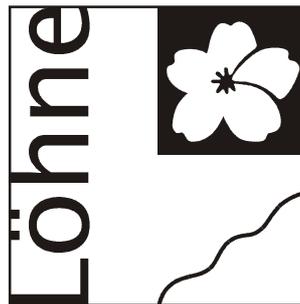


Stadt Löhne
Der Bürgermeister
Bauamt
Az.: 61-26-20/167

Bauleitplanung in der Stadt Löhne



Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 167 der Stadt Löhne „Gebiet zwischen südlicher Bergstraße, Schierholzstraße und Lehmstich“

Begründung
gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

- SATZUNGSFASSUNG -



A. Allgemeines

Gem. § 2 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) in der zur Zeit geltenden Fassung wird der Bebauungsplan Nr. 167 der Stadt Löhne aufgestellt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend der Planzeichnung begrenzt.

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

B. Planungsgrundsätze und Abwägungen

1. Erfordernis der Bebauungsaufstellung, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet wird folgendermaßen begrenzt:

Im Norden:

Ausgehend vom südwestlichen Grenzpunkt Gemarkung Gohfeld, Flur 23, Flurstück 888 in östliche Richtung entlang der nördlichen Flur 22, Flurstück 707 und Flur 33, Flurstück 153 (Weg), (Plangebietsgrenzen Bebauungsplan 129), die Bergstraße überquerend und entlang der südlichen Flurstücksgrenze 151 (Plangebietsgrenze Bebauungsplan 157);

im Osten:

entlang der östlichen Begrenzung Schierholzstraße, Flur 33, Flurstück 148, 80 m in südliche Richtung (Grenzpunkt Bebauungsplan G 4);

im Süden:

entlang der nördlichen Begrenzung der Straße Lehmstich Flur 33, Flurstück 191 und Flur 22, Flurstück 760 (Plangebietsgrenze Bebauungsplan G 4) in westliche Richtung;

im Westen:

entlang der westlichen Flur 22, Flurstück 707 (Plangebietsgrenze Bebauungsplan G 4) in nördliche Richtung und das Flurstück 707 (entlang der Nutzungsgrenze) überquerend bis zum Ausgangspunkt.

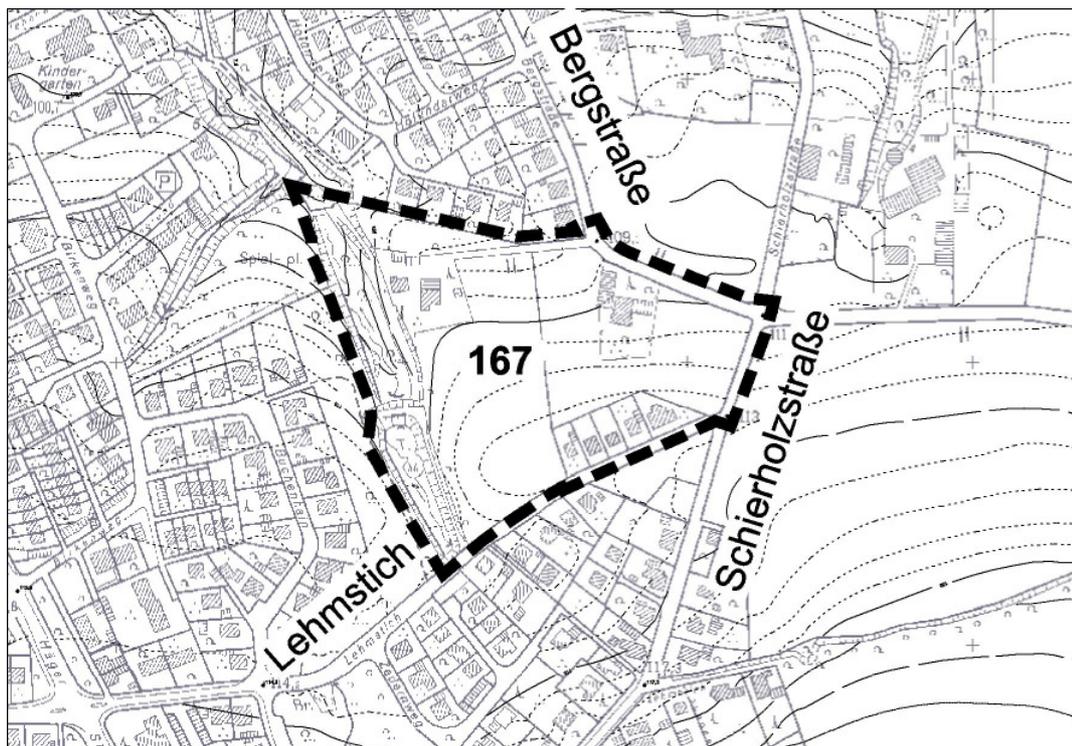


Abb. 1: Übersichtsplan

Das ca. 4,5 ha große Plangebiet ist im Norden, Westen und Süden von Wohnsiedlungsbereichen umschlossen, so dass durch eine Bebauung des Plangebietes die Ortslage in ihrer Siedlungsentwicklung vervollständigt werden kann.

Weiterhin befindet sich im Westbereich des Plangebietes das ökologisch wertvolle Mühlenbachsiek. Hier ist es unter Beachtung der Festsetzungen des Landschaftsplanes geboten, eine ökologisch funktionierende Verbindung zu dem östlich des Plangebietes vorhandenen Freiraum zu schaffen.

Zur Entwicklung der in diesem Bereich noch bestehenden wohnbaulichen Nutzungspotentiale auf der einen Seite und der Sicherung der ökologischer Freiraumverbindungen auf der anderen Seite ist es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebietes erforderlich, den Bebauungsplan aufzustellen.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Art der baulichen Nutzung ist aus dem Flächennutzungsplan der Stadt entwickelt, welche für diesen Bereich Wohnbaufläche und für das im Westen des Plangebietes gelegene Mühlenbachsiek Wald darstellt.

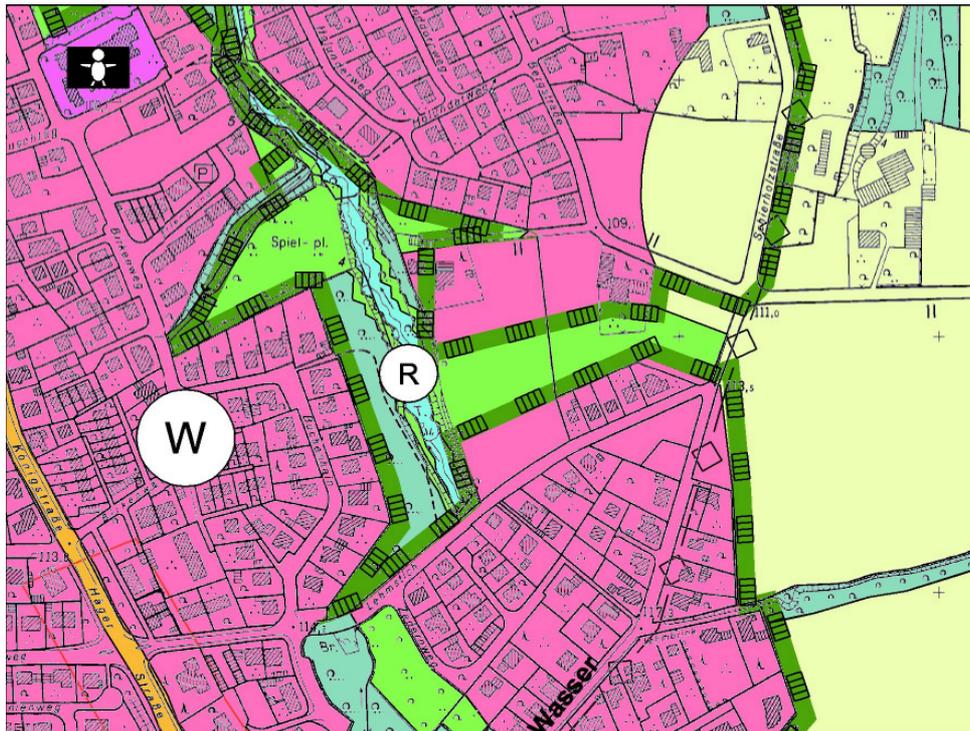


Abb. 2: FNP 2004

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

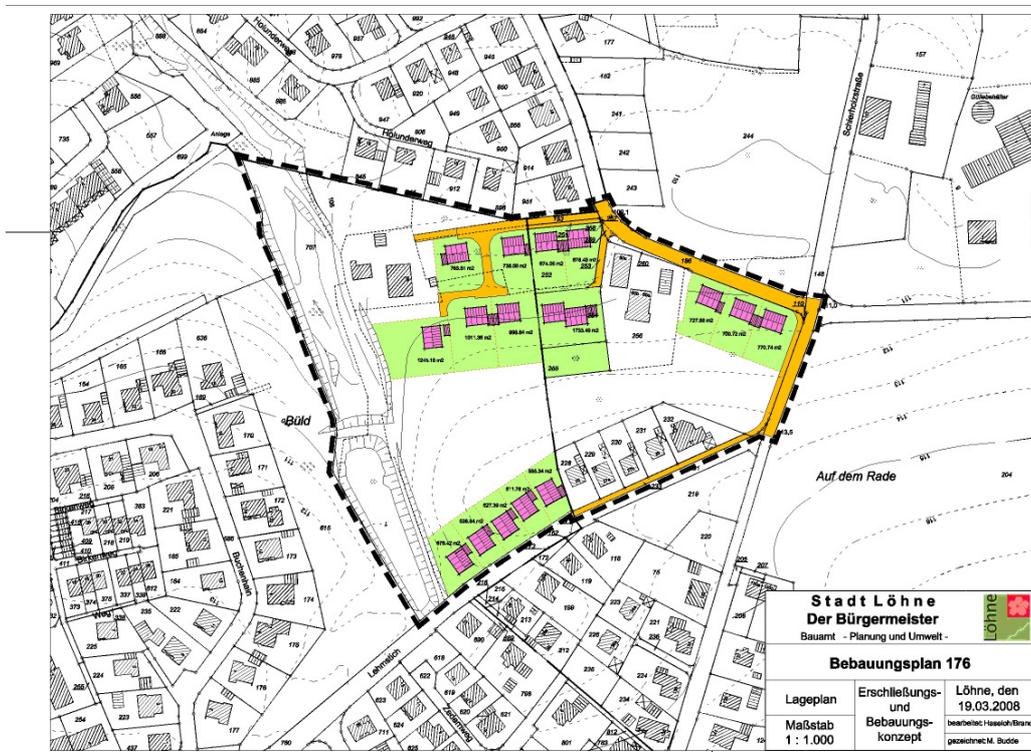


Abb.3: Erschließungs- und Bebauungskonzept

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die durch den Bebauungsplan zu entwickelnden Freiflächen sollen einem möglichst störungsfreien Wohnen vorbehalten bleiben. Dementsprechend wird im Plangebiet allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO werden gem. § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen, um den Ruhe- und Erholungswert des Siedlungsgebietes möglichst groß zu halten und um zu Wohnformen zu gelangen, die den Ansprüchen an ein Wohnen frei von Beeinträchtigungen und Belästigungen entsprechen. Unabhängig hiervon bietet der Zulässigkeitskatalog des § 4 BauNVO noch genügend Spielraum, um Forderungen nach einer verstärkten Nutzungsmischung Rechnung tragen zu können. Auch unter Zugrundelegung dieser Zielsetzung wurde von der Festsetzung eines reinen Wohngebietes gem. § 3 BauNVO abgesehen.

Orientiert an dem überwiegenden Teil des Baubestandes im Plangebiet sowie auf den an das Plangebiet angrenzenden Grundstücken wird eine eingeschossige Bauweise mit ausbaufähigen Dachgeschossen festgesetzt. Die maximale Traufhöhe wird dabei innerhalb des Neubaugebietes einheitlich auf 4,5 m bei einer maximalen Firsthöhe von 9,5 m begrenzt. Die zulässige Dachneigung wird auf 40 – 50° begrenzt, um eine weitestgehend einheitliche Dachform in dem Gebiet und in Zusammenhang mit den bestehenden Gebäuden in der Nachbarschaft zu erreichen. Mit der Festsetzung eingeschossiger Bauweise wird im Übrigen dem städtebaulichen Gesamtkonzept entsprochen, in den peripher gelegenen Siedlungsräumen der Stadt Löhne aufgelockerte Wohngebiete mit dem Charakter einer Einfamilienhaussiedlung zu entwickeln.

Dieser städtebaulichen Vorstellung sowie unter zusätzlicher Würdigung der ökologischen Forderungen nach einer nur maßvollen Bodenversiegelung entspricht auch die Festsetzung, anstelle der nach § 17 BauNVO zulässigen Grundflächenzahl von 0,4, diese auf 0,3 zu begrenzen.

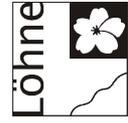
3.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen

Die Festsetzung einer „offenen“ Bauweise trägt erfahrungsgemäß den individuellen Bauwünschen in besonderem Maße Rechnung. Unter dem Gesichtspunkt der Weiterentwicklung des vorhandenen Siedlungscharakters wird die offene Bauweise auf Einzel- und Doppelhäuser mit maximal je zwei Wohnungen pro selbstständiger Gebäudeeinheit festgesetzt. Die Voraussetzungen für kostengünstige Bauformen zur Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung sind damit gegeben.

Festsetzungen bezüglich der Baukörperstellung sind angesichts der Zuschnitte der Baugrundstücke i. V. m. den jeweils angeordneten überbaubaren Grundstücksflächen zur Vermeidung städtebaulichen unerwünschter Verhältnisse nicht erforderlich.

3.3 Verkehr

Nach dem städtebaulichen Konzept erfolgt die Erschließung des Plangebietes über die vorhandenen Straßen Lehmstich und Bergstraße sowie durch Inanspruchnahme des im nördlichen Plangebiet vorhandenen teils öffentlichen, teils privaten



Erschließungsstiches, der bisher lediglich die Besitzung „Bergstraße 58“ erschließt.

Vorgesehen ist, diesen Anliegerweg auf 6 m zu verbreitern und bis zur Wende-möglichkeit für das dreiachsige Müllfahrzeug als öffentliche Straße zu widmen. Die Anbindung der zweiten Bautiefe im nördlichen Plangebiet soll ausschließlich über private Zufahrten erfolgen.

3.4 Ver- und Entsorgung

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

Der Anschluss der Baugrundstücke im Plangebiet an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung ist vorgesehen und technisch durchführbar. Der südliche Bereich des Plangebietes ist mit Schmutz- und Regenwasserkanälen einschließlich Anschlussleitungen bereits zur Straße „Lehmstich“ erschlossen, wobei der Regenwasserabfluss über das vorhandene Hochwasserrückhaltebecken „Lehmstich“ erfolgt.

Für den nördlichen Planbereich ist dagegen zunächst noch die ordnungsgemäße Ableitung des Oberflächenwassers sicherzustellen. Erforderlich ist die Errichtung des bereits in der Planung befindlichen Hochwasserrückhaltebeckens „Bergstraße“.

3.5 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Östlich des Plangebietes befindet sich auf dem Grundstück Meinertsweg 3 ein landwirtschaftlicher Betrieb, auf dem eine Schweinemast mit 300 Mastschweinen und 25 Zuchtsauen genehmigt ist. Die Haltung von 25 Kühen war bereits früher zugelassen. Dieser Viehbestand ist gleichzusetzen mit 85 Großvieheinheiten (GV).

Nach dem **Planungsstand von 1999** (genehmigte Nutzungsänderung) war eine Umstrukturierung des Betriebes in Richtung Schweinezucht vorgesehen. Nach den vorgelegten Antragsunterlagen ergibt sich eine Viehbestand von 80 GV. Für den beschriebenen Betriebsumfang ist unter Zugrundelegung der VDI-Richtlinie 3471 ein Abstandsradius von etwa 220 Meter zu einem allgemeinen Wohngebiet einzuhalten.

Im Rahmen des **Planverfahrens 2007/08** ist zu klären, ob und wieweit der damalige Immissionsschutzradius aus der Tierhaltung des landwirtschaftlichen Betriebes am Meinertsweg für das vorliegende Planverfahren Nr. 167 weiterhin zu beachten ist. Insbesondere die Ausweisung der Wohnbaufläche mit drei Bauplätzen östlich der ehemaligen Hofstelle Bergstraße 60 (heute Mietwohnungen) steht zur Disposition.

Der Grundstückseigentümer Bergstraße 60 hat daher das Büro „Uppenkamp und Partner“ aus Ahaus mit der Erstellung einer gutachterlichen Untersuchung beauftragt. Der Gutachter kommt zu folgendem Ergebnis:

Nach der Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL) dürfen in einem Wohngebiet bis zu 10% der Jahresstunden landwirtschaftliche Immissionen auftreten. Laut eingereicherter Geruchsimmisionsprognose wird ausgehend vom landwirtschaftlichen Betrieb am Meinertsweg bei der Haltung von 300 Mastschweinen, 25 Zuchtsauen und zusätzlichen 100 Mastschweinen Erweiterungsmöglichkeit auf den Grundstücksflächen östlich der Hofstelle Bergstraße 60 eine Geruchshäufigkeit von zwischen 7% und 9% der Jahresstunden erreicht. Hiernach kann die begutachtete Fläche als allgemeines Wohngebiet im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Insbesondere auf die Anregung des Westfälisch-Lippischen Landwirtschaftsverbandes e. V. Kreis Herford nach welcher der landwirtschaftliche Betrieb am Meinertsweg bereits über 360 Mastschweine und 25 Zuchtsauen verfügt und zukünftig auf 90 Zuchtsauen aufstocken möchte, führte das Gutachterbüro eine Nachbeurteilung durch. Hiernach erhöhen sich die Immissionen insgesamt um rund 10%, bleiben aber immer noch unter dem Richtwert nach GIRL von 10% der Jahresstunden.

Zusammenfassend bleibt festzuhalten, dass nach der gutachterlichen Untersuchung der Fortbestand des landwirtschaftlichen Betriebes am Meinertsweg auch bei Ausweisung von 3 Bauplätzen östlich der ehemaligen Hofstelle Bergstraße 60 als allgemeines Wohngebiet gesichert ist und umgekehrt im allgemeinen Wohngebiet keine Richtwertüberschreitungen durch landwirtschaftliche Gerüche auftreten.

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

Das Plangebiet befindet sich an der Übergangsstelle zwischen Wohnsiedlungsbereichen und der freien Landschaft. Während das im Westbereich des Plangebietes befindliche ökologisch wertvolle Mühlenbachsiek bereits durch den Landschaftsplan Löhne - Kirchlengern gesichert ist, ist es unter Beachtung der Festsetzungen des Landschaftsplanes geboten, eine ökologisch funktionierende Verbindung zu dem östlich des Plangebietes vorhandenen Freiraum zu erhalten.

Angesichts der peripheren Lage ist auf den Baugrundstücken eine 10%-tige Bepflanzungsquote mit einheimischen Gehölzen vorgeschrieben, die vorzugsweise in den zur Verbundsachse orientierten Grünzügen angelegt werden soll. Weiterhin wird als Einzelpflanzung festgesetzt, dass je 400 m² vollendeter Grundstücksfläche ein standortgerechter, heimischer Laubbaum anzupflanzen ist, mindestens jedoch ein Laubbaum pro Grundstück.

3.7 Gestalterische Festsetzungen

Gestalterischen Festsetzungen kommt in Bezug auf das gesamte Erscheinungsbild eines Wohngebietes eine hohe Bedeutung zu. Insbesondere bei der Neuplanung von Wohngebieten sind daher Festsetzungen über die Gestaltung baulicher Anlagen zu treffen.

Bei der Bebauung spielen in Bezug auf ein städtebaulich wünschenswertes Er-

scheinungsbild Festsetzungen hinsichtlich der Höhenstaffelung der Baukörper, der Gestaltung der Dachlandschaft wie auch der Außenwandmaterialien eine wesentliche Rolle. Um das allgemeine Erscheinungsbild der siedlungsstörenden Differenzen in der Höhenstaffelung der Gebäude entgegenzuwirken, sind Festsetzungen hinsichtlich der Dachneigung erforderlich.

3.8 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Sowohl innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 167 als auch in seinem Umfeld befinden sich weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NW) bzw. Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes der Stadt Löhne von 1995, ausgestellt vom Westfälischen Amt für Denkmalpflege, enthalten sind. Das Kulturgutverzeichnis der Stadt Löhne enthält die Objekte, welche bis zum Abschluss der Schnellinventarisierung - Stand September 1990 - bekannt geworden sind.

C. Belange von Natur und Landschaft

1. Bestandsaufnahme und Bewertung der Eingriffsintensität

Das insgesamt 4,5 ha große Plangebiet ist bezogen auf die Wohnbauflächen derzeit zu einem Viertel bebaut. Prägend ist vor allen das im Westen Plangebietes befindliche ökologisch wertvolle Mühlenbachsiek sowie die nach Süden ansteigende Topographie des Plangebietes.

Die potentiellen Bauflächen befinden sich allesamt auf einer bisherigen Ackerfläche, wertvolle Flächen werden nicht in Anspruch genommen. Die als Erhalt einer ökologischen Verbundsachse festgesetzten Flächen bzw. Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 (1) 20 BauGB bleibt bilanztechnisch eine Ackerfläche.

2. Ausweisung von Ausgleichsmaßnahmen

Die durch die Umsetzung des Bebauungsplanes verursachten Eingriffe (Wohn- und Verkehrsflächen) werden durch Anlage von zwei zur Verbundsachse orientierten Grünzügen vollständig kompensiert.

3. Flächenbilanzierung

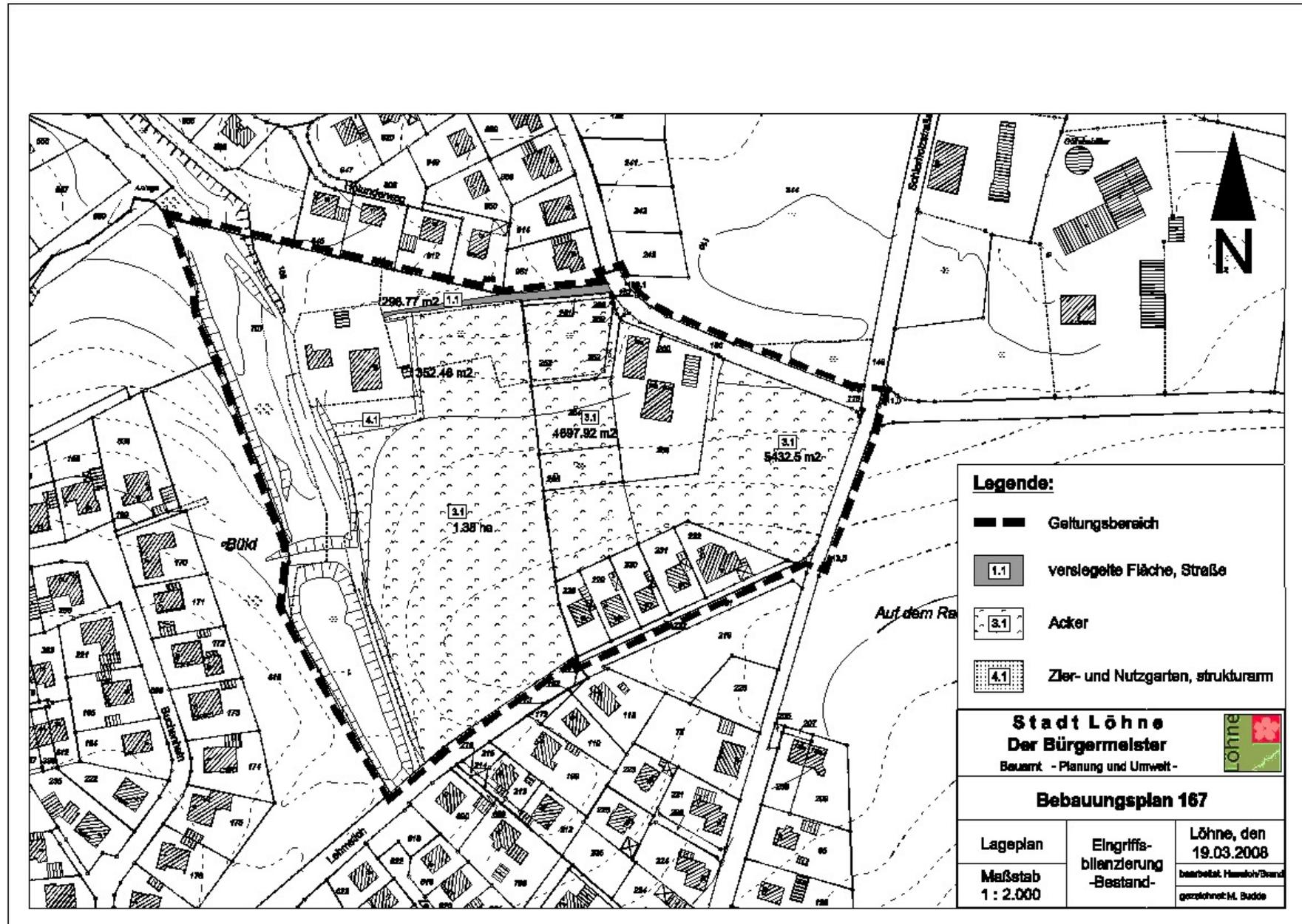
Laut Bilanzierung der Eingriffe nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden rund 4.626 qm Erdoberfläche versiegelt, darunter 3.242 qm durch Bebauung und 1.384 qm durch Erschließung.

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

Eingriffsbilanzierung (Formblatt A)

Ausgangszustand des Untersuchungsraumes

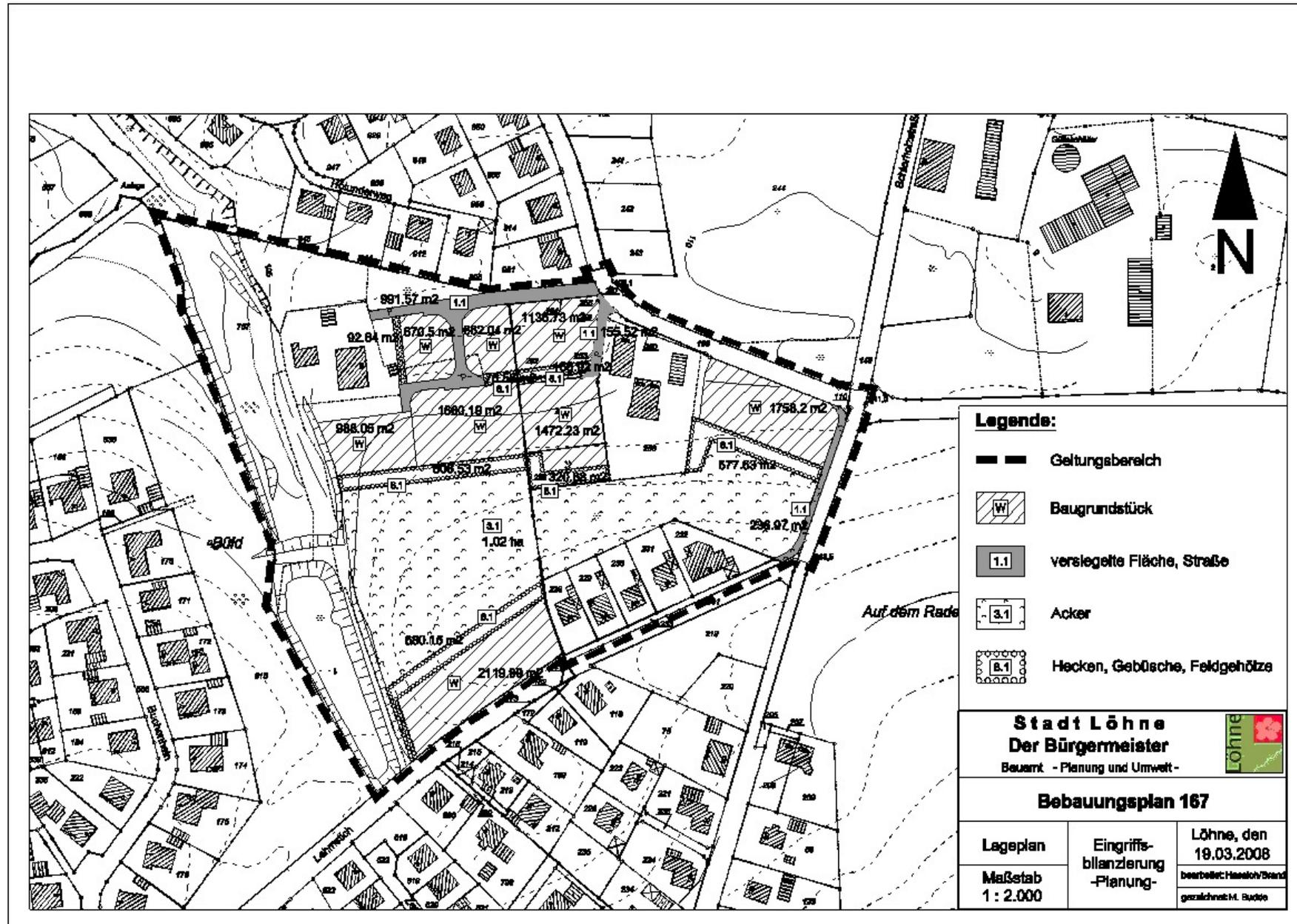
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Flächen-Nr. (s. Plan) gemäß Festset- zungen	Code (lt. Biotop- typwertliste)	Biototyp (lt. Biototypwertliste)	Fläche (qm)	Grund- wert (lt. Biotop- typwertliste)	Korrekturfaktoren				Gesamt- kor- rekturfak- tor Σ (Sp. 6-9):4	Gesamt- wert (Sp. 5 x 10)	Einzelflä- chen-wert (Sp. 4 x 11)
					atypische Ausprägung	Störeinflüsse	Biotopver- bund	Landschafts- bild			
1	1.1	versiegelte Fläche, Straße	299	0					1	0	0
2	3.1	Acker	23.947	2					1	2	47.894
3	4.1	Zier- und Nutzgarten, strukturarm	352	2					1	2	704
		Σ	24.598								
Gesamtflächenwert											48.598

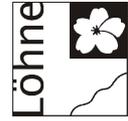


Eingriffsbilanzierung (Formblatt B)

Planungsstand: - Entwurf -

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Flächen-Nr. (s. Plan) gemäß Festset- zungen	Code (lt. Biotop- typwertliste)	Biototyp (lt. Biototypwertliste)	Fläche (qm)	Grund- wert (lt. Biotop- typwertliste)	Korrekturfaktoren				Gesamt- kor- rekturfak- tor Σ (Sp. 6-9):4	Gesamt- wert (Sp. 5 x 10)	Einzelflä- chen-wert (Sp. 4 x 11)
					atypische Ausprägung	Störeinflüsse	Biotopver- bund	Landschafts- bild			
1	1.1	Straßen und Zuwe- gungen	1.384	0					1	0	0
2	1.1	Baugrundstücke – versiegelt (GRZ 0,3)	3.242	0					1	0	0
3	4.1	Ziergarten, struktur- arm	7.564	2					1	2	15.128
4	8.1	Hecken, Gebüsch, Feldgehölze (<i>ohne</i> Hecken zwischen den Baugrundstücken)	2.185	6					1	6	13.110
4	5.1	offene Ackerflur	10.223	2					1	2	20.446
		Σ	24.598								
Gesamtflächenwert										48.684	





4. **Bewertung/Abwägung**

Nach der Berechnung ergibt sich für den gesamten Bereich, in dem sich die Nutzung bzw. die Gestalt der Erdoberfläche ändert, ein Biotopwert von 48.598 Punkten für den Ist-Zustand. Dieser Wert wird dem Wert des Planungszustandes von 48.684 entgegengesetzt, wobei sich eine Biotopwertdifferenz von + 86 Punkten ergibt. Damit ist im Ergebnis festzustellen, dass mit den festgesetzten Maßnahmen auf den privaten Grünflächen und den sonstigen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft der Eingriff innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches vollständig ausgeglichen wird.

D. **Kostenschätzung**

Wegen der angespannten Finanzlage der Stadt ist der Bau der notwendigen Erschließungsanlagen insbesondere des Stichweges, auf Grundlage eines Erschließungsvertrages seitens der Grundbesitzer bzw. eines Erschließungsträgers mit der Stadt beabsichtigt. Die Erschließung der zweiten Bautiefe (Bau und Betrieb) erfolgt ausschließlich privat. Die Stadt wird von ihrem Recht, Gebühren und Beiträge zu erheben, Gebrauch machen, soweit die rechtlichen Voraussetzungen dafür vorliegen.

E. **Verfahrensrechtlicher Ablauf**

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

Der Rat der Stadt Löhne hat in seiner Sitzung am 23.03.1999 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 167 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.04.1999 öffentlich bekannt gemacht.

2. **Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB**

Den Bürgern wurde im Rahmen einer öffentlichen Bürgerversammlung am 06.05.1999 das Plankonzept erläutert. Sie hatten darüber hinaus vom 07.05.1999 bis zum 04.06.1999 die Möglichkeit, sich im Zuge der Einzelberatung über die Planungen zu informieren und sich dazu zu äußern. Die Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde ebenfalls am 24.04.1999 öffentlich bekannt gemacht.

Innerhalb dieser Verfahrensstufe sind die nachstehenden Anregungen vorgetragen worden:

Ein Landwirt und **die Landwirtschaftskammer** haben mit Schreiben vom 04.06.1999 bzw. 14.05.1999 Bedenken aus immissionsschutzrechtlicher Sicht vorgetragen. Es wird geltend gemacht, dass durch den Bebauungsplan ein unzulässiges Heranrücken der Wohnbebauung an den Schweinemastbetrieb ermöglicht wird. Gleichzeitig ist durch den Landwirt eine Bauvoranfrage zur baulichen Erweiterung der Hofstelle vorgelegt worden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Entsprechung der bauaufsichtlichen Genehmigung des landwirtschaftlichen Betriebes aus dem Jahr 1982 ist eine Schweinemast mit 300 Mastschweinen und 25 Zuchtsauen genehmigt. Die Haltung von 12 Milchkühen war bereits früher zugelassen worden. Nach den einschlägigen Richtlinien entspricht der Viehbestand etwa 85 Großvieheinheiten (GV). Zur Vermeidung von Immissionskonflikten ist unter Anwendung der einschlägigen VDI-Richtlinie 3471 bei einem entsprechenden Viehbestand zwischen Immissionsquelle und einem allgemeinen Wohngebiet ein Abstand von mindestens 220 m einzuhalten. Dies bedeutet im Hinblick auf den aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 167, dass der Mindestabstand Bergstraße 60 sowie der östlich hiervon ausgewiesenen überbaubaren Fläche nicht eingehalten werden kann. Zur Vermeidung von Immissionskonflikten ist daher für den betreffenden Planbereich die Festsetzung WA sowie die Ausweisung überbaubarer Grundstücksflächen zurückzunehmen.

Zur einzelfallorientierten Überprüfung dieses Ergebnisses ist mit dem beauftragten Rechtsvertreter des betroffenen Grundstückseigentümers die Möglichkeit erörtert worden, in einer auf seine Kosten zu erstellenden auf den Einzelfall abgestimmten Geruchsprognose ggf. ein günstigeres Ergebnis zu erzielen. Eine entsprechende Bereitschaft ist seitens des Eigentümers bisher aber noch nicht erklärt worden. Dies ist im übrigen aber auch hinnehmbar, da hierdurch eine wesentliche Reduzierung der einzuhaltenden Abstandsradien nach Auffassung der Vertreter des Staatlichen Umweltamtes kaum zu erwarten ist.

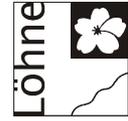
Abschließend wird darauf hingewiesen, dass der dargestellte Sachverhalt in einem gemeinsamen Gespräch mit der Landwirtschaftskammer und dem für die Beurteilung von Immissionskonflikten zuständigen Staatlichen Umweltamt in der dargestellten Form erörtert worden ist. Im Ergebnis ist somit die im Bebauungsplanvorentwurf ausgewiesene Bauzeile östlich Bergstraße 60 zurückzunehmen. Die vorgelegte Bauvoranfrage zur baulichen Erweiterung des Schweinestalles ist zwischenzeitlich positiv beschieden worden, da hierdurch unter Zugrundelegung der beantragten Nutzungsstruktur eine Verschärfung des Immissionskonfliktes gegenüber dem Status quo nicht entsteht.

3. Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

Die Träger öffentlicher Belange werden durch Schreiben vom 07.04.1999 unter Fristsetzung bis zum 21.05.1999 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 167 angehört.

Innerhalb dieser Verfahrensstufe sind die nachstehenden Anregungen vorgetragen worden:

Der **Kreis Herford** äußert sich zum Bebauungsplanvorentwurf in seiner Stellungnahme vom 26.05.1999.



Stellungnahme der Verwaltung:

Die Anregungen des **Kreises Herford** sind in den aktualisierten Planentwurf in Bezug auf nachrichtliche Übernahme der Landschaftsschutzgebiete und die Widmung der Grünzüge übernommen worden.

In Bezug auf die wasserwirtschaftliche Bewertung besteht Übereinstimmung, dass die im nördlichen Planbereich ausgewiesenen Bauflächen erst dann bebaut werden können, wenn das geplante Hochwasserrückhaltebecken „Bergstraße“ realisiert ist; bis zu diesem Zeitpunkt kann von einer gesicherten Erschließung nicht ausgegangen werden.

Seitens des **Amtes für Agrarordnung** wird angeregt, das Mühlenbachsiek als Naturschutzgebiet auszuweisen und schwarze Dachziegel nicht zuzulassen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die landschaftsrechtliche Festsetzung eines Bereiches als Naturschutzgebietes richtet sich nach den Bestimmungen des Landschaftsgesetzes und ist Regelungsinhalt des Landschaftsplanes. Für die Aufstellung des Landschaftsplanes ist der Kreis Herford als untere Landschaftsbehörde zuständig, im Bebauungsplan sind Festsetzungen des Landschaftsplanes nachrichtlich darzustellen.

Im rechtskräftigen Landschaftsplan Löhne/Kirchlengern wird das Mühlenbachsiek als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt, Im Bebauungsplan Nr. 167 wird eine nachrichtliche Übernahme dieser Festsetzung berücksichtigt.

Teile des Sieks besitzen den Status eines § 62-er Biotops, eine separate Kennzeichnung wird für entbehrlich gehalten.

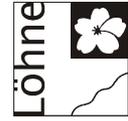
Weitere Stellungnahmen wurden nicht abgegeben oder sind durch die Sach- und Rechtslage des Jahres 2007 überholt und auf andere Weise im Planverfahren berücksichtigt (Umweltbericht).

4. Entwurfsbeschluss

Als Ergebnis aus dem Vorverfahren (frühzeitige Bürgerbeteiligung sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vom 07.05. bis 04.06.1999) bleibt festzuhalten, dass Baumöglichkeiten vorläufig nur für die Bauzeile im südlichen Plangebiet entlang des Lehmstichs eröffnet werden konnten. Für die im nördlichen Plangebiet ausgewiesenen Bauflächen war zunächst die ordnungsgemäße Ableitung des Regenwassers durch Errichtung des geplanten Hochwasserrückhaltebeckens „Bergstraße“ sicherzustellen.

Der Stadtrat hat daraufhin in seiner Sitzung am 01.12.1999 den Bebauungsplan Nr. 167 der Stadt Löhne als Entwurf mit der Maßgabe beschlossen, den Bebauungsplanentwurf erst nach Klärung der abwassertechnischen Belange für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Fast sieben Jahren später - im November 2006 - konnte zwischen der Eigentümerin der Flächen für das Hochwasserrückhalten und der Stadt Löhne der Grund-



stückskaufvertrag unterzeichnet werden. Da für die Baugrundstücke im nordöstlichen Plangebiet unverändert ein Vermarktungsinteresse besteht, eine wasserrechtlich sowie wasserbaulich genehmigte Entwurfsplanung zum Bau des Hochwasserrückhaltebeckens vorliegt und nunmehr auch die Flächen verfügbar sind, soll das Planverfahren zügig weitergeführt werden.

Im Rahmen des weiteren Verfahrens ist vor allem zu klären, ob und inwieweit der damalige Immissionsschutzradius von 180 m aus der Tierhaltung eines landwirtschaftlichen Betriebes am Meinertsweg für das vorliegende Planverfahren Nr. 167 sowie für das nordöstlich angrenzende Plangebiet Nr. 157 „Wohngebiet südlich Steinkamp zwischen Schierholzstraße und Bergstraße“ weiterhin zu beachten ist. Auch das seit 1999 wegen der seinerzeit ungeklärten Oberflächenentwässerung ruhende Planverfahren Nr. 157 soll aufgrund unverändert bestehender Bauwünsche im Laufe des Jahres weitergeführt werden.

Der Bebauungsplan Nr. 167 fußt auf dem Baugesetzbuch in der Fassung von 1998; nach zwischenzeitlich drei Novellierungen des Baugesetzbuches (2001 / 2004 / 2007) ist der offenzulegende Entwurf auf die aktuelle Rechtsfassung umzustellen. Daneben ist vor allem die Katastergrundlage des Bebauungsplanes zu aktualisieren.

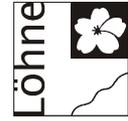
Der Stadtrat hat am 28.02.2007 nachfolgenden Beschluss gefasst:

- a) Das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 167 ist auf Grundlage des Ratsbeschlusses vom 01.12.1999 weiterzuführen.
- b) Die weiteren Verfahrensschritte sind formell nach der aktuellen Fassung des Baugesetzbuches abzuwickeln, der Bebauungsplanentwurf ist inhaltlich zu aktualisieren.

5. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Entsprechend der Beschlussfassung des Stadtrats vom 28.02.2007 wurde das ruhende Verfahren wieder aufgenommen. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 167 der Stadt Löhne "Gebiet zwischen südlicher Bergstraße, Schierholzstraße und Lehmstich" hat nach öffentlicher Bekanntmachung in der örtlichen Tagespresse am 09.03.2007 in der Zeit vom 22.03.2007 bis zum 23.04.2007 öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16.03.2007 über die Offenlage unterrichtet.

Im Rahmen der Offenlegung war vor allem zu klären, ob und inwieweit der damalige Immissionsschutzradius aus der Tierhaltung eines landwirtschaftlichen Betriebes am Meinertsweg für das vorliegende Planverfahren Nr. 167 weiterhin zu beachten ist. Insbesondere die Ausweisung einer Wohnbaufläche mit drei Bauplätzen östlich der ehemaligen Hofstelle Bergstraße 60 (heute Mietwohnungen) stand zur Disposition. Anlässlich eines Behördentermins am 17.04.2007 im Rathaus der Stadt Löhne zwischen Vertretern der Bezirksregierung -Abteilung Immissionsschutz-, der Landwirtschaftskammer NRW, dem Westfälisch-Lippischen Landwirtschaftsverband e. V. und dem Bauamt der Stadt Löhne wurde die Problemlage mit folgendem Ergebnis erörtert.



Die Hofstelle Meinertsweg wird nach wie vor als landwirtschaftlicher Vollerwerbsbetrieb geführt. Nach der genehmigten und der tatsächlich ausgeübten Nutzung (Tierhaltung) ist in der Bauleitplanung nach VDI-Norm ein Schutzabstand von 180 m einzuhalten, so dass über die Hofstelle Bergstraße 60 (heute Mietwohnungen) hinaus keine Festsetzung einer Wohnbaufläche erfolgen darf. Der betroffene Grundstückseigentümer kann allerdings durch eine gutachtliche Geruchsprognose den Nachweis erbringen, dass aufgrund der Lage des landwirtschaftlichen Betriebes östlich des Plangebietes die Schutzabstände geringer bemessen werden können. Allerdings wäre im Gutachten auch ein Entwicklungsspielraum (Aufstockung des Tierbestandes) zu berücksichtigen, der unter Umständen wieder die alten Schutzabstände bestätigt.

Die Verwaltung hat den betroffenen Grundstückseigentümer über das Ergebnis unterrichtet und ihm empfohlen, für seine Grundstücksflächen östlich der ehemaligen Hofstelle Bergstraße 60 eine Geruchsimmissionsprognose in Auftrag zu geben. Der Eigentümer hat der Verwaltung gegenüber seine grundsätzliche Bereitschaft erklärt, ein solches Gutachten in Auftrag zu geben; er ließ jedoch den Zeitpunkt der Auftragserteilung offen.

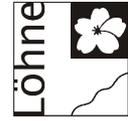
Der Rat der Stadt Löhne hat daraufhin in seiner Sitzung am 18.06.2007 beschlossen, auf die Festsetzung überbaubarer Grundstücksfläche östlich der Hofstelle Bergstraße 60 zu verzichten und auf der Grundlage des erreichten Verfahrensstandes den Bebauungsplan Nr. 167 der Stadt Löhne "Gebiet zwischen südlicher Bergstraße, Schierholzstraße und Lehmstich" erneut öffentlich mit der Maßgabe auszulegen, dass Stellungnahmen nur zu den Änderungen östlich der ehemaligen Hofstelle Bergstraße 60 abgegeben werden können.

Offenbar hat diese sich bereits im Planungs- und Umweltausschuss vom 09.05.2007 abzeichnende Beschlusslage den Grundstückseigentümer bewogen, das Büro „Uppenkamp und Partner“ aus Ahaus mit der Erstellung einer gutachterlichen Untersuchung zu beauftragen; die Geruchsimmissionsprognose ist zeitgleich zur Ratssitzung vom 18.06.2007 zur Beurteilung eingereicht worden.

Ergebnis:

Nach der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) dürfen in einem Wohngebiet bis zu 10% der Jahresstunden landwirtschaftliche Immissionen auftreten. Laut eingereichter Geruchsimmissionsprognose wird ausgehend vom landwirtschaftlichen Betrieb am Meinertsweg bei der Haltung von 300 Mastschweinen, 25 Zuchtsauen und zusätzlichen 100 Mastschweinen Erweiterungsmöglichkeit auf den Grundstücksflächen östlich der Hofstelle Bergstraße 60 eine Geruchshäufigkeit von zwischen 7% und 9% der Jahresstunden erreicht. Hiernach kann die begutachtete Fläche als allgemeines Wohngebiet im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Die gutachterliche Untersuchung ist der Bezirksregierung -Abteilung Immissionsschutz-, der Landwirtschaftskammer NRW und dem Westfälisch-Lippischen Landwirtschaftsverband e. V. zur Abstimmung und Stellungnahme zugesandt worden. Insbesondere für die Anregung des Westfälisch-Lippischen Landwirtschaftsverbandes e. V. Kreis Herford, nach welcher der landwirtschaftliche Betrieb am Meinertsweg bereits über 360 Mastschweine und 25 Zuchtsauen verfügt und zukünftig auf 90 Zuchtsauen aufstocken möchte, führte das Gutachterbüro eine Nachbeurteilung durch. Hiernach erhöhen sich die Immissionen insgesamt um



rund 10%, bleiben aber immer noch unter dem Richtwert nach GIRL von 10% der Jahresstunden.

Zusammenfassend bleibt festzuhalten, dass nach der gutachterlichen Untersuchung der Fortbestand des landwirtschaftlichen Betriebes am Meinertsweg auch bei Ausweisung von 3 Bauplätzen östlich der ehemaligen Hofstelle Bergstraße 60 als allgemeines Wohngebiet gesichert ist und umgekehrt im allgemeinen Wohngebiet keine Richtwertüberschreitungen durch landwirtschaftliche Gerüche auftreten.

6. Erneuter Entwurfsbeschluss/erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a (3) BauGB

Der Rat der Stadt Löhne hat in seiner Sitzung am 12.12.2007 beschlossen, die auf Grundlage der Geruchsmissionsprognose überarbeitete Planfassung nach § 4a Abs. 3 BauGB erneut für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Auf dieser Grundlage erfolgte die erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfes in der Zeit vom 15.04.2008 bis zum 16.05.2008 im Rathaus der Stadt Löhne. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden durch Schreiben vom 03.04.2008 unterrichtet.

Innerhalb dieser Verfahrensstufe ist die nachstehende Anregung vorgetragen worden:

Herr (A.) weist mit Schreiben vom 15.05.2008 (s. Anlage 4) auf Pkt. 2 des Umweltberichtes hin, in dem es heißt, dass „nach der gutachterlichen Stellungnahme aus dem Jahr 2007, (...) bei Fortbestand des Betriebes am Meinertsweg **voraus-sichtlich** keine Richtwertüberschreitungen durch landwirtschaftliche Gerüche für die vorgesehenen Bauplätze auch östlich der ehemaligen Hofstelle Bergstraße 60 auftreten.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Rahmen der Geruchsmissionsprognose und der Ergänzung kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass „für die geplanten Bauplätze (östlich der Hofstelle Nagel) weiterhin von der Einhaltung der Geruchsmissionswerte gemäß der Geruchsmissionsrichtlinie GIRL für Wohngebiete auszugehen ist.“

Ergebnis: Der Umweltbericht wird entsprechend berichtigt.

Die o.g. Berichtigung des Umweltberichtes wird als redaktionelle Ergänzung betrachtet. Eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange ist nicht erforderlich.

Weitere Anregungen aus der Bürgerschaft und von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden nicht vorgetragen.

7. Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Löhne hat den Bebauungsplan Nr. 167 in seiner Sitzung am 25.09.2008 als Satzung und diese Begründung dazu beschlossen (Der Satzungsbeschluss sowie Ort und Zeit der Auslegung des Bebauungsplanes wurden am

xx.xx.xxxxx in der örtlichen Tagespresse öffentlich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtskräftig geworden und liegt auf Dauer öffentlich aus.)

Löhne, den 14.10.2008
Im Auftrag

gez. Haseloh/Brand