

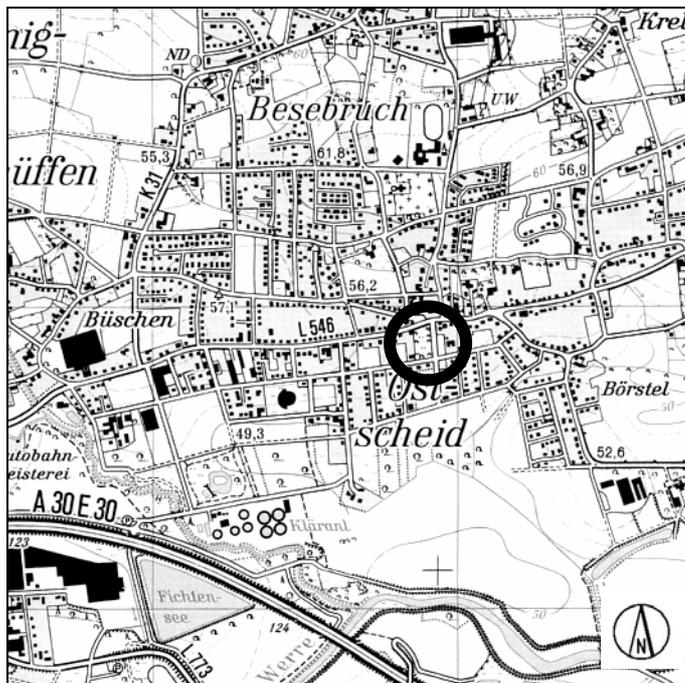
Bauleitplanung der Stadt Löhne

Kreis Herford

1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Löhne

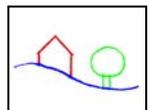
Begründung und Umweltbericht

(gem. § 5 Abs. 5 BauGB)



Satzungsfassung

Planungsbüro REINOLD
Raumplanung und Städtebau (IfR/SRL)
Krankenhäuser Str. 12 31737 Rinteln
Tel. 05751 9646744 Fax. 05751 9646745



Gliederung

Teil I Begründung

1 Grundlagen	3
2 Städtebauliche Strukturen / Zustand des Plangebietes	4
3 Ziele und Zwecke der Planung	5
4 Einzelhandelskonzept der Stadt Löhne	5
5 Verkehr	6
6 Darstellungen des wirksamen FNP	6
7 Inhalt der FNP- Änderung	6
8 Belange von Boden, Natur und Landschaft	7
9 Altlasten / Immissionsschutz	9
10 Versorgungsstruktur	10

Teil II Umweltbericht

1 Beschreibung der geplanten Nutzung	12
2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen	13
3 Beschreibung und Bewertung des Untersuchungsraumes	14
4 Eingriffe in Natur und Landschaft	21
5 Beschreibung der zu erwartenden (verbleibenden) erheblichen, nachteiligen Auswirkungen der geplanten Maßnahmen auf die Umwelt	25
6 Alternativen	26
7 Nullvariante	26
8 Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten, erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)	27
9 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen / Methodik der Umweltprüfung	27
10 Zusammenfassung	28

Teil I Begründung

1 Grundlagen

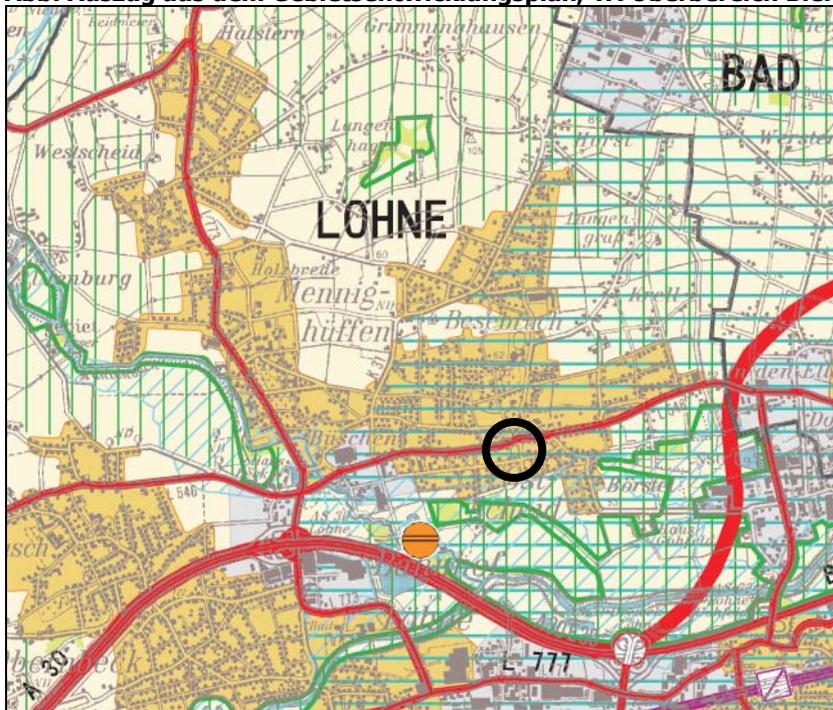
Der Rat der Stadt Löhne hat gem. § 2 Abs. 1 BauGB den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Löhne gefasst.

Gemäß den Darstellungen des Landesentwicklungsprogramms wird der Stadt Löhne innerhalb der Gebiete mit überwiegend ländlicher Raumstruktur die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen. In den Zielen der Raum- und Siedlungsstruktur (LEP NRW B.I.2) ist der Schwerpunkt der innergemeindlichen Entwicklung von Arbeitsstätten und Wohnungen sowie zentralörtlicher Einrichtungen in den Siedlungsschwerpunkten zu realisieren. Gleichzeitig stellen die Mittelzentren Entwicklungsschwerpunkte dar.

Durch die 1. Änderung des FNP sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Sonderbauflächenausweisung mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt“ und „Droge-riemarkt“ in dem im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellten Bebauungsplan Nr. 185 geschaffen werden.

Die Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ auf der Ebene des FNP entspricht den Zielen des Gebietsentwicklungsplanes, wonach die Standorte für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe i.s.d. § 11 Abs. 3 BauNVO grundsätzlich auf den Siedlungsflächen der Allgemeinen Siedlungsbereiche (ASB) zu entwickeln sind.

Abb: Auszug aus dem Gebietsentwicklungsplan, TA Oberbereich Bielefeld



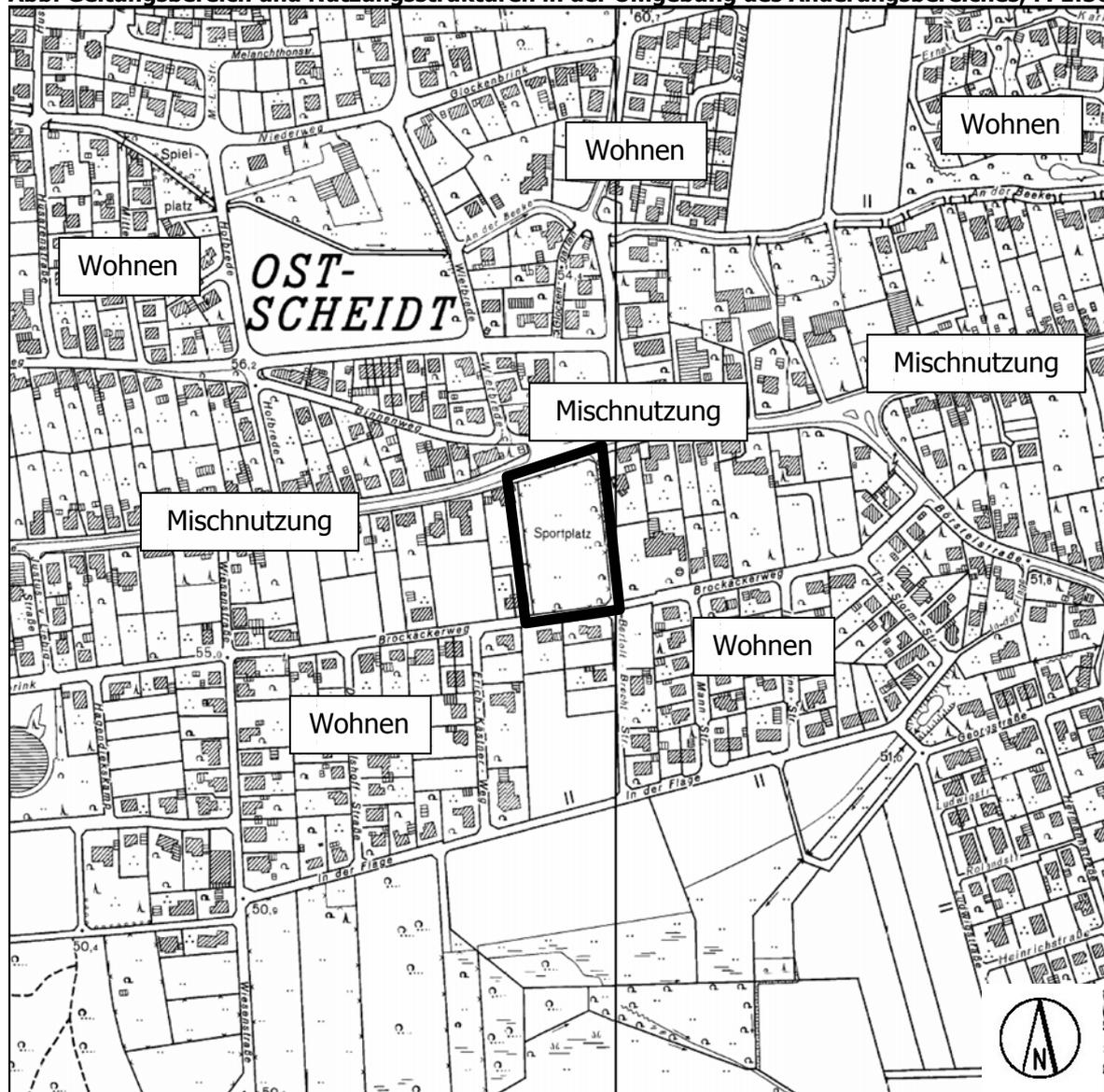
2 Städtebauliche Strukturen / Zustand des Plangebietes

Der Änderungsbereich der vorliegenden 1. FNP-Änderung liegt südlich an die L 546 (Werster Straße), westlich der Bertolt-Brecht-Straße und nördlich des Brockäckerweg und umfasst den Bereich des ehemaligen Sportplatzes. Der Änderungsbereich erstreckt sich auf eine Fläche von rd. 0,61 ha.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches orientiert sich an den vorhandenen Flurstücksgrenzen, den vorhandenen Nutzungsstrukturen sowie an der vorhabenspezifischen Flächenanforderung der geplanten Einzelhandelsnutzung.

Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld (GEP), stellt den Änderungsbereich als allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Die nördlich verlaufende L 546 (Werster Straße) ist als Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr dargestellt. Weiterhin besteht die Darstellung einer Freiraumfunktion für den Grundwasser- und Gewässerschutz. Weitere Darstellungen bestehen in der näheren Umgebung des Änderungsbereiches nicht.

Abb: Geltungsbereich und Nutzungsstrukturen in der Umgebung des Änderungsbereiches, M 1:5000



3 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der vorliegenden FNP-Änderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 185 mit dem Ziel der Festsetzung eines Lebensmittelmarktes und eines Drogeriemarktes mit einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 1.300 m² geschaffen werden. Hierdurch soll ein Beitrag zur Versorgung der ortsansässigen Bevölkerung mit Gütern des allgemeinen, täglichen Bedarfs geleistet werden. Weitere Zielsetzung des Bebauungsplanes Nr. 185 ist die Beibehaltung einer Spielplatzfläche im südlichen Grundstücksbereich.

Um die mit der geplanten Ansiedlung eines Nahversorgers verbundenen Auswirkungen auf die vorhandene Einzelhandelsstruktur im Stadtteil Mennighüffen beurteilen zu können, wurde durch das Büro Planquadrat Dortmund (2003) im Auftrag der Stadt Löhne eine gutachterliche Stellungnahme zu dem hier geplanten Einzelhandelsstandort erstellt. Diese kommt zu dem Ergebnis, „dass aus Sicht der Stadt(teil)entwicklung die Ansiedlung eines Supermarktes zu empfehlen ist. Damit wird ein bestehendes Defizit in der Nahversorgung des Ortsteils Otscheid-Besebruch beseitigt und der fehlende Baustein für ein funktionierendes Nahversorgungszentrum in zentraler Lage an der Werster Straße gesetzt“.

Durch die vorliegende 1. Änderung des FNP können somit sowohl die Zielvorstellungen der Stadt Löhne als auch die regionalplanerischen Belange in Bezug auf die Verträglichkeit von großflächigen Einzelhandelsnutzungen angemessen berücksichtigt und zu einer Stärkung der Nahversorgungssituation beigetragen werden.

Als Standortalternative stellen sich keine ernsthaft zu betrachtenden, gleichermaßen geeigneten Standorte im Bereich Otscheid-Besebruch dar, da die vorliegende Fläche des alten Sportplatzes innerhalb der bestehenden Siedlungsstrukturen liegt und somit in besonderem Maße für die Ansiedlung eines Nahversorgers geeignet ist.

4 Einzelhandelskonzept der Stadt Löhne

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Löhne untersucht u.a. für den Stadtteil Mennighüffen die örtlichen Handels- und Versorgungsfunktionen. In Mennighüffen sind demnach 2 Versorgungs- und Handelsbereiche erkennbar¹. Das Versorgungszentrum Mennighüffen an der Lübbecker Straße bietet im Wesentlichen mit zwei großflächigen Lebensmittel-SB-Märkten und ergänzenden kleinstrukturierten Nahversorgungsbetrieben eine vergleichsweise hohe Angebotsvielfalt und bedarfsgerechte Nahversorgungsstruktur. Dabei handelt es sich um den zweitstärksten, städtebaulich integrierten Versorgungsschwerpunkt der Stadt.

Als weitere Geschäftslage im Stadtteil Mennighüffen wird der Bereich der Werster Straße im Bereich der Ortslage Otscheid / Besebruch definiert, zu dem auch der Bereich der vorliegenden Bauleitplanung zu zählen ist.

¹ GMA, „Die Stadt Löhne als Einzelhandelsstandort unter besonderer Berücksichtigung der Innenstadtentwicklung“, Köln 2005

Das Gutachten stellt für diesen Standort folgende, prägende Rahmenbedingungen heraus:

- Der Geschäftsstandort verfügt nur über einen kleinteiligen Einzelhandelsbesatz im Bereich der Nahversorgung und über Spezialanbieter im langfristigen Bedarfssegment. Ein größerer Lebensmittelanbieter ist nicht vorhanden.
- Nach den gutachterlicherseits aufgestellten Mindeststandards erfüllt die Geschäftslage nicht die Anforderungen an ein voll funktionsfähiges Nahversorgungszentrum.
- Der Geschäfts- und Dienstleistungsbesatz erstreckt sich entlang der Werster Straße in einer Ausdehnung von 800 m, ohne dass ein Nutzungsschwerpunkt gegeben ist.
- Aufgrund der Erschließungsvorteile der Werster Straße (L 546) sind Streuumsätze mit auswärtigen Kunden gegeben.

In Bezug auf die konkrete Standortwahl „Alter Sportplatz Ostscheid“ wurde auch bereits durch das Büro Planquadrat, Dortmund (2003) dargelegt, dass durch die Ansiedlung eines Nahversorgers an diesem Standort das bestehende Defizit in der Nahversorgung der Ortslage Ostscheid / Besebruch beseitigt und ein Baustein für ein funktionierendes Nahversorgungszentrum in zentraler Lage an der Werster Straße gesetzt werden kann.

5 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt über die nördlich angrenzende Werster Straße. Hierüber ist der Änderungsbereich an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Die konkrete Regelung der verkehrlichen Erschließung ist auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen.

6 Darstellungen des wirksamen FNP

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Löhne stellt den vorliegenden Änderungsbereich als Wohnbaufläche dar. Die im nördlichen Änderungsbereich verlaufende L 546 (Werster Straße) ist als Teil des Hauptverkehrsnetzes der Stadt Löhne (50 km/h Vorrangnetz) dargestellt. Die nähere Umgebung des Änderungsbereiches ist ebenfalls als Wohnbaufläche dargestellt.

7 Inhalt der FNP- Änderung

Die innerhalb des Änderungsbereiches gelegene Wohnbaufläche wird in die Darstellung Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung „Einzelhandel“ und Grünfläche mit Zweckbestimmung „Spielplatz“ geändert.

Darüber hinaus gehende Änderungen sind mit der vorliegenden 1. Änderung des FNP nicht verbunden.

8 Belange von Boden, Natur und Landschaft

8.1 Kurzdarstellung des Bestandes

- Es wird darauf hingewiesen, dass der umweltrelevante Bestand in Teil 2 Umweltbericht detailliert beschrieben wird und an dieser Stelle nur die für die Begründung der Planentscheidung wichtigen Aspekte kurz dargestellt werden.

Im Plangebiet ist ein Sportplatz vorhanden, der intensiv gepflegt und genutzt wird und der eine geringe Bedeutung für Tiere und Pflanzen aufweist, weil sie hier nur wenige Rückzugsräume finden. Am Rand zur Bertolt-Brecht-Straße und zum Brockäckerweg befinden sich großkronige Linden im Plangebiet. Im nördlich angrenzenden Straßenraum der Werster Straße befinden sich großkronige Linden und Spitzahorne. Die Bäume haben eine hohe Bedeutung für den Naturhaushalt und das Ortsbild.

In Teil II Umweltbericht ist ein Biotoptypenplan enthalten, auf dem die Lage und Abgrenzung der o. g. Biotoptypen abgebildet ist.

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

Auf dem Sportplatz finden sich weitgehend unversiegelte Böden, die zwar in ihrer Bodenstruktur stark verändert sind, aber deren Bodenfunktionen auf Grund der nicht vorhandenen Versiegelungen noch intakt sind. Für den Boden hat der Sportplatz eine allgemeine Bedeutung. Gem. Geologischer Dienst (GD) NRW: "Karte der schutzwürdigen Böden in NRW 1:50.000" sind im Plangebiet keine schutzwürdigen Böden vorhanden.

Auf dem Sportplatz ist eine ungehinderte Sickerung des anfallenden Oberflächenwassers über die belebte Bodenschicht in den Bodenkörper und den Grundwasserkörper möglich, so dass der Wasserhaushalt nur wenig beeinträchtigt wird und der Fläche eine allgemeine Bedeutung zukommt.

Im Stadtteil Ostscheid ist ein ausgeglichenes Ortsklima vorhanden, so dass die Grünfläche keine besondere Ausgleichfunktion aufweist und die Belange des Klimas und der Luft eine untergeordnete Bedeutung für diese Bauleitplanung haben.

Der von Großbäumen umstandene Sportplatz trägt als Freifläche zu einer Auflockerung des zumeist durch zweigeschossige Einzelhäuser geprägten Ortsbereiches bei. Den Einzelbäumen kommt hierbei eine besondere Bedeutung zu, weil sie zur Eigenart und Natürlichkeit des Gebietes beitragen. Als Landschaftselement des Siedlungsbereiches hat der Sportplatz eine allgemeine Bedeutung.

8.2 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

In der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz werden 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 Bestandes abgezogen, um Veränderungen zu ermitteln.

An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass die in der Bilanz ermittelten Werte auf dem nicht flächenscharfen Maßstab der Flächennutzungsplanung basieren und daher nur Anhaltspunkte für den voraussichtlich entstehenden Eingriff und seine Kompensation darstellen. Zur Ermittlung des konkreten Eingriffs wird auf die Ebene der im Parallelverfahren durchgeführten verbindlichen Bauleitplanung (Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 185 "Alter Sportplatz Ostscheid") verwiesen.

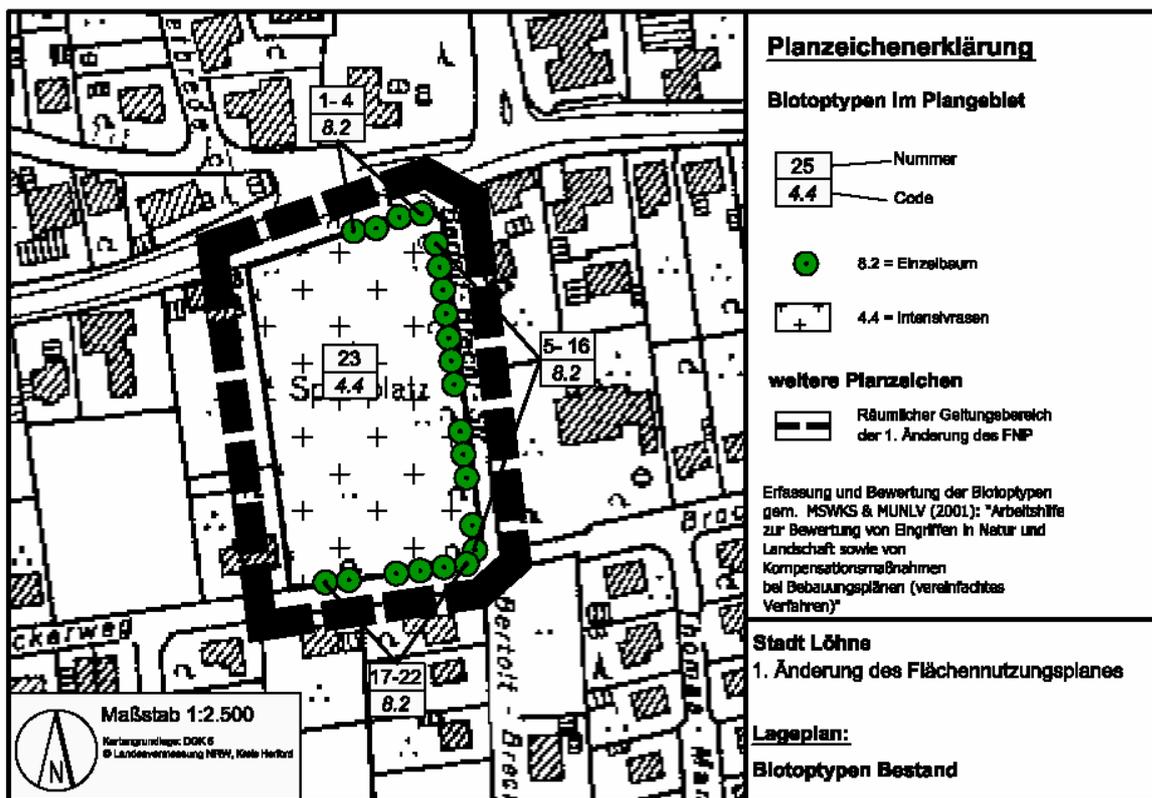
Als Bestand wurden folgende Biotoptypen für die Eingriffsregelung berücksichtigt:

Tab: Beschreibung und Bewertung der Biotoptypen im Geltungsbereich

a	b	c	d	e	f	g
Nr.	Code	Beschreibung	Fläche ca. ha	Grundwert A	Korrekturfaktor	Flächenwert (d x e x f)
1-22	8.2	Einzelbaum, 2 x Spitzahorn, 20 x Linde, Stammdurchmesser > 30 cm, Kronendurchmesser ca. 18 m, Stammumfang mind. 90 cm. Geschützt gem. Baumschutzverordnung Löhne.	(0,06)	8	1	0,48
23	4.4	Intensiv genutzte und gepflegte Scherrasenfläche des Sportplatzes.	0,75	2	1	1,5
Gesamtfläche			0,75	Gesamtwert		1,98

Die Lage und Abgrenzung der o. g. Biotoptypen ist nachfolgend dargestellt:

Abb: Biotoptypenplan, Bestand



Nach Nutzungsänderung werden voraussichtlich die folgenden Biotoptypen im Plangebiet vorhanden sein und für die Eingriffsregelung berücksichtigt:

Tab: Beschreibung und Bewertung der Biotoptypen im Geltungsbereich nach Nutzungsänderung

a	b	c	d	e	f	g
Nr.	Code	Beschreibung	Fläche ca. ha	Grund- wert A	Korrektur- faktor	Flächen- wert (d x e x f)
1-22	8.2	Einzelbaum, 2 x Spitzahorn, 18 x Linde, Stammdurchmesser > 30 cm, Kronendurchmesser ca. 18 m, Stammumfang mind. 90 cm. Geschützt gem. Baumschutzverordnung Löhne.	(0,06)	8	1	0,48
24	4.3	Freiflächen der Sonderbauflächen, Grün- und Pflanzflächen.	0,15	2	1	0,3
26	1.1	Gebäude und Nebenanlagen des Lebensmittelmarktes und Drogeriemarktes.	0,2	0	1	0
27	1.2	Stellplatzflächen des Lebensmittelmarktes und Drogeriemarktes., auf denen das anfallende Oberflächenwasser tw. versickert wird.	0,26	0,5	1	0,13
28	4.4	Intensiv genutzte und gepflegte Scherrasenflächen des Spielplatzes.	0,14	2	1	0,28
Gesamtfläche			0,75	Gesamtwert		1,19

Auf die Darstellung der Lage und Abgrenzung der zu erwartenden Biotoptypen wird verzichtet, weil es sich um einen abstrakten Eingriff handelt und die genaue Lage der Flächen nicht bestimmt werden kann.

Für den zulässigen Bestand ergibt sich gem. der oben dargestellten Tabelle "Ausgangszustand des Plangebietes" ein Gesamtwert von 1,98 Werteinheiten. Gem. der oben dargestellten Tabelle "Zustand des Plangebietes nach Durchführung der Planung" ergibt sich nach Durchführung der Planung ein Gesamtwert von 1,19 Werteinheiten.

$$\begin{aligned} \text{Wert PLANUNG} &= 1,19 \text{ Werteinheiten} \\ - \text{Wert BESTAND} &= 1,98 \text{ Werteinheiten} \\ \hline &= -0,79 \text{ Werteinheiten} \end{aligned}$$

Die Eingriffs- Ausgleichs- Bilanz zeigt, dass nach Durchführung der Planung ein Kompensationsdefizit von -0,79 Werteinheiten entsteht, dass extern ausgeglichen werden muss.

9 Altlasten / Immissionsschutz

9.1 Altlasten

Innerhalb des Plangebiets sind gem. Informationen der Stadt Löhne keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

9.2 Immissionsschutz

Innerhalb des Plangebietes sind keine Immissionen bekannt, die zu einer Beeinträchtigung der geplanten Nutzung führen könnten. Auf das Plangebiet selbst wirken im Wesentlichen die Verkehrslärmimmissionen der nördlich verlaufenden L 546 (Werster Straße) ein. Erhebliche Beeinträchtigungen der geplanten Nutzung als Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung „Einzelhandel“ sind hierdurch nicht zu erwarten. Durch die geplante Nutzung selbst können Immissionen insbesondere in Form von Lärm durch den entstehenden Anfahrt- und Abfahrts- bzw. Parkverkehr und die Belieferung der Einzelhandelsnutzungen durch Lkw hervorgerufen werden.

Um die hierdurch hervorgerufenen Lärmimmissionen an den nächstgelegenen, immissionssensiblen Wohnnutzungen im Bereich der Werster Straße, Bertolt-Brecht-Straße und Brockäckerweg zu ermitteln, wurde für den vorhabenbezogenen B-Plan durch das Büro

Bonk-Maire-Hoppmann, Garbsen, ein Schallgutachten (2006) sowie eine Ergänzung zum schalltechnischen Gutachten (2007) erstellt.

Darin wurden die durch den zusätzlichen Verkehr im Bereich der Werster Straße und die Parkplatznutzung hervorgerufenen max. zu erwartenden Lärmimmissionen ermittelt und beurteilt. Gemäß den Darstellungen des Gutachtens werden im Bereich der angrenzenden Wohnnutzungen, für die bei Berücksichtigung der örtlich erkennbaren städtebaulichen Situation in Bezug auf die südlich und südwestlich angrenzenden Wohnnutzungen (Brockäckerweg) der Gebietstypus eines WR-Gebietes zugrunde gelegt wurde, die Orientierungswerte der DIN 18.005 ohne schalltechnische Maßnahmen überschritten. Zur Vermeidung eines Nutzungskonfliktes sind im vorhabenbezogenen B-Plan zeichnerische und textliche Festsetzungen zum Schallschutz in Form einer Lärmschutzwand (A) mit einer Höhe von 57,44 m üNN und der Einhausung der Ladezone des Lebensmittelmarktes (B) getroffen. Auf den parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 185 wird hingewiesen und Bezug genommen.

Bei Berücksichtigung der v.g. Schallschutzmaßnahmen kann die Einhaltung der gem. DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für WR-Gebiete zugrunde zu legenden Orientierungswerte von tags 50 dB(A) an der nächstgelegenen betriebsfremden Wohnnutzung (hier Immissionsort 9, siehe Ergänzung zum schalltechnischen Gutachten) sichergestellt werden.

Die bauplanungsrechtliche Sicherung der Schallschutzmaßnahmen als auch die Festlegung von Art und Umfang der konkret geplanten Schallschutzmaßnahmen (Wand und Einhausung) wird auf der Grundlage des Durchführungsvertrages zum Vorhaben- und Erschließungsplan, dem als Anlage die entsprechenden zeichnerischen Darstellungen der konkret geplanten Schallschutzmaßnahmen beigelegt sind, erfolgen. Im Durchführungsvertrag wird im Hinblick auf die Berücksichtigung der während der Nachtzeit auftretenden betriebsbedingten Lärmimmissionen die Betriebszeit während der Nachtzeit ausgeschlossen. Hieraus resultiert, dass in der Zeit zwischen 22 Uhr und 6 Uhr keine betriebsbedingten Immissionen bewirkt werden. Auf das schalltechnische Gutachten sowie die Ergänzung zum schalltechnischen Gutachten und die darin enthaltene Prüfung der schalltechnischen Eignung der konkret vorgesehenen baulichen Schallschutzmaßnahmen wird ebenfalls hingewiesen und Bezug genommen.

Die Flächen sind im vorhabenbezogenen B-Plan als Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutz) festgesetzt. Erhebliche Beeinträchtigungen der benachbarten, immissionssensiblen Wohnnutzungen sind somit nicht erkennbar. Auch durch die Aufweitung der Fahrbahn für die Anlage einer Linksabbiegerspur ist mit einer zu erwartenden Erhöhung des Beurteilungspegels von < 1 dB(A) keine wesentliche Änderung der Straßenverkehrslärmimmissionen im Bereich der Werster Straße verbunden, so dass Maßnahmen zum Schallschutz nicht erforderlich werden.

10 Versorgungsstruktur

10.1 Soziale Infrastruktur

Die Stadt Löhne verfügt als Mittelzentrum über eine gut ausgestattete soziale Infrastruktur mit Kindergärten, Schulen, Sport- und Freizeitanlagen sowie Handels- und Dienstleistungsbetrieben zur Deckung des allgemeinen und gehobenen Bedarfs. Der Änderungsbereich liegt in fußläufiger Entfernung zu den Siedlungsbereichen der Ortslage Ostscheid, die beidseits der Werster Straße liegen. Mit der vorliegenden Planung soll daher die Versor-

gungsstruktur in diesen Siedlungsbereichen ergänzt und verbessert werden, um zu einer Sicherung der Versorgungsstruktur innerhalb der vorhandenen Siedlungsbereiche beitragen zu können.

10.2 Technische Infrastruktur

Oberflächenentwässerung

Das im Änderungsbereich anfallende Oberflächenwasser soll innerhalb des Änderungsbereiches zur Versickerung gebracht werden. In einer von der Ingenieurgesellschaft Grundbauinstitut (Hannover, 25.09.2006) erstellten Baugrunduntersuchung wurde die Durchlässigkeit der Böden nachgewiesen, so dass eine Versickerung nach den einschlägigen wasserrechtlichen Bestimmungen unter Berücksichtigung der Grundwasserstände und Bodenverhältnisse möglich ist. Auf diese Baugrunduntersuchung wird hingewiesen. Für die Versickerungsanlagen ist die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde des Kreises Herford einzuholen. Hierbei ist die genaue Ausführung der Versickerung abzustimmen.

Schmutzwasserbeseitigung

Die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers erfolgt durch Anschluss an den vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Werster Straße.

Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes erfolgt über den Anschluss an die im Bereich der Werster Straße, Bertolt-Brecht-Straße und Brockäckerweg vorhandenen Trinkwasserleitungen und wird durch die Wirtschaftsbetriebe Löhne (WBL) sichergestellt. Über diese Leitungen kann auch der Grundschutz für das Plangebiet mit den entsprechenden Wasserentnahmestellen (Hydranten) gewährleistet werden.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch den Kreis Herford sichergestellt.

Kommunikationswesen

Das Plangebiet kann an das Kommunikationsnetz der Deutschen Telekom angeschlossen werden.

Stromversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom übernimmt der für diesen Bereich zuständige Energieversorger E.ON Westfalen-Weser AG.

Teil II Umweltbericht

1 Beschreibung der geplanten Nutzung

1.1 Angaben zum Standort

Der Änderungsbereich umfasst den im Stadtteil Mennighüffen, südlich der Werster Straße (L 546) gelegenen Sportplatz. Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 0,75 ha. Nördlich und östlich grenzen die Bertolt-Brecht-Straße und südlich der Brockäckerweg an den Änderungsbereich an, so dass er von drei Seiten von Straßen umgeben ist. Westlich grenzen Wohnbauflächen an. Der Sportplatz ist als Rasenplatz ausgebaut und an den straßenzugewandten Rändern von einer Laubbaumreihe aus großkronigen Bäumen eingegrünt. Der umliegende Siedlungsbereich wird von Wohnnutzungen geprägt.

1.2 Art der Nutzungen

Durch die vorliegende Planung soll der verkehrsgünstig und zentral gelegene Standort einer Einzelhandelsnutzung zugeführt werden.

Im Plangebiet befindet sich derzeit ein Sportplatz, der für den allgemeinen Sportbetrieb nicht mehr genutzt wird. Für den Stadtteil Mennighüffen sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes zur Versorgung mit Gütern des täglichen und kurzfristigen Bedarfs geschaffen werden. Gleichzeitig sollen die Spiel- und Bewegungsbedürfnisse der ortsansässigen Bevölkerung berücksichtigt werden. Zu diesem Zweck wird für den Änderungsbereich eine Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung "Einzelhandel" und eine Grünfläche mit Zweckbestimmung "Spielplatz" dargestellt werden.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist für die hier in Rede stehende Fläche eine Wohnbaufläche dargestellt. In Bezug auf die zukünftige Sonderbaufläche wird sich unter Berücksichtigung der für Einzelhandelsbetriebe üblichen Flächeninanspruchnahme, die bauliche Nutzung sowie die Flächeninanspruchnahme für die Überbauung der Grundstücksflächen erhöhen. Die zukünftige Grünfläche wird nicht baulich genutzt, so dass sich keine Beeinträchtigungen für die Umwelt ergeben. Die Sonderbaufläche umfasst eine Größe von ca. 0,61 ha und die Grünfläche eine Größe von 0,14 ha.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Flächennutzungsplan nur die allgemeine Art der baulichen Nutzung dargestellt wird, so dass die Art der baulichen Nutzung sowie die voraussichtliche Flächeninanspruchnahme nur überschlägig ermittelt werden kann.

Parallel zu dieser Flächennutzungsplan-Änderung wird der Vorhaben- und Erschließungsplan, Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 185 "Alter Sportplatz Ostscheid" aufgestellt, in dem detailliertere Angaben zur Flächeninanspruchnahme enthalten sind. Um die voraussichtliche Flächeninanspruchnahme für die vorliegende Flächennutzungsplan-Änderung abschätzen zu können wurden die folgenden Werte aus den voraussichtlichen Festsetzungen des o. g. vorhabenbezogenen Bebauungsplanes abgeleitet:

Sonderbaufläche gesamt		ca. 0,61 ha
- davon Freiflächen	ca. 0,15 ha	
darin Anpflanzungen	ca. 0,05 ha	
- davon überbaubare Flächen		ca. 0,46 ha
darin Stellplatzflächen	ca. 0,26 ha	
darin Gebäude-/ Nebenanlagen	ca. 0,2 ha	
Grünfläche gesamt		ca. 0,14 ha
- davon Freiflächen	0,14 ha	

Insgesamt wird die Fläche somit zu ca. 61 % überbaut werden.

2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

Baugesetzbuch

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

Landschaftsprogramm NRW / Landesentwicklungsplan NRW:

Die landesweiten Leitbilder und Erfordernisse des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden in den Landesentwicklungsplan übernommen und sind dann verbindlich. Der Landesentwicklungsplan stellt für den Planbereich keine für die Umweltbelange wichtigen Bereiche dar. Die Darstellungen des Landesentwicklungsplanes NRW wurden insoweit berücksichtigt, wie es im Rahmen der Anpassung der Bauleitpläne an die Raumordnung notwendig ist.

Gebietsentwicklungsplan Bezirksregierung Detmold

Der Änderungsbereich befindet sich im Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) der Stadt Löhne. Besondere Freiraumfunktionen sind für den Planungsraum nicht dargestellt. Die Darstellungen des Gebietsentwicklungsplanes Detmold wurden insoweit berücksichtigt, wie es im Rahmen der Anpassung der Bauleitpläne an die Raumordnung notwendig ist.

Kreis Herford: Landschaftsplan Löhne

Der Änderungsbereich befindet sich im baulichen Innenbereich und ist gem. § 16 Abs. 1 LG nicht Bestandteil des Landschaftsplanes.

Stadtökol. Fachbeitrag gem. § 16 Abs. 3 LG

Ein stadtökologischer Fachbeitrag für den baulichen Innenbereich im Sinne des BauGB liegt für die Stadt Löhne nicht vor. Es wird auf die Karte 2: Natur und Landschaft / Wasserwirtschaft des Flächennutzungsplanes verwiesen.

Besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft:

Im Änderungsbereich oder innerhalb seiner näheren Umgebung befinden sich keine gem. §§ 20 bis 24 LG bzw. §§ 43 bis 44 LG besonders geschützten Teile von Natur und Landschaft.

Wasserschutzgebiete / Heilquellenschutzgebiete gem. WHG bzw. LWG NRW

Das Plangebiet befindet sich im Heilquellenschutzgebiet Bad Oeynhausen, Zone QSG III b. Die geplante Errichtung eines Lebensmittelmarktes und eines Drogeriemarktes stellt keine Gefährdung des Gebietes und seiner Schutzgegenstände dar.

Sonstige Unterschutzstellungen gem. anderen Fachgesetzen

Im Änderungsbereich befinden sich keine gem. Denkmalschutzgesetz oder Immissionschutzgesetz besonders schutzwürdigen Objekte oder Bereiche.

Europäisches Schutzgebietsnetz "Natura 2000"

In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich keine FFH- oder europäische Vogelschutzgebiete.

Flächennutzungsplan der Stadt Löhne

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Löhne ist für den Änderungsbereich eine Wohnbaufläche dargestellt. Die Karte 2: Natur und Landschaft / Wasserwirtschaft enthält keine, den Änderungsbereich betreffende Darstellungen. Für die vorliegende 1. Änderung des Flächennutzungsplanes sind keine grünordnerischen bzw. die Belange von Natur und Landschaft betreffenden Darstellungen beachtlich.

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

In dieser Bauleitplanung wird der Vorrang der Nachnutzung bereits baulich veränderter Flächen vor der Inanspruchnahme von schützenswerten Flächen gem. § 4 Abs. 2 LBodSchG berücksichtigt. In dem parallel aufgestellten B-Plan Nr. 185 sollen die Begrenzung der Bodenversiegelung gem. § 1 Abs. 1 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.

Schalltechnisches Gutachten

Zum parallel in Aufstellung befindlichen Vorhaben- und Erschließungsplan, vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 185 „Alter Sportplatz Ostscheid“ der Stadt Löhne wurde vom Büro Bonk-Maire-Hoppmann (Garbsen 2006) ein schalltechnisches Gutachten sowie eine Ergänzung des schalltechnischen Gutachtens (Garbsen 2007) erstellt, welche auf der DIN 18.005 "Schallschutz im Städtebau" und der TA Lärm basieren.

3 Beschreibung und Bewertung des Untersuchungsraumes

3.1 Mensch

➤ Beschreibung

Erholung

Für die Erholung der ortsansässigen Bevölkerung hat der Sportplatz keine Bedeutung, so dass in der Umweltprüfung auf weitergehende Untersuchungen verzichtet wird.

Menschliche Gesundheit und Wohlbefinden

Der Änderungsbereich ist durch die von der Werster Straße (L 546) ausgehenden verkehrlichen Immissionen vorbelastet. Vom Plangebiet selbst gehen keine erheblichen Immissionen auf benachbarte immissionssensible Wohnnutzungen aus.

Wohnumfeldfunktion

Innerhalb der Wohnsiedlung hat der alte Sportplatz als innerörtliche Freifläche und zur Deckung der Spiel- und Freizeitbedürfnisse der ortsansässigen Bevölkerung eine besondere Funktion. Er wird vereinzelt von Freizeitsportlern genutzt. Seit Inbetriebnahme des Sportplatzes an der Grundschule Mennighüffen- Ost wird der Sportplatz aber nicht mehr für den allgemeinen Sportbetrieb genutzt.

➤ **Bewertung**

Die Immissionen aus der Nutzung für die konkret geplanten Einzelhandelsbetriebe resultieren aus dem Park- und Anlieferverkehr. Um die Beeinträchtigungen der Wohnbevölkerung in den angrenzenden Siedlungsbereichen bewerten zu können, wird für den parallel aufgestellten vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 185 ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Durch die im vorhabenbezogenen B-Plan festgesetzte Lärmschutzwand mit einer Höhe von 57,44 m üNN und die festgesetzte Einhausung der Ladezone können erhebliche Beeinträchtigungen der in der Umgebung befindlichen Wohnnutzungen vermieden werden.

Durch die Flächeninanspruchnahme für die Einzelhandelsbetriebe wird die Fläche des Sportplatzes verringert, so dass für die Freizeitsportler nur noch die Grünfläche zur Deckung des Freizeit- und Bewegungsbedarfes zur Verfügung steht. Mit einer Gesamtfläche von ca. 0,14 ha und einer Breite von ca. 20 m ist die öffentliche Grünfläche für die Spielplatznutzung ausreichend groß bemessen.

➤ **Ergebnis**

Aus den betrieblichen und verkehrlichen Emissionen der geplanten Nutzung sind auf Ebene der Flächennutzungsplanung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Wohnbevölkerung zu erwarten.

Zur Deckung der Freizeit- und Bewegungsbedürfnisse der ortsansässigen Kinder ist der auf der Grünfläche geplante Spielplatz ausreichend groß bemessen, so dass die Verringerung der Fläche als geringer Eingriff zu werten ist.

3.2 Arten- und Lebensgemeinschaften

➤ **Beschreibung**

Im Plangebiet ist ein Sportplatz vorhanden, der intensiv gepflegt und genutzt wird und der eine geringe Bedeutung für Tiere und Pflanzen aufweist, weil sie hier nur wenige Rückzugsräume finden. Am Rand zur Bertolt-Brecht-Straße und zum Brockäckerweg befinden sich großkronige Linden im Plangebiet. Im nördlich angrenzenden Straßenraum der Werster Straße befinden sich großkronige Linden und Spitzahorne. Die Bäume haben eine hohe Bedeutung für den Naturhaushalt und das Ortsbild.

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

➤ **Bewertung**

Der Bestand an Lebensräumen wird sich nach Überbauung des Sportplatzes mit den Gebäuden und Nebenanlagen der Einzelhandelsbetriebe verändern. Die Bodenlebensräume sowie die geringwertigen Lebensräume der Scherrasenflächen werden verloren gehen und durch befestigte Flächen sowie Gebäude ersetzt, die keine Lebensraumpotenziale bieten. Nur geringfügig können Gehölzstrukturen zur Durchgrünung der Stellplatzflächen

geschaffen werden, die aber nur geringe Lebensraumpotenziale bieten. Bei der Einrichtung der Zufahrten zur Werster Straße sollen die großkronigen Laubbäume erhalten werden.

➤ **Ergebnis**

Für Tiere und Pflanzen ist der Verlust der Bodenlebensräume als erheblich zu werten.

Ein erheblicher Eingriff durch Beeinträchtigungen von besonders geschützten oder gefährdeten Tier- und Pflanzenarten ist nicht ableitbar.

3.3 Landschaft/ Freiraumverbund

➤ **Beschreibung**

Der von Großbäumen umstandene Sportplatz trägt als Freifläche zu einer Auflockerung des zumeist durch zweigeschossige Einzelhäuser geprägten Ortsbereiches bei. Den Einzelbäumen kommt hierbei eine besondere Bedeutung zu, weil sie zur Eigenart und Natürlichkeit des Gebietes beitragen. Als Landschaftselement des Siedlungsbereiches hat der Sportplatz eine allgemeine Bedeutung.

➤ **Bewertung**

Bei der Einrichtung der Zufahrt zur Werster Straße sollen die Einzelbäume als ortsbildwirksame Elemente erhalten werden.

Im Bebauungsplan sollen ortstypische Gebäudehöhen und Gestaltungsmerkmale für die Baukörper berücksichtigt werden, so dass sie sich in den Ortsbereich einfügen und Eingriffe in das Ortsbild auf ein geringes Maß reduziert werden.

Nach der Überbauung geht der Rasenplatz als ortsbildwirksame Freifläche verloren. Der bislang locker strukturierte Siedlungsbereich wird verdichtet und verändert seinen Charakter.

➤ **Ergebnis**

Durch den Verlust der Freifläche wird der Siedlungscharakter und das Landschaftserleben vor Ort verändert, so dass hieraus ein nachhaltiger und erheblicher Eingriff resultiert.

3.4 Boden

➤ **Beschreibung**

Im Plangebiet stehen natürlicherweise Braunerden aus sandigen und kiesigen Schmelzwasserablagerungen an. Als Bodenarten stehen oberflächlich schwach lehmiger Sand bis lehmiger Schluff und ab einer Tiefe von 60 cm Sand und Kies an (aus Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen, Blatt 3718 Minden (1987), herausg. v. Geologischen Landesamt Nordrhein-Westfalen).

Auf dem Sportplatz finden sich weitgehend unversiegelte Böden, die zwar in ihrer Bodenstruktur stark verändert sind, aber deren Bodenfunktionen auf Grund der nicht vorhandenen Versiegelungen noch intakt sind. Für den Boden hat der Sportplatz eine allgemeine Bedeutung.

Gem. Geologischer Dienst (GD) NRW: "Karte der schutzwürdigen Böden in NRW 1:50.000" sind im Plangebiet keine schutzwürdigen Böden vorhanden.

Die Stadt Löhne hat keine Kenntnis von potentiellen, im Plangebiet befindlichen Altablagerungen oder kontaminierten Betriebsflächen. Auf dem Grundstück Werster Straße 112 (Ecke Bertolt-Brecht-Straße) wurde bis 1989 eine Tankstelle betrieben. Diese wurde nach derzeitiger Kenntnislage ordnungsgemäß stillgelegt, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen erkennbar sind. Darüber hinaus gibt es zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine sonstigen Hinweise auf mögliche kontaminierte Flächen.

➤ **Bewertung**

In den zukünftig mit Gebäuden, Nebenanlagen, Stellplätzen und Zufahrten bebauten Arealen werden die bestehenden Bodenstrukturen und -funktionen durch den Abtrag des Oberbodens, Umbau des Bodens und durch Versiegelungen stark gestört. Insbesondere verliert der Boden in den versiegelten und befestigten Bereichen seine Versickerungs- und Speicherfunktionen sowie seine Lebensraumfunktion für Flora und Fauna völlig.

Im Plangebiet sind keine Altablagerungen oder kontaminierte Stoffe vorhanden, die zu erheblichen Beeinträchtigungen der geplanten Nutzungen führen könnten. Darüber hinaus gibt es zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine sonstigen Hinweise auf mögliche kontaminierte Flächen. Umgekehrt sind mit der geplanten Nutzung keine Einträge von Schadstoffen in den Boden verbunden, die zu erheblichen Beeinträchtigungen führen könnten.

Von der Bauleitplanung werden keine Böden mit besonderen Werten negativ beeinträchtigt.

➤ **Ergebnis**

Die aus der Überbauung und Versiegelung resultierenden Beeinträchtigungen der Bodeneigenschaften und -funktionen stellen einen nachhaltigen und erheblichen Eingriff in den Naturhaushalt dar.

Aus dem Vorkommen oder dem Eintrag von Altablagerungen resultieren keine erheblichen Eingriffe.

Im Plangebiet kommen keine besonders schutzwürdigen Böden vor, so dass kein erheblicher Eingriff entsteht.

3.5 Oberflächengewässer/ Grundwasser

➤ **Beschreibung**

Oberflächengewässer

Im Änderungsbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden, die durch die Planung direkt beeinträchtigt werden könnten. In der Umweltprüfung wurde auf weitergehende Untersuchungen verzichtet.

Grundwasser

Der Grundwasserhaushalt ist im Siedlungsbereich durch den hohen Versiegelungsgrad überprägt. Auf dem Sportplatz ist eine Sickerung des anfallenden Oberflächenwassers über die belebte Bodenschicht in den Bodenkörper und den Grundwasserkörper grundsätzlich möglich. Zur Vermeidung des Eintrags von Schadstoffen in das Grundwasser durch das insbes. auf den Stellplatzflächen anfallenden Oberflächenwasser, ist eine gedrosselte Ableitung in den Regenwasserkanal vorgesehen. Der Fläche wird eine allgemeine Bedeutung für das Grundwasser beigemessen.

Angaben zu den vorliegenden Grundwasserständen sind nicht vorhanden. Die Bodenkarte lässt nicht auf Stauhohizonte schließen, so dass davon ausgegangen wird, dass das Grundwasser im Plangebiet tief ansteht. Die anstehenden Sandböden sind wasserdurchlässig, so dass hohe Versickerungsraten und hohe natürliche Grundwasserneubildungsraten erreicht werden können.

➤ **Bewertung**

Beeinträchtigungen der natürlichen Grundwassersituation resultieren aus der Versiegelung des Bodens durch Gebäude und Nebenanlagen sowie durch Stellplätze. Der Boden verliert die Fähigkeit, Niederschlagswasser aufzunehmen und über die Sickerung dem Grundwasser zuzuführen, so dass sich die Grundwasserneubildungsrate verringert.

Der Oberflächenwasserabfluss in die Vorflut kann durch die im Plangebiet festgesetzte Versickerung stark reduziert werden, so dass Beeinträchtigungen minimiert werden. Die Versickerung soll auf Grundlage der von der Ingenieurgesellschaft Grundbauinstitut (Hannover, 25.09.2006) erstellten Baugrunduntersuchung erfolgen. In der o. g. Baugrunduntersuchung wurde gezeigt, dass die anstehenden Böden weitgehend durchlässig sind und dass eine Versickerung auch unter Berücksichtigung des Grundwasserstandes möglich ist.

Eine flächendeckende Versickerungsmöglichkeit soll jedoch aufgrund der pot. Gefahr von Schadstoffeinträgen durch die Nutzung der Stellplatzflächen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nicht erfolgen.

Der Oberflächenwasserabfluss in die Vorflut kann durch geeignete bauliche Retentionsmaßnahmen soweit verzögert werden, dass Beeinträchtigungen durch einen erhöhten Oberflächenabfluss vermieden werden können.

Mit dem geplanten Vorhaben werden keine Schadstoffeinträge in das Grundwasser oder in die angeschlossene Vorflut verbunden sein; erhebliche Eingriffe sind nicht zu erwarten.

➤ **Ergebnis**

Insbesondere die Veränderung der natürlichen Grundwassersituation aus der Überbauung der Flächen stellt einen nachhaltigen und erheblichen Eingriff in den Naturhaushalt dar.

Der Eingriff in die Vorflut bzw. den Kanal aus einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss aus dem Plangebiet kann über die weitgehende Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers im Plangebiet auf ein geringes Maß minimiert werden und ist als gering zu werten.

Aus Schadstoffeinträgen resultieren keine Eingriffe.

3.6 Klima/ Luft

➤ Beschreibung

Auf Grund der geringen Größe des Siedlungsraumes der Stadt Löhne, Stadtteil Mennighüfen und des darin befindlichen geringen Anteils an zur Überwärmung neigenden Flächen stellen sich keine relevanten Wirkungsräume dar. In der Klimaanalyse der Spacetec Datengewinnung GmbH ist der Bereich des Plangebietes Teil der überwiegend land- oder forstwirtschaftlich genutzter Flächen mit weniger als 1,5 % Gefälle dargestellt. Diese Flächen stellen potentielle Kaltluftammel- und Kaltlufttransportgebiete dar. Der nördlich der Werster Straße gelegene Bereich ist als geringfügig überwärmter Peripheriebereich der Stadt mit funktionsfähiger Belüftung dargestellt. Eine Beeinträchtigung von Kaltluftabflüssen ist im Bereich des Plangebietes nicht erkennbar.

Auf das Problemfeld Klima und Lufthygiene wird aus diesen Gründen in der Umweltprüfung nicht weitergehend eingegangen.

➤ Bewertung

Mit der geplanten Sondernutzung sind keine Veränderungen der vorhandenen Luftqualität z. B. durch Schadstoffeinträge verbunden.

➤ Ergebnis

Insgesamt sind keine Eingriffe in das Schutzgut Klima / Luft abzuleiten.

3.7 Kultur- und Sachgüter

➤ Beschreibung

Innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Flächennutzungsplanänderung als auch in seinem Umfeld befinden sich weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler i.S. des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NW) bzw. Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kultur-gutes der Stadt Löhne von 1995, ausgestellt vom Westfälischen Amt für Denkmalpflege, enthalten sind. Das Kulturverzeichnis der Stadt Löhne enthält die Objekte, bis zum Abschluss der Schnellinventarisierung -Stand September 1990- bekannt geworden sind.

Blickbeziehungen und Fernwirkungen von und zu Baudenkmalern werden durch die vorliegende Bauleitplanung und die darin getroffenen Festsetzungen, die u.a. eine Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen beinhalten, nicht beeinträchtigt.

Im Plangebiet oder seiner näheren Umgebung befinden sich somit keine Kultur- oder Sachgüter auf die die geplante Sondernutzung für einen Lebensmittelhandel negative Auswirkungen haben könnte. In der Umweltprüfung wird daher nicht weiter auf das Schutzgut eingegangen.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass bei Bodeneingriffen können 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, Westfälische Museum für Archäologie – Amt für Bodendenkmalpflege -, Kurze Straße 36, 33618 Bielefeld, Te.: 0521/5200250; Fax 0521/5200239, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG). Ein entsprechender Hinweis ist auch auf den vorhabenbezogenen B-Plan aufgetragen worden.

➤ **Bewertung**

Kultur- und Sachgüter werden durch die geplante Nutzung der Fläche nicht beeinträchtigt.

➤ **Ergebnis**

Aus der Nutzung der Fläche für einen Lebensmittelmarkt und einen Drogeriemarkt resultieren keine Eingriffe in Kultur- und Sachgüter.

3.8 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Gütern

➤ **Beschreibung**

Die Schutzgüter stehen in einem stark vernetzten und komplexen Wirkungsgefüge zueinander. Hierbei beeinflussen sie sich in unterschiedlichem Maß.

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

Wirkung von	Mensch	Pflanzen	Tiere	Boden	Wasser	Klima	Luft	Landschaft
Mensch	Vorbelastungen durch Immissionen aus Verkehrsmitteln und Sportbetrieb (0)	Pflege, Verdrängung (-) weitere Verdrängung	Störungen Verdrängung (-) Weitere Verdrängung	Umlagerung, Versiegelung, Verdichtung Schadstoffeintrag (-) weitere Versiegelung	Gestaltung (0)	Geringer Stoffeintrag (0)	Nutzung Stoffeintrag (0)	Gestaltung, Überformung (-) weitere Gestaltung
Pflanzen	Naturerlebnis (-) Verlust von Rasenflächen	Konkurrenz, Schutz (0)	Schutz, Nahrung, Lebensraum (-) Verlust v. Vegetation	Nährstoffentzug, Bodenbildung (-) Verlust v. Vegetation	Nutzung (0)	Klimabildung (0)	Nutzung, Reinigung (0)	Strukturelemente (0)
Tiere	Geringes Naturerlebnis (0)	Bestäubung Verbreitung (0)	Konkurrenz, Nahrungskette (0)	Bodenbildung (-) Verlust v. Bodenlebensräumen	Nutzung (0)	Beeinflussung (0)	Nutzung (0)	Nutzung (0)
Boden	Lebensraum (0)	Lebensraum, Nährstoffversorgung (-) Versiegelung	Lebensraum (-) Versiegelung, Verlust	Bodeneintrag (0)	Stoffeintrag, Filtration von Stoffen (0)	Beeinflussung (0)	Staubbildung (0)	Wasserhaushalt, Stoffhaushalt etc. (0)
Wasser	Lebensgrundlage (0)	Lebensgrundlage (0)	Lebensgrundlage (0)	Bodenwasser Beeinflussung v. Bodenart - u. Struktur (-) Versiegelung	Regen, Stoffeintrag (0)	Verdunstung (0)	Luftfeuchtigkeit (0)	Strukturelemente, Relief, Wasserhaushalt etc. (0)
Klima	Umfeldbedingungen (0)	Wuchsbedingungen (0)	Umfeldbedingungen (0)	Bodenentwicklung (0)	Grundwasserneubildung (0)	Wirkungs- und Ausgleichsräume (0)	Strömung, Wind (0)	Element der gesamtäst. Wirkung (0)
Luft	Lebensgrundlage (0)	Lebensgrundlage (0)	Lebensgrundlage (0)	Bodenluft (0)	Trockene Deposition (0)	Lokalklima (0)	Durchmischung (0)	Stoffhaushalt (0)
Landschaft	Ästhetisches Empfinden, Freiraum (-) Verlust von Freiräumen	Einseitige Lebensraumstrukturen, menschlich beeinflusst (0)	Einseitige Lebensraumstrukturen (0)	Bodenbildung (0)	Wasserscheiden (0)	Klimabildung (0)	Strömungsverlauf (0)	Freiraum in der Stadtlandschaft (-) Verlust von Freiräumen

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 keine nachteiligen Umweltauswirkungen.

➤ **Ergebnis**

Aus den Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander resultieren keine erheblichen Eingriffe.

4 Eingriffe in Natur und Landschaft

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

4.1.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung nachteiliger Umweltauswirkungen

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, so dass keine oder geringere Beeinträchtigungen entstehen.

In der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes sind die folgenden Darstellungen zur Minimierung und Vermeidung nachteiliger Umweltauswirkungen wirksam:

Minimierung nachteiliger Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch: Berücksichtigung der Wohnumfeldfunktion

Der vorhandene Sportplatz wird überwiegend für Freizeit Zwecke genutzt. Um die Spiel- und Bewegungsbedürfnisse der ortsansässigen Bevölkerung weiterhin decken zu können und die besondere Funktion der Fläche für das Wohnumfeld zu berücksichtigen, wird der südliche und der Landesstraße abgewandte Teil des Plangebietes als Grünfläche mit Zweckbestimmung "Spielplatz" dargestellt. Die Fläche ist ausreichend groß dimensioniert um den voraussichtlichen Flächenbedarf der Wohnbevölkerung decken zu können.

Vermeidung nachteiliger Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser und Landschaft: Begrenzung der Flächennutzung auf ein notwendiges Maß

Die Flächennutzung für die Einzelhandelsnutzungen „Lebensmittelmarkt und Drogeriemarkt“ wird auf die notwendige Fläche begrenzt, so dass die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden und Wasser sowie Landschaft aus der Flächeninanspruchnahme und der Überbauung auf der dargestellten Fläche begrenzt werden.

Die nachfolgend genannten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können auf Grund des groben Maßstabes im Flächennutzungsplan nicht dargestellt werden und sollen in dem gem. § 8 Abs. 3 BauGB parallel zu dieser Flächennutzungsplan- Änderung aufgestellten Vorhaben- und Erschließungsplan, vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 185 "Alter Sportplatz Ostscheid" berücksichtigt werden.

Minimierung nachteiliger Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser: Begrenzung der Überbauung

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll eine ortstypische und der vorgesehenen Nutzung für einen Lebensmittel- und Drogeriemarkt angemessene bauliche Dichte und überbaubare Grundstücksfläche berücksichtigt werden. Somit sollen die Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser auf ein angemessenes Maß minimiert werden.

Vermeidung nachteiliger Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser: Naturnahe Oberflächenwasserbewirtschaftung

Maßnahmen für eine Retention des im Änderungsbereich anfallenden Oberflächenwassers sollen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan berücksichtigt werden, um einer Verschärfung von Hochwasserereignissen in den angebundenen Fließgewässern entgegenzuwirken und Eingriffe in das Schutzgut Wasser zu vermeiden.

Vermeidung und Minimierung nachteiliger Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Landschaft: Ortstypische Gestaltung der Baukörper

Die für die angrenzenden Siedlungsbereiche ortstypischen Baustrukturen und insbesondere die Höhen sollen im Bebauungsplan berücksichtigt werden, um das Einfügen der zukünftigen Baukörper in das Ortsbild zu gewährleisten und Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild zu vermeiden.

Vermeidung nachteiliger Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften sowie Landschaft: Erhalt der Bäume

Die am Rand des Plangebietes vorhandenen und gem. Baumschutzsatzung geschützten Einzelbäume sollen erhalten werden, um Eingriffe in die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Landschaft zu vermeiden.

4.1.2 Maßnahmen zum Ausgleich von negativen Auswirkungen

Nach Berücksichtigung der möglichen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung im parallel aufgestellten vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 185 bleiben voraussichtlich erhebliche Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Tiere und Pflanzen sowie Landschaft zurück, die aus der Flächeninanspruchnahme und der Versiegelung von Böden resultieren. Für diese Eingriffe sollen Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen werden.

An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass der durch die FNP-Änderung entstehende Eingriff nur überschlägig ermittelt werden kann. Der Vorhaben- und Erschließungsplan, vorhabenbezogene B-Plan Nr. 185 "Alter Sportplatz Ostscheid" wird parallel zu dieser Flächennutzungsplanänderung aufgestellt. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erfolgt eine differenzierte Ermittlung des Eingriffs und der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen, auf die an dieser Stelle hingewiesen wird. Die im Folgenden genannten Grundsätze sollen im o. g. vorhabenbezogenen B-Plan berücksichtigt werden.

Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe in die Lebensräume von Tieren und Pflanzen sind innerhalb des Änderungsbereiches nur im begrenzten Maß zu realisieren, weil die Möglichkeiten, innerhalb der siedlungsstrukturell intensiv genutzten Flächen hochwertige Lebensräume für Tiere und Pflanzen zu schaffen, gering sind. Um einen Beitrag zu leisten, soll im Bebauungsplan die Verwendung standortgerechter und heimischer Gehölzarten berücksichtigt werden. Über diese Maßnahmen ist der für das Schutzgut Tiere und Pflanzen erforderliche Ausgleich voraussichtlich nicht vollständig zu erbringen, so dass auf externen Flächen hochwertige Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen werden sollen.

Für Maßnahmen, die dazu beitragen, Eingriffe in das Schutzgut Boden und Wasser auszugleichen, stehen im Änderungsbereich keine Flächen zur Verfügung, so dass der für das Schutzgut Boden erforderliche Ausgleich auf externen Flächen zu erbringen ist.

Für den Ausgleich der Eingriffe in die Landschaft soll eine ortstypische Strukturierung der Stellplatzflächen des Lebensmittelmarktes und des Drogeriemarktes mit Gehölzen und die Abschirmung der Flächen mit Strauchhecken berücksichtigt werden.

4.2 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

In der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz werden 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 Bestandes abgezogen, um Veränderungen zu ermitteln.

An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass die in der Bilanz ermittelten Werte auf dem nicht flächenscharfen Maßstab der Flächennutzungsplanung basieren und daher nur Anhaltspunkte für den voraussichtlich entstehenden Eingriff und seine Kompensation darstellen. Zur Ermittlung des konkreten Eingriffs wird auf die Ebene der im Parallelverfahren durchgeführten verbindlichen Bauleitplanung (Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 185 "Alter Sportplatz Ostscheid") verwiesen.

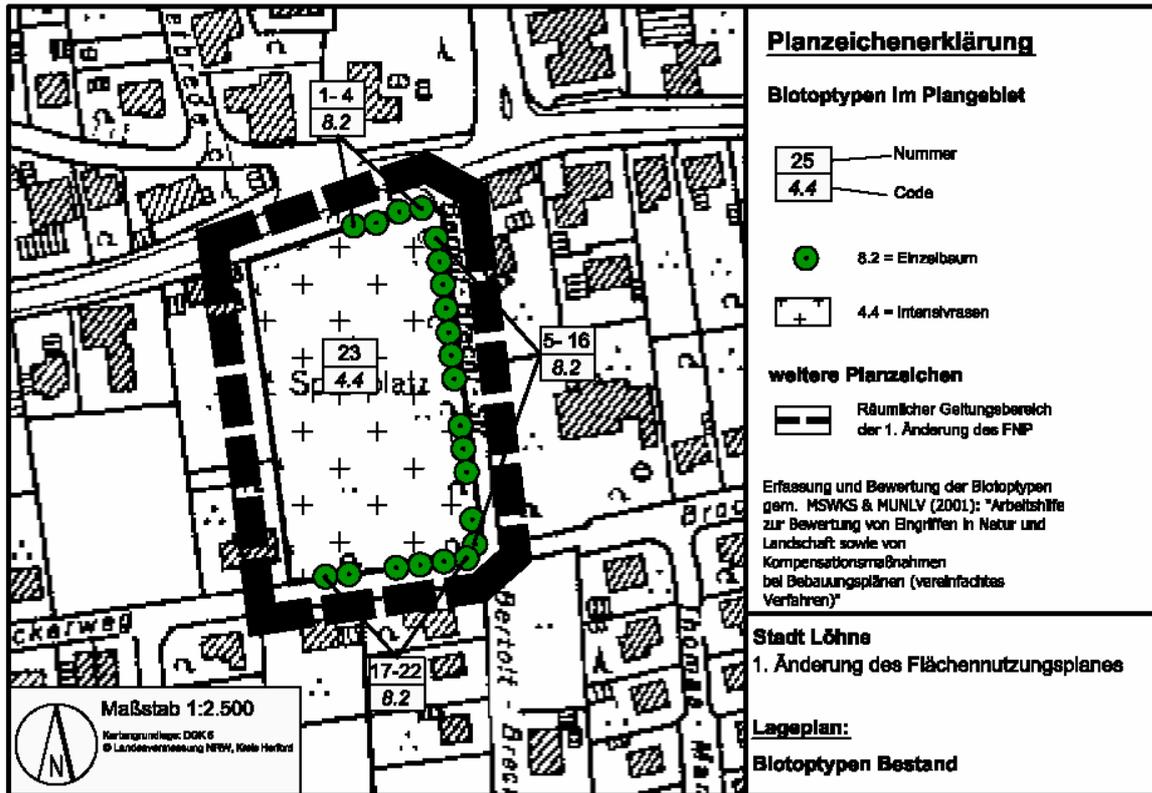
Gem. der in Teil I Begründung ermittelten Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wird durch die Änderung des FNPs unter Berücksichtigung der konkreten Vorhabenplanung ein Kompensationsdefizit von 0,79 ha hervorgerufen.

Als Bestand wurden folgende Biotoptypen für die Eingriffsregelung berücksichtigt:

Tab: Beschreibung und Bewertung der Biotoptypen im Geltungsbereich

a	b	c	d	e	f	g
Nr.	Code	Beschreibung	Fläche ca. ha	Grundwert A	Korrekturfaktor	Flächenwert (d x e x f)
1-22	8.2	Einzelbaum, 2 x Spitzahorn, 20 x Linde, Stammdurchmesser > 30 cm, Kronendurchmesser ca. 18 m, Stammumfang mind. 90 cm. Geschützt gem. Baumschutzverordnung Löhne.	(0,06)	8	1	0,48
23	4.4	Intensiv genutzte und gepflegte Scherrasenfläche des Sportplatzes.	0,75	2	1	1,5
Gesamtfläche			0,75	Gesamtwert		1,98

Die Lage und Abgrenzung der o. g. Biotoptypen wird im nachfolgenden Biotoptypenplan dargestellt.



Nach Nutzungsänderung werden voraussichtlich die folgenden Biotoptypen im Plangebiet vorhanden sein und für die Eingriffsregelung berücksichtigt:

Tab: Beschreibung und Bewertung der Biotoptypen im Geltungsbereich nach Nutzungsänderung

a	b	c	d	e	f	g
Nr.	Code	Beschreibung	Fläche ca. ha	Grundwert A	Korrekturfaktor	Flächenwert (d x e x f)
1-22	8.2	Einzelbaum, 2 x Spitzahorn, 18 x Linde, Stammdurchmesser > 30 cm, Kronendurchmesser ca. 18 m, Stammumfang mind. 90 cm. Geschützt gem. Baumschutzverordnung Löhne.	(0,06)	8	1	0,48
24	4.3	Freiflächen der Sonderbauflächen, Grün- und Pflanzflächen.	0,15	2	1	0,3
26	1.1	Gebäude und Nebenanlagen des Lebensmittelmarktes und Drogeriemarktes..	0,2	0	1	0
27	1.2	Stellplatzflächen des Lebensmittelmarktes und Drogeriemarktes, auf denen das anfallende Oberflächenwasser tw. versickert wird.	0,26	0,5	1	0,13
28	4.4	Intensiv genutzte und gepflegte Scherrasenflächen des Spielplatzes.	0,14	2	1	0,28
Gesamtfläche			0,75		Gesamtwert	1,19

Auf die Darstellung der Lage und Abgrenzung der zu erwartenden Biotoptypen wird verzichtet, weil es sich um einen abstrakten Eingriff handelt und die genaue Lage der Flächen nicht bestimmt werden kann.

Für den zulässigen Bestand ergibt sich gem. der oben dargestellten Tabelle "Ausgangszustand des Plangebietes" ein Gesamtwert von 1,98 Werteinheiten. Gem. der oben dargestellten Tabelle "Zustand des Plangebietes nach Durchführung der Planung" ergibt sich nach Durchführung der Planung ein Gesamtwert von 1,19 Werteinheiten.

Wert PLANUNG = 1,19 Werteinheiten
- Wert BESTAND = 1,98 Werteinheiten

- 0,79 Werteinheiten

Die Eingriffs- Ausgleichs- Bilanz zeigt, dass nach Durchführung des B-Planes ein Kompensationsdefizit von -0,79 Werteinheiten entsteht.

4.3 Externe Kompensationsmaßnahmen

Das Kompensationsdefizit von - 0,79 Werteinheiten wird über die Bereitstellung externer Kompensationsflächen ausgeglichen.

Für den Ausgleich der voraussichtlich erheblichen Eingriffe in die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Boden und Wasser und des daraus resultierenden Kompensationsdefizits von -0,79 Werteinheiten (basierend auf ha) sollen externe Flächen vorgehalten werden, die nach naturschutzfachlichen Standards aufgewertet werden. An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass auf Basis der Flächennutzungsplanänderung keine abschließenden Angaben zu Art und Maß der notwendigen Maßnahmen gemacht werden können und im parallel aufgestellten Vorhaben- und Erschließungsplan, vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 185 "Alter Sportplatz Ostscheid" detaillierte Angaben zu den externen Kompensationsmaßnahmen gemacht werden. Für die Deckung des Kompensationsbedarfs sind voraussichtlich ca. 0,2 ha Fläche vorzuhalten und aufzuforsten.

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

Die Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser aus der Flächeninanspruchnahme sowie aus der Versiegelung der Böden verbleiben im Plangebiet. Das Plangebiet befindet sich in einem Siedlungsbereich, für den ein hoher Versiegelungsgrad typisch ist. Insofern sind die verbleibenden Umweltauswirkungen siedlungstypisch und von geringer Bedeutsamkeit. Für die Eingriffe sollen auf externen Flächen Ersatzmaßnahmen vorgesehen, die zu Verbesserungen der Boden- und Grundwassersituation führen. Die Flächen werden in ihrem Bestand gesichert.

Auch die aus dem Freiflächenverlust resultierenden Eingriffe in die Schutzgüter Mensch und Landschaft sind nicht vollständig auszugleichen. In der Nähe des Plangebietes befinden sich weitere Freiflächen, so dass die Menschen auf diese Flächen ausweichen können. Für die Deckung des Spiel- und Bewegungsbedarfes der ortsansässigen Bevölkerung wird die Fläche in einem geringeren aber ausreichend dimensionierten Umfang weiterhin zur Verfügung stehen, so dass die Eingriffe in das Wohnumfeld des Menschen als gering zu bewerten sind. Der Siedlungsbereich wird sich nach dem Verlust der Freifläche zwar verändern, die Umgebung ist aber durch ähnliche Baustrukturen vorgeprägt und in der Nähe befinden sich weitere Freiflächen, so dass der verbleibende Eingriff als gering zu werten ist.

6 Alternativen

6.1 Standort

Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Innenbereich ist auch aus Sicht der Umwelt zu begrüßen, weil hiermit ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden gem. § 1 Abs. 2 BauGB gewährleistet wird. Im Kernbereich von Löhne, Ortsteil Mennighüfen, stehen für die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes, der besondere Anforderungen an die Fläche und die Umgebung stellt (baulicher Umfang, Bereitstellung von Stellplätzen, kurzwegige Erschließung und Erreichbarkeit, Anbindung an Hauptverkehrswege, Nähe zum Versorgungszentrum), keine gleichermaßen geeignete Flächen zur Verfügung. Gegenüber der Inanspruchnahme von ggf. am Ortsrand befindlichen Freiflächen wird der Mobilisierung von städtebaulich integrierten Standorten der Vorrang eingeräumt. Die gewählte Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen berücksichtigt die Belange des Marktstandortes, die Belange des Immissionsschutzes als auch die Belange der Ordnung des ruhenden Verkehrs einschl. einer gefahrlosen Erreichbarkeit des Marktes selbst und angrenzender Ziele. Ernsthaft zu betrachtende, gleichwertige Standortalternativen sind im Bereich der Ortslage Ostscheid nicht vorhanden.

6.2 Planinhalt

Im Plangebiet wird ein Lebensmittelmarkt und ein Drogeriemarkt realisiert, die auf einem einheitlichen, baulichen Konzept des Investors basiert. Auf eine vollständige Kompensation der erheblichen Eingriffe im Plangebiet soll zugunsten einer wirtschaftlichen Nutzbarkeit des Standortes und der Entwicklung einer in der freien Landschaft gelegener Maßnahmenflächen verzichtet werden. In der vorliegenden Flächennutzungsplan-Änderung wird auf eine Zuordnung externer Maßnahmenflächen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB i. V. m. § 1 a Abs. 3 BauGB verzichtet, weil der notwendige Flächenumfang nur überschlägig zu ermitteln ist und die Maßnahmen dem im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellten Vorhaben- und Erschließungsplan, Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 185 "Alter Sportplatz Ostscheid" zugeordnet werden. Die vorliegende Flächennutzungsplanung berücksichtigt die Belange der Spiel- und Bewegungsbedürfnisse der ortsansässigen Bevölkerung, die den Sportplatz derzeit für Freizeit Zwecke nutzt.

7 Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die für den Bestand beschriebenen geringen Vorbelastungen des Bodens sowie der Lebensräume von Tieren und Pflanzen bestehen bleiben. Für die Fläche ist gem. den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes die Wohnnutzung geplant, weil auf dem Sportplatz nach Eröffnung des Sportplatzes an der Grundschule Mennighüfen-Ost kein Sportbetrieb mehr stattfindet. Der im FNP als Wohnbaufläche dargestellte Sportplatz steht zum Verkauf. Somit wäre die Überbauung der Fläche und die o.g. Umweltauswirkungen auch ohne Ansiedlung eines Marktes mittelfristig absehbar.

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

Mit dieser Flächennutzungsplanänderung werden keine unmittelbaren Baurechte begründet. Sie bildet die Rechtsgrundlage dafür, dass aus seinen Darstellungen gem. § 8 Abs. 2 BauGB Bebauungspläne entwickelt werden, die zur Durchführung und Realisierung von Vorhaben führen, die der o. g. Kontrolle der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bedürfen.

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

Bei der Umweltprüfung wurden folgende Quellen und Verfahren berücksichtigt:

- Für die Ermittlung der Vorgaben aus Fachplanungen: Gebietsentwicklungsplan der Bezirksregierung Detmold (Bez. Reg. Detmold),
- 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 Bewertung der Verkehrssituation an der Werster Straße: Schnüll, Haller und Partner: „Verkehrliche Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 185 „Alter Sportplatz Ostscheid“
- zur Bestandserfassung und -bewertung der Böden:
 - Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen, Blatt 3718 Minden (1987), herausg. v. Geologischen Landesamt Nordrhein-Westfalen,
 - IGH, Ingenieurgesellschaft Grundbauinstitut (Hannover, 25.09.2006): "Netto-Markt in Löhne, Werster Straße - Orientierende Baugrunduntersuchung, Baugrund- und Gründungskurzbeurteilung",
- zur Erfassung schutzwürdiger Böden: Geologischer Dienst (GD) NRW: "Karte der schutzwürdigen Böden in NRW 1:50.000".
- zur Bewertung der Beeinträchtigungen aus Immissionen: Büro Bonk-Maire-Hoppmann (Garbsen, 2006): "Schalltechnisches Gutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 185, Vorhaben- und Erschließungsplan „Alter Sportplatz Ostscheid“ der Stadt Löhne" sowie Ergänzung des schalltechnischen Gutachtens (Garbsen, 2007)

Die genannten Verfahren entsprechen dem Stand der Technik. Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nur dort ergeben, wo der Maßstab der Flächennutzungsplanung nicht genau genug ist, um den Bestand genauer zu erfassen und die Art der geplanten Nutzung sowie deren potenzielles Maß zu bestimmen. Um konkretere Angaben machen zu können, wurden die Ergebnisse der Umweltprüfung des im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellten Vorhaben- und Erschließungsplanes, Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 185 "Alter Sportplatz Ostscheid" für diese Fragestellungen teilweise vorweg genommen. Trotzdem können der hier ermittelte Eingriffsumfang und die daraus resultierende Kompensation nur annähernd bestimmt werden. Konkretisierungen erfolgen in der verbindlichen Bauleitplanung.

10 Zusammenfassung

Die aus der mit der vorliegenden 1. Änderung des Flächennutzungsplanes resultierenden Nutzungsänderung verbundenen Umweltauswirkungen wurden überprüft. Das insgesamt ca. 0,75 ha große Plangebiet befindet sich im Stadtteil Mennighüffen und bezieht sich auf einen südlich der Werster Straße gelegenen Sportplatz. Im Plangebiet ist die Errichtung einer Einzelhandelsnutzung in Form eines Lebensmittelmarktes und eines Drogeriemarktes inkl. der zugehörigen Stellplatzflächen geplant, um den erkennbaren Bedarf an Gütern des allgemeinen täglichen Bedarfs zu decken. Auf dem Sportplatz findet nach Eröffnung des neuen Sportplatzes an der Grundschule Mennighüffen- Ost kein Sportbetrieb statt, so dass er nur noch für den Freizeitsport genutzt wird und für eine Überbauung der gut erschlossenen und kurzwegig erreichbaren Fläche zur Verfügung steht. Der Sportplatz ist an den Rändern zur Werster Straße, zur Bertolt-Brecht-Straße und zum Brockäckerweg mit großkronigen Laubbäumen eingegrünt.

In der vorliegenden 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wird eine Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung "Einzelhandel" dargestellt. Die Bewegungs- und Spielbedürfnisse der ortsansässigen Bevölkerung sollen über die Darstellung einer ausreichend groß bemessenen Grünfläche mit Zweckbestimmung "Spielplatz" berücksichtigt werden.

Als fachgesetzliche Vorgabe ist der Schutz der im Plangebiet vorhandenen Laubbäume gem. Baumschutzsatzung der Stadt Löhne beachtlich. Darüber hinaus ist das Schutzbedürfnis der in den angrenzenden Wohnsiedlungen ansässigen Bevölkerung gegenüber Immissionen zu beachten. In einem Schallschutzgutachten, welches für den im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellten Vorhaben- und Erschließungsplan, Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 185 "Alter Sportplatz Ostscheid" angefertigt wurde, wird dargelegt, dass der aus dem Park- und Anlieferverkehr resultierende Lärm nicht zu Beeinträchtigungen des Wohnens führt. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist für den Änderungsbereich eine Wohnbaufläche dargestellt. Somit sind grünordnerische Darstellungen für diese Flächennutzungsplan-Änderung unbeachtlich.

Im Vergleich zu der im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Wohnnutzung ergeben sich im Zuge der Nutzungsänderung insbesondere für die Sonderbauflächen erhöhte Flächenbedürfnisse für die Überbauung mit Einzelhandelsnutzungen (Lebensmittel- und Drogeriemarkt) und den zugehörigen Stellplätzen.

Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser sowie Landschaft, die als erheblich zu bewerten sind, ergeben sich aus der Inanspruchnahme von Freiflächen und aus der Überbauung und Versiegelung von Böden.

In der vorliegenden Flächennutzungsplan-Änderung werden erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Mensch über die Berücksichtigung der Spiel- und Bewegungsbedürfnisse der ortsansässigen Bevölkerung bei der Darstellung der Grünfläche mit Zweckbestimmung "Spielplatz" vermieden. Erhebliche Eingriffe in alle Schutzgüter werden vermieden, weil für die geplanten Einzelhandelsnutzungen nur die notwendige Fläche zur Nutzung abgegrenzt ist.

Auf Grund des groben Maßstabs des Flächennutzungsplanes können weitergehende Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung nachteiliger Umweltauswirkungen nur in dem o. g. parallel aufgestellten Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 185 berücksichtigt werden. Insbesondere über die Bemessung der überbaubaren Grundstücksfläche und eine naturnahe Oberflächenwasserbewirtschaftung können so erhebliche Umweltauswir-

kungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser minimiert und vermieden werden. Über den Erhalt der Baumreihen können Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften sowie Landschaft vermieden werden. Des Weiteren soll eine ortstypische Gestaltung der Baukörper Berücksichtigung finden, um Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu minimieren.

Durch die möglichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können die aus der Nutzungsänderung voraussichtlich resultierenden erheblichen Umweltauswirkungen nicht vollständig vermieden werden, so dass voraussichtlich Ausgleichsmaßnahmen notwendig werden. Innerhalb des Änderungsbereiches stehen voraussichtlich nicht genügend Flächen zur Deckung des Kompensationserfordernisses zur Verfügung, so dass externe Flächen vorgehalten werden sollen. Weil in der vorliegenden Flächennutzungsplan-Änderung nur die allgemeine Art der baulichen Nutzung flächenunscharf bestimmt wird, kann das Kompensationserfordernis nicht abschließend ermittelt werden. Daher wird auf dem im Parallelverfahren aufgestellten o. g. vorhabenbezogenen Bebauungsplan hingewiesen.

Die Eingriffe in den Boden, den Grundwasserhaushalt, in Arten und Lebensgemeinschaften und die Landschaft sind nachhaltig und verbleiben auf der Fläche, sind aber auf Grund der siedlungsstrukturellen Prägung als gering zu werten.

Durch die im vorhabenbezogenen B-Plan festgesetzte Lärmschutzwand und die festgesetzte Einhausung der Ladezone können erhebliche Beeinträchtigungen der in der Umgebung befindlichen Wohnnutzungen vermieden werden.

Die Mobilisierung und Nachnutzung der im Kernbereich befindlichen Fläche für die Bebauung mit Einzelhandelsnutzungen ist aus Sicht der Umwelt zu begrüßen, weil nachteilige Umweltauswirkungen, wie sie sich aus der Nutzung von in der freien Landschaft befindlichen Freiflächen ergeben würden, vermieden werden und der Bodenschutzklausel gem. § 1a Abs. 2 BauGB entsprochen wird.

Aus Sicht der Umwelt ergeben sich keine erheblichen Bedenken gegenüber der mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes verbundenen Nutzungsänderung.