Erschließung unabhängig von den verbleibenden Altgrundstücken erhalten.

Die Zielsetzung des Bebauungsplanes Nr. 196 liegt somit in der maßvollen Verdichtung des „Blockinnenbereichs“ unter Nutzung der vorhandenen technischen Infrastruktur.

## 2. Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

### Flächennutzungsplan

Der genehmigte Flächennutzungsplan der Stadt Löhne aus 09/2004 stellt das gesamte Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Weitere Darstellungen, Kennzeichnungen oder nachrichtliche Übernahmen existieren nicht. Das Plangebiet liegt ca. 1000 m Luftlinie vom dem im FNP verzeichneten Siedlungsschwerpunkt entfernt.

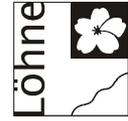
Der Bebauungsplan Nr. 196 beachtet die Darstellungen des FNP und entspricht damit den Anforderungen des Entwicklungsgebotes nach § 8 (2) BauGB.

### 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

Die Immissionsrichtwerte der 16. BImSchV werden nicht überschritten.

### **3. Beschreibung und Bewertung des Untersuchungsraumes**

#### **3.1 Mensch**

##### *Beschreibung/ Bewertung:*

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 nicht erheblich eingestuft wird und mit der Ermöglichung der Hinterlandbebauung in diesem Bereich keinerlei „Zwangmaßnahmen“ verbunden sind und die Nutzung der neugeschaffenen Möglichkeit der Hinterlandbebauung für die Grundstückseigentümer freiwillig ist, sind auf das Schutzgut Mensch keine über die vorhandene Situation hinausgehenden 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 Zuwegung werden für die bereits bestehende Wohnbebauung und deren Bewohner ein erträgliches Maß nicht überschreiten.

##### *Ergebnis:*

Das Vorhaben bedingt keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch.

#### **3.2 Arten- und Lebensgemeinschaften**

##### *Beschreibung:*

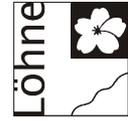
Das Plangebiet wird im wesentlichen durch die bestehende Wohnbebauung mit zumeist relativ großen Grundstücksflächen einschließlich der Erschließungsstraßen geprägt.

Entlang der vorhandenen Erschließungsstraßen Im Leubrink und Schwanenburgstraße sowie Wilhelmstraße ist das Plangebiet nahezu vollständig bebaut.

Die in und um das Plangebiet herum befindlichen Biotop- und Lebensraumstrukturen setzen sich demzufolge aus Hausgärten sowie aus Straßenfläche zusammen.

Bei den im Untersuchungsraum vorkommenden Hausgartenstrukturen handelt es sich großteils um strukturarme Gärten, deren Nutzung im intensiven Bereich anzusiedeln ist. In der Mitte des Untersuchungsraumes befinden sich jedoch 6 unter die Baumschutzsatzung der Stadt Löhne fallende Gehölze (Buche, Blutbuche, Zeder, Ahorn, Tanne und Birke), deren Erhaltung im Zuge der Planrealisierung voraussichtlich nicht ermöglicht werden kann.

Eine der Gartenparzelle hat sich durch mangelnde Unterhaltung als mit Abfällen durchsetzte „Sukzessionsfläche“ entwickelt.



*Bewertung:*

Das aus Hausgartenbereichen bestehende Untersuchungsgebiet ist bereits stark anthropogen überformt. Ein Erhalt des Sukzessionsstadiums der östlich der Mitte des Plangebietes gelegenen Fläche ist rechtlich nicht festzusetzen. Beeinträchtigungen ergeben sich durch die mögliche Beseitigung der oben genannten 6 unter die Baumschutzsatzung fallenden Gehölze.

Diese werden im Untersuchungsraum gemäß der Baumschutzsatzung, unterstützt durch eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan, ersetzt.

### **3.3 Landschaft/Freiraumverbund**

*Beschreibung:*

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

Landschaftsbildbedeutende Faktoren wie Vielfalt, Naturnähe oder erholungswirksame Strukturen erfahren keine wesentliche Beeinträchtigung.

*Bewertung:*

Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Landschaft/ Freiraumverbund werden als nicht erheblich eingestuft.

### **3.4 Boden**

*Beschreibung:*

Der im Norden des Untersuchungsraumes vorkommende Bodentyp wird gemäß der Bodenkarte von Nordrhein Westfalen als Braunerde, der Bodentyp des südlichen Untersuchungsraumes als Brauner Auenboden charakterisiert.

Die im Norden vorkommenden 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.

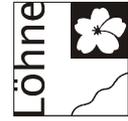
Der im südlichen Untersuchungsraum vorkommende Braune Auenboden wird geprägt durch lehmige Sandböden, welche häufig in der Talaue der Werre in ebener Lage vorkommen. Der Ertrag bei ackerbaulicher Nutzung ist im mittleren Bereich anzuordnen. Die Bearbeitbarkeit ist aufgrund der hohen Wasserdurchlässigkeit auch hier jederzeit gegeben.

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

*Bewertung:*

Durch die durch den Bebauungsplan zulässige Hinterlandbebauung können 1.583 m<sup>2</sup> 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.

Gemäß Bodenkarte des Geologischen Dienstes NRW, Stand 2004, liegt das Plangebiet nicht im Bereich von aufgrund ihrer Bodenart schutzwürdiger Böden.



Im Falle der Realisierung dieses Bebauungsplanes wird dem Bundesbodenschutzgesetz Rechnung getragen, da die Ermöglichung von Hinterlandbebauung generell weniger Flächenverbrauch nach sich zieht als der Überbau von noch nicht erschlossenen Bereichen der freien Landschaft.

*Ergebnis:*

Beeinträchtigungen des Bodens werden aufgrund der möglichen dauerhaften Versiegelungen für 6 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.

Im Süden schließt sich der Obernbecker Bach an den Untersuchungsraum an. Es wird vorgesehen, das Oberflächenwasser des Plangebietes über das Flurstück 608 in den verrohrten Teil des Obernbecker Baches einzuleiten. Die dort vorhandene Rohrleitung wurde derart dimensioniert, dass die im Plangebiet anfallenden Wassermengen mitaufgenommen werden können.

Für das Schutzgut Grundwasser wird in der *Bodenkarte von Nordrhein- Westfalen* der Grundwasserflurabstand als stark schwankend angegeben. Die Möglichkeit der Versickerung ist bei dem gemäß o.g. Bodenkarte vorliegenden Bodentyp Braunerde als auch dem Brauen Auenboden gegeben.

Zudem ist der Anschluss der Baugrundstücke an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung vorgesehen und technisch durchführbar. Auch hier wurde der Kanal für die nun erfolgende Nachverdichtung des Wohngebietes ausreichend dimensioniert.

*Bewertung:*

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

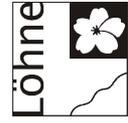
### **3.6 Klima/Luft**

*Beschreibung:*

Entsprechend der Stadtklimauntersuchung von Löhne (Spacetec 1994) ist der Untersuchungsraum 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.

Über der ca. 400m nördlich des Gebietes befindlichen 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 Bereich eingestuft.

Die im Norden (ca. 400m) befindliche Autobahn bedingt aufgrund des Abstandes zum Untersuchungsraum keine wesentlichen Beeinträchtigungen.

### **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 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.

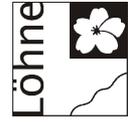
Als Ergebnis kann festgehalten werden, dass die Beeinträchtigung eines Schutzgutes nahezu immer Auswirkungen auf die anderen Schutzgüter nach sich zieht.

## **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.



## **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.).

### **4.1 Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung**

Gemäß der in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 196 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 8.884 Punkten. Setzt man diesen Wert dem Wert des Planungszustandes entgegen, ergibt sich eine negative Differenz von 3.680 Punkten.

Durch die Anpflanzung einer rund 800 m<sup>2</sup> großen Wildgehölzhecke in Löhne, Gemarkung Obernbeck, Flur 12, Flurstück 122 (tlw.) kann der durch die Realisierung dieses Vorhabens entstehende Eingriff in den Naturhaushalt extern zu 100 % kompensiert werden.

Weiterhin werden die 6 zu entfernenden, unter die Baumschutzsatzung der Stadt Löhne fallenden Gehölze im Plangebiet ersetzt.

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

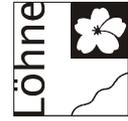
Die durch die Planung verursachte Bodenversiegelung von Hausgartenbereichen für 6 Wohnhäuser kann durch Kompensationsmaßnahmen in Form von Anpflanzungen prinzipiell nicht gleichwertig ausgeglichen werden, da kaum Entsiegelungsmöglichkeiten im Stadtgebiet bestehen.

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 der vorgesehenen externen Ausgleichsmaßnahmen kompensiert. Eine innerörtliche Bebauung führt zudem in der Regel zu geringeren Umweltauswirkungen als eine weiterführende Landschaftsraumzersiedelung.

#### **Nullvariante**

Sollte auf eine Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 196 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.

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

Die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen werden vom Bauamt der Stadt Löhne zum noch vertraglich zu vereinbarenden Termin, 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**

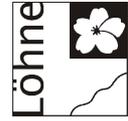
Die Boden- und Grundwasserdaten wurden der Bodenkarte von Nordrhein- Westfalen im Maßstab 1: 50.000 (Geologisches Landesamt Nordrhein- Westfalen 1987) entnommen. Inwieweit Veränderungen des Bodenaufbaus durch die Wohnbebauung in der Vergangenheit erfolgt sind, ist somit nicht bekannt.

### **9. Zusammenfassung**

Das im Stadtteil Oberbeck zwischen den Straßen Im Leubrink, Schwanenburgstraße und Wilhelmstraße gelegene Plangebiet ist bereits weitestgehend bebaut.

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

Im Rahmen dieses Umweltberichtes wurden nun die Schutzgüter Mensch, Arten- und Lebensgemeinschaften, Landschaft/ Freiraumverbund, Boden, Oberflächenwasser, Grundwasser, Klima sowie Kultur- und Sachgüter und deren Wechselwirkungen beschrieben und im Zusammenhang mit dem geplanten Eingriff bewertet.



Die zumeist im geringen bis mittleren 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.

Beeinträchtigungen ergeben sich v.a. durch die ermöglichte Beseitigung von 6 unter die Baumschutzsatzung fallenden Gehölze.

Bestehende Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern bleiben aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche zum großen Teil erhalten: ein hoher Anteil an Gartenfläche bleibt bestehen.

Durch die Anpflanzung einer rund 800 m<sup>2</sup> großen Wildgehölzhecke in Löhne, Gemarkung Obernbeck, Flur 12, Flurstück 122 (tlw.) kann der durch die Realisierung dieses Vorhabens entstehende Eingriff in den Naturhaushalt extern zu 100 % kompensiert werden.

Die zu entfernenden Gehölze werden im Plangebiet ersetzt.

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. 196 der Stadt Löhne ist aus Sicht von Natur und Landschaft möglich.

Löhne, den 19.12.2006  
Im Auftrag

gez. Wind