

Stadt Löhne

Der Bürgermeister

Amt für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz

AZ: 61-26-20-/218A

Bauleitplanung in der Stadt Löhne



Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 218A der Stadt Löhne

„Zum Flachland“

im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:

Hempel + Tacke GmbH

Am Stadtholz 24-26, 33609 Bielefeld

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

– Satzungsbeschluss –

Stand: November 2020

Inhalt

1.	Allgemeines.....	3
1.1.	Ausgangssituation und Anlass der Bebauungsplanaufstellung.....	3
1.2.	Lage im Stadtgebiet und örtliche Situation.....	3
1.2.1	Räumliche Einordnung.....	3
1.2.2	Beschreibung des Bestandes.....	3
1.3.	Planungsrechtliche Grundlagen.....	4
2.	Ziele und Zwecke der Planung.....	5
3.	Belange der Bauleitplanung und Begründung der Festsetzungen.....	5
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	5
3.2	Maß der baulichen Nutzung.....	6
3.3	Bauweise.....	6
3.4	Überbaubare Grundstücksfläche.....	7
3.5	Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten.....	7
3.6	Gestalterische Festsetzungen.....	7
3.7	Regelungen für Stellplätze und Nebenanlagen.....	8
3.8	Verkehr und Erschließung.....	8
3.9	Ver- und Entsorgung.....	9
4.	Denkmalschutz.....	10
5.	Umweltschutz.....	10
5.1	Artenschutz.....	10
5.2	Umweltprüfung.....	11
5.3	Immissionsschutz.....	12
5.4	Bodenbelastungen/Altlasten.....	12
5.5	Gewässerschutz.....	12
5.6	Bodenschutz.....	12
6.	Naturschutz, Landschaftspflege, Kompensationsmaßnahmen.....	13
7.	Bodenordnung.....	13
8.	Erschließungsanlagen.....	13
9.	Flächenbilanz.....	13
10.	Kostenschätzung.....	13
	Anlage 1: Liste der heimischen Gehölze – Stadt Löhne –	14

1. Allgemeines

1.1. Ausgangssituation und Anlass der Bebauungsaufstellung

In der Stadt Löhne existiert ein anhaltender Wohnraumbedarf. Da dieser Bedarf zugunsten einer nachhaltigen Flächenentwicklung vorrangig im Rahmen der Innenentwicklung gedeckt werden sollte, rücken innerstädtische Freiflächen zunehmend in den Fokus. Eine dieser Flächen liegt im Südwesten des Stadtteils Gohfeld, westlich der Straße „Zum Flachsland“, nördlich des „Amselwegs“ und östlich der Straße „Sudfeld“.

Im Jahr 2019 sollte die Fläche bereits einer Wohnnutzung zugeführt werden, jedoch stellte sich das Konzept aufgrund der vorgesehenen hohen Anzahl an Wohneinheiten als städtebaulich nicht verträglich heraus.

Das inzwischen neu erarbeitete Konzept beabsichtigt eine Nachverdichtung entsprechend der umliegenden Wohnbaufläche und damit eine Maßnahme der Innenentwicklung. Der Geltungsbereich unterschreitet eine Grundfläche von 20.000 m² deutlich, weshalb die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 218A „Zum Flachsland“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB erfolgt.

Das Plangebiet (Gemarkung Gohfeld, Flur 71, Flurstück 235) weist eine Gesamtfläche von 4.172 m² auf.

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung des betreffenden Gebietes und bildet die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB) erforderlichen Maßnahmen.

1.2 Lage im Stadtgebiet und örtliche Situation

1.2.1 Räumliche Einordnung

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten des Stadtteils Gohfeld der Stadt Löhne. Im Norden befinden sich mit einem Abstand von ca. 160 m Bahnanlagen, welche den östlich gelegenen Bahnhof in Bad Oeynhausen Süd mit dem westlich gelegenen Bahnhof in Löhne durch die Linie RB 77 verbinden. Umliegend befindet sich im Osten, westlich der Straße „Zum Flachsland“, das Haus Weihestraße der Diakonischen Stiftung Wittekindshof. Des Weiteren verläuft östlich des Plangebiets, mit einem Abstand von ca. 30 m der Sudbach, welcher nördlich in die Werre mündet. Die umliegende Bebauung ist geprägt durch ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung. Im Norden befindet sich das Flurstück 200, welches derzeit nur im Osten mit einem Wohngebäude bebaut ist.

1.2.2 Beschreibung des Bestandes

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten des Stadtteils Gohfeld. Der Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 218A ist 4.172 m² groß und wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: durch die südliche Grenze des Flurstücks 200, und durch die südliche Grenze des Flurstücks 234

Im Osten: durch die westliche Grenze des Flurstücks 234 und durch einen Teilbereich der Straße „Zum Flachsland“

Im Süden: durch den „Amselweg“

Im Westen: durch die Straße „Sudfeld“

Das Plangebiet ist derzeit nicht bebaut, der Bestand weist vereinzelt Gehölzbestand auf. Die genauen Abgrenzungen des Geltungsbereiches sind dem nachfolgenden Luftbild zu entnehmen.



Abbildung 1: Luftbild mit abgegrenztem Geltungsbereich (Quelle: TIM-Online NRW, eigene Überarbeitung)

1.3 Planungsrechtliche Grundlagen

Regionalplan

In dem für die Stadt Löhne maßgeblichen “Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld” des Regionalplans der Bezirksregierung Detmold ist der Geltungsbereich der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 218A als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

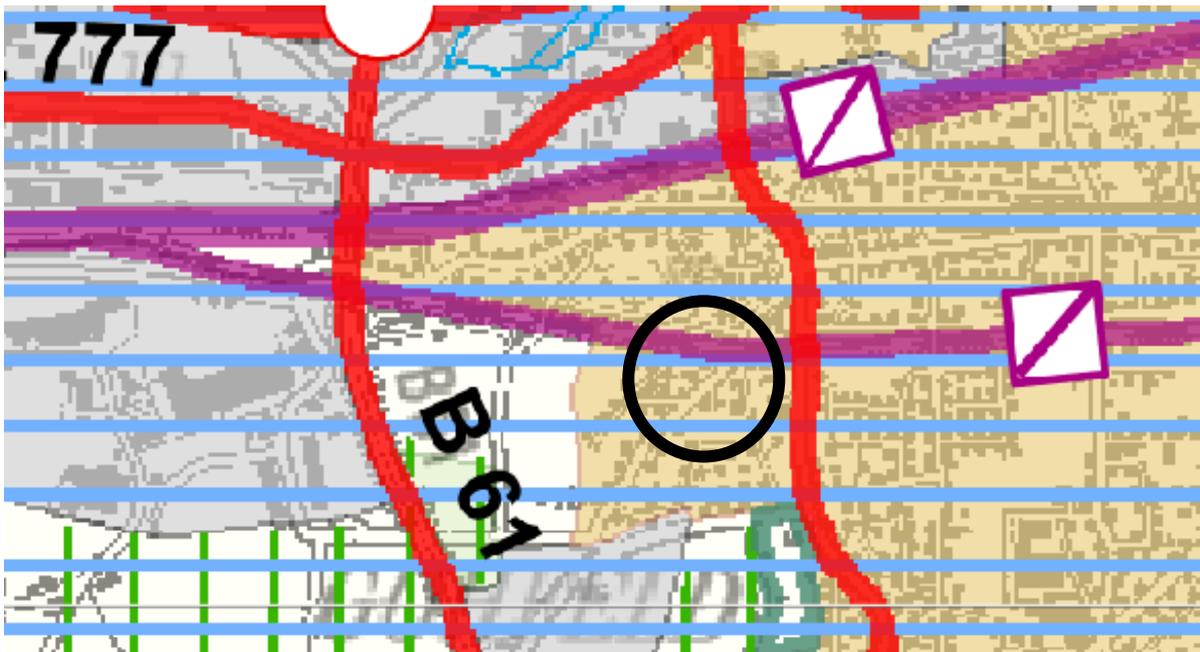


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan (Quelle: Bezirksregierung Detmold)

Vorbereitende Bauleitplanung – Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Löhne aus dem Jahr 2004 stellt den Planbereich als Wohnbaufläche dar. Gemäß § 6 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Diesem Entwicklungsgebot wird dementsprechend Folge geleistet.

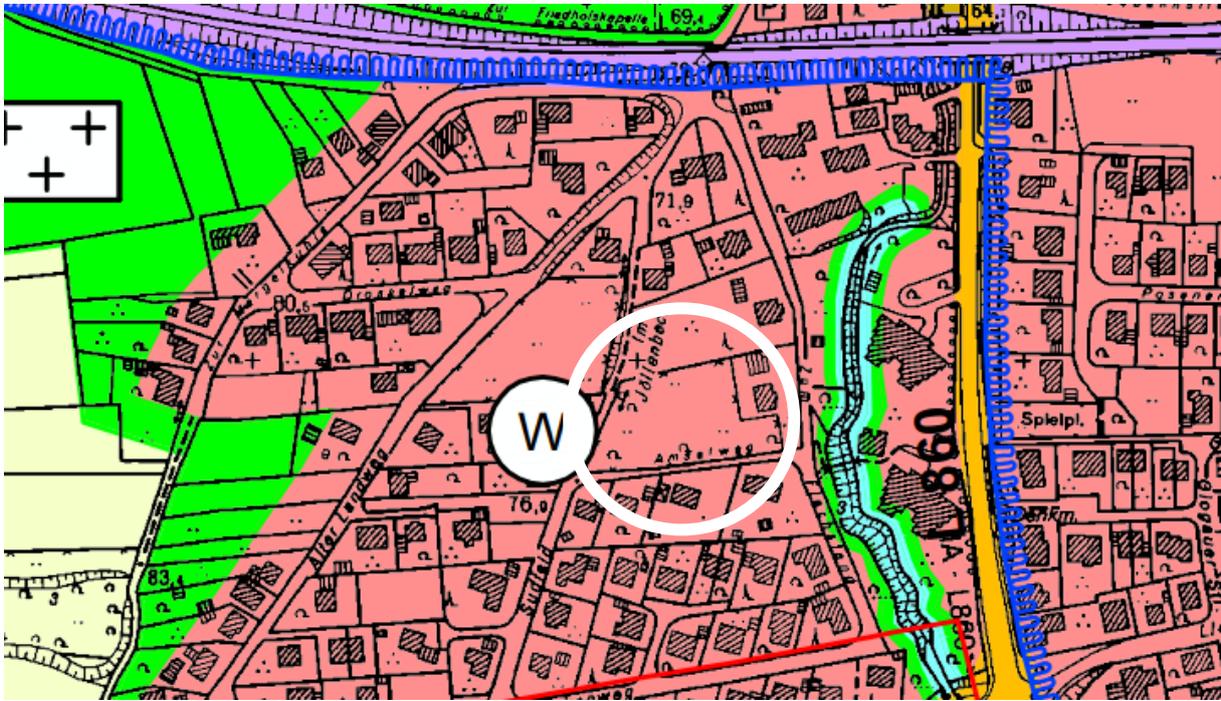


Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Löhne (Quelle: Stadt Löhne)

2. Ziele und Zwecke der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 218A „Zum Flachland“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung geschaffen werden.

Die im Süden durch Einfamilienhäuser und im Norden durch Ein- und Mehrfamilienhäuser geprägte Umgebungsbebauung soll durch ein differenziertes Wohnungsangebot ergänzt werden. Während das städtebauliche Konzept im Westen des Plangebiets eine aufgelockerte Einzelhausbebauung vorsieht, ist im Südosten ein Mehrfamilienhaus für sechs Parteien geplant.

So wird einem Teil des anhaltenden Wohnraumbedarfs in Löhne Rechnung getragen und es erfolgt eine Nachverdichtung des umliegenden Wohngebiets.

3. Belange der Bauleitplanung und Begründung der Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend der geplanten Wohnnutzung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die in Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen) werden jedoch ausgeschlossen, da die Wohnnutzung im Vorrang steht und somit unnötige Beeinträchtigungen der Wohnqualität durch Nutzungen, die ein höheres Verkehrs- und Lärmaufkommen haben, vermieden werden sollen. Zudem entsteht für diese Betriebe ein hoher Flächenbedarf, welcher im Rahmen des Plangebiets nicht aufgebracht werden kann.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Großteil der Umgebungsbebauung ist durch ein- bis zweigeschossige Wohngebäude geprägt. Damit sich die geplante Bebauung in die Umgebung einfügt und ein städtebaulich einheitliches Bild entsteht, werden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung analog zum angrenzenden Bestand getroffen.

Im Bebauungsplan wird eine für den Bereich typische Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Die Grundflächenzahl gibt den Anteil der maximalen überbaubaren Grundstücksfläche bezogen auf die Grundstücksgröße an. Die festgesetzte GRZ darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden, sodass sich eine maximale versiegelbare Grundstücksfläche von 60 % ergibt.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird in den Planbereichen entlang des Amselwegs (WA1 und WA2) mit zwingend zwei Vollgeschossen festgesetzt, um hinsichtlich der Höhenentwicklung der baulichen Anlagen ein harmonisches, einheitliches Bild zu gewährleisten. Im rückwärtigen Bereich (WA3) werden die zwei Vollgeschosse jedoch nur als Höchstgrenze festgesetzt, wodurch auch eine Bebauung mit weniger Geschossen ermöglicht wird.

Flankierend zur Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird die Firsthöhe der baulichen Anlagen auf 9,50 m und im WA1 und WA3 die Traufhöhe auf 6,50 m begrenzt. Des Weiteren ist im WA2 eine Mindesttraufhöhe von 5,25 m festgesetzt. Die Begrenzung ist vorgesehen, um gemäß dem Gebot der Rücksichtnahme zu hohe Bauvolumen zu vermeiden, die die Erholungsfunktion der angrenzenden Gartenbereiche und Wohnnutzungen stören könnten, da sie für diesen Bereich als unmaßstäblich gelten würden. Als oberer Bezugspunkt wird bei der Firsthöhe jeweils der oberste Punkt der Dachfläche und bei der Traufhöhe der Schnittpunkt der Außenwandflächen und der Oberkante der Dachhaut definiert. Der untere Bezugspunkt ist im WA1 die Fahrbahnoberfläche des Amselwegs im derzeitigen Zustand gemessen in der Mitte des Baukörpers. Im WA2 und WA3 gilt als unterer Bezugspunkt die Fahrbahnoberfläche der dem Baukörper zugeordneten Straße (Privatweg) im Endausbauzustand, gemessen in der Mitte des Baukörpers.

3.3 Bauweise

Durch die kleinteilig geprägte Bebauung des Umfeldes wird im Plangebiet eine offene Bebauung festgesetzt. Es sollen nur freistehende Einzelhäuser und Doppelhäuser, sowie im Südosten ein Mehrfamilienhaus mit maximal 6 Wohneinheiten ermöglicht werden. Südlich des Amselweges ist eine zweigeschossige Bebauung vorzufinden. Die Bebauung wird Richtung Norden aufgelockert, um das Einfügen in die bestehende Bebauung zu gewährleisten.

3.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzten Baugrenzen sollen eine individuell ausgerichtete Bebauung ermöglichen. Die Ausrichtung der Gebäude kann so gewählt werden, dass solarenergetische Anforderungen erfüllt werden. Eine Bebauung hat innerhalb des ausgewiesenen Baufeldes zu erfolgen, Ausnahmen sind nur im Umfang der Möglichkeiten der BauNVO möglich. Die nach BauO NRW erforderlichen Abstandsflächen sind einzuhalten.

3.5 Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten

Um zu gewährleisten, dass das Wohnen in einer ortstypischen Dichte im Plangebiet stattfindet und um Probleme mit der Unterbringung des ruhenden Verkehrs zu vermeiden, wird die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude im WA1 auf maximal sechs, im WA2 und WA3 auf maximal zwei begrenzt.

3.6 Gestalterische Festsetzungen

Ziel der Planung ist es, eine maßvolle Nachverdichtung des Flurstücks mit Wohnbebauung zu erreichen, welche sich in das bestehende Ortsbild einfügt. Um dieses Ziel planungsrechtlich zu erreichen, werden daher bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gem. § 9 BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW festgesetzt. Die wesentlichen Regelungsinhalte sind dabei die Gestaltung der Außenwand- und Dachflächen. Im Hinblick auf den Übergang von der privaten Grundstücksfläche zum öffentlichen Straßenraum werden darüber hinaus Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einfriedungen getroffen.

Um hinsichtlich der Fassadengestaltung ein an die bauliche Umgebung angepasstes Erscheinungsbild gewährleisten zu können, sind die Außenwandflächen in Putz, Sichtmauerwerk oder Holz zu herzustellen. Bei Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und baulichen Anlagen nach § 6 Abs. 11 BauO NRW sowie bei untergeordneten Gebäudeteilen können im Einzelfall ausnahmsweise auch andere Materialien zugelassen werden. Dies ist im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren abzustimmen. Durch die gewählte Festsetzung sollen Materialien, die mit diesem Erscheinungsbild nicht vereinbar sind (z.B. Metallverkleidungen), ausgeschlossen werden. Die Verwendung von Baustoffimitationen oder nachgebildeten Konstruktionen jeglicher Art, z.B. Klinker- oder Fachwerkimitationen, sind im Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschriften unzulässig.

Für die Stadt Löhne sind geneigte Dächer als Sattel- oder Walmdach als typisch anzusehen. Moderne Bauweisen werden immer häufiger mit Zeltdächern ergänzt. Daher werden diese drei Dachformen im Bebauungsplan festgesetzt. Um einerseits ortsuntypische, flache Dächer < 20° und andererseits zu steile Dächer > 48° aufgrund ihrer negativen Fernwirkung auszuschließen, ist zur städtebaulichen Integration der hinzukommenden baulichen Anlagen die Dachneigung geregelt. Für zweigeschossige Baukörper werden dementsprechend flache Dachneigungen von 22 - 30° festgesetzt, für eingeschossige Baukörper steilere Dachneigungen von 35 - 45°. Dieses Spektrum der möglichen Dachneigungen eröffnet den Bauherren auch vor dem Hintergrund einer im Plangebiet möglichen energie-, kosten- und flächensparenden Bauweise genügend individuellen Gestaltungsspielraum (Dachgeschossnutzung etc.). Bei Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen sowie bei untergeordneten Gebäudeteilen sind abweichende Dachformen und -neigungen zulässig.

Als Material zur Dacheindeckung sind nur Ziegel und Betonsteine zulässig. Dies resultiert aus der örtlich vorhandenen Dachlandschaft. In Kombination mit den für die Dacheindeckung zulässigen Farben „schwarz“, „braun“ und „rot“ soll der sich aus dem bestehenden Ortsbild ergebende Charakter in diesem Baugebiet weitergeführt werden. Hingegen werden glänzend engobierte (mit keramischer Überzugsmasse versehen), reflektierende Dachziegel bzw. -steine nicht zugelassen.

Dachgauben dürfen insgesamt nicht breiter als 1/2, Dacheinschnitte nicht breiter als 1/3 der Gesamtbreite der Gebäudefront sein, müssen zur seitlichen Außenwand (Giebel) mind. 1,50 m Abstand halten und dürfen auf einer Traufseite keine unterschiedlichen Höhen ihrer Ober- und Unterkanten aufweisen.

Als Grundstückseinfriedung zu öffentlichen und privaten Verkehrsflächen hin sind nur Heckenpflanzungen aus einheimischen Gehölzen bis zu einer Höhe von 1 m zulässig. Der Abstand der Pflanzen (Außenkante Krone) zur öffentlichen Verkehrsfläche darf 0,5 m nicht unterschreiten. In Verbindung mit den Heckenpflanzungen sind zudem Drahtzäune bis 1 m Höhe sowie Türen und Tore aus Holz oder Metall zulässig. Durch diese Festsetzung sollen die ortstypischen und das Grundstück einfriedenden Gestaltungselemente berücksichtigt werden, um auch in diesem Bereich einen nachvollziehbaren Beitrag zur traditionellen und regional typischen Gestaltung der Wohngrundstücke zu leisten. Eine zu intensive Abgrenzung des zum öffentlichen Raum orientierten privaten Grundstückes würde zu einer Riegelwirkung und gestalterischen und sozialen Verarmung des Straßenraumes führen. Im WA2 und WA3 sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und der vorderen Baugrenze der angrenzenden Grundstücke als grüne Gärten zu gestalten. Insgesamt darf von den Vorgartenbereichen maximal 1/2 der Fläche für Zufahrten, Zuwegungen und Stellplätze befestigt werden.

Je 400 m² vollendeter Grundstücksfläche ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum (Mindeststammumfang von jeweils 12/14 cm gemessen in 1,00 m Höhe) anzupflanzen, mindestens jedoch ein heimischer Laubbaum pro Grundstück. Angepflanzt werden können Bäume 1. Ordnung (über 20,00 m Endhöhe im ausgewachsenen Zustand), 2. Ordnung (12,00 m – 20,00 m Endhöhe) oder 3. Ordnung (5,00 m – 12,00 m Endhöhe). Die Liste der heimischen Gehölze der Stadt Löhne, die die Bäume 1. Ordnung definiert, ist der Anlage 1 zu entnehmen.

3.7 Regelungen für Stellplätze und Nebenanlagen

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und bauliche Anlagen nach § 6 BauO NRW (Garagen, überdachte Stellplätze etc.) sind im WA2 und WA3 auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn sie einen Mindestabstand von 3,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Stellplätze, überdachte Stellplätze und untergeordnete eingeschossige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (z.B. Fahrradabstellanlagen einschl. Überdachung, Flächen für Mülltonnen) sind im WA1 nur in den für Stellplätze und Nebenanlagen umgrenzten Flächen zulässig.

3.8 Verkehr und Erschließung

Die äußere Erschließung der neuen Einfamilienhausbebauung (WA 2 und WA3) erfolgt über den Amselweg im Süden des Plangebiets. Dieser weist derzeit im Bereich des Plangebiets eine Breite von 4 m auf. Ziel ist es, den Amselweg auf 6 m zu erweitern, um die verkehrsgerechte Erschließung der neuen Wohnbebauung übernehmen zu können. Ausgehend vom Amselweg erfolgt eine innere Erschließung über einen privaten Stichweg mit einer Breite von 5 m, welcher mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger und Anlieger belastet wird. Aufgrund der geringen Länge des Stichweges ist keine Wendeanlage notwendig.

Das Mehrfamilienhaus (WA1) wird über die Straße „Zum Flachsland“ erschlossen. Das bestehende Durchfahrtsverbot der Straße vom Amselweg aus in nördlicher Richtung soll beibehalten werden.

Die Zufahrtsmöglichkeiten in den Geltungsbereich werden beschränkt. Entlang der westlichen Plangebietsgrenze im Übergang zur Straße „Sudfeld“ sowie entlang der südöstlichen

Plangebietsgrenze im Übergang vom WA1 zum Amselweg werden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Entlang der östlichen Plangebietsgrenze im Übergang zur Straße „Zum Flachsland“ wird ein Einfahrtsbereich festgesetzt, der die Zufahrt von der Straße „Zum Flachsland“ in das WA1 auf ebendiesen Bereich beschränkt.

Die erforderlichen Stellplätze sind gemäß den Regelungen der BauO NRW auf den jeweiligen privaten Baugrundstücken herzustellen.

3.9 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Wasser, Elektrizität, Telekommunikation o.ä. kann durch den Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz in den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen sichergestellt werden.

Die *Gelsenwasser Energienetze GmbH* hat im Rahmen der Behördenbeteiligung mitgeteilt, dass ein Anschluss des Plangebietes an das Erdgasnetz möglich ist.

Die *Vodafone NRW GmbH* hat im Rahmen der Behördenbeteiligung mitgeteilt, dass sie grundsätzlich daran interessiert ist, ihr glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern (Breitbandversorgung).

Die *Deutsche Telekom AG* stellt im Rahmen der Behördenbeteiligung fest, dass sie die Voraussetzungen zur Errichtung eigener Telekommunikationslinien (Tk-Linien) im Baugebiet prüfen wird. Sie behält sich dabei vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Versorger auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Zur Versorgung des Gebietes und der darin entstehenden baulichen Anlagen mit Telekommunikation regt die *Deutsche Telekom AG* in ihrer Stellungnahme an, neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen, mit gebäudeinternen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre gem. § 3 (17b) TKG) bis zum Netzanschlusspunkt sowie einem Zugangspunkt zu versehen. Hierdurch wird sichergestellt, dass neu errichtete Gebäude an die Breitbandversorgung angeschlossen werden können.

Die Entwässerung im Umfeld des Plangebiets erfolgt derzeit über ein Trennsystem. In den Bereichen, in denen die Schmutz- und Regenwasserkanäle nicht innerhalb von öffentlichen Erschließungsstraßen verlaufen können, werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger und Anlieger festgesetzt. In der Behördenbeteiligung weisen die *Stadtwerke Löhne* darauf hin, dass die Entwässerung im Plangebiet im Trennsystem über die in der Straße „Amselweg“ vorhandene Schmutz- und Regenwasserkanalisation erfolgt. Da die im B-Plan festgesetzte GRZ den der Generalentwässerungsplanung zugrundeliegenden bebauten/befestigten Flächenanteil (im Mittel 23 %) nicht unerheblich überschreitet, hat die Niederschlagswasserbeseitigung zusätzlich über private Regenwasserrückhalteanlagen auf dem Grundstück zu erfolgen.

Um die ver- und entsorgungstechnische Erschließung innerhalb des Plangebiets sicherzustellen, werden in der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „privat“ sowie im Schnittbereich des WA1, WA2 und WA 3 östlich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Leitungsrechte zugunsten der Anlieger und der Versorgungsträger festgesetzt.

Die *Deutsche Bahn AG - DB Immobilien* ist unverzüglich zu informieren, sofern im Plangebiet unbekanntes Kabel aufgefunden werden.

4. Denkmalschutz

Innerhalb des Bebauungsplangebietes befinden sich weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NRW) 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.

Wenn bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden können. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Löhne – Untere Denkmalbehörde – und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Archäologie für Westfalen – Außenstelle Bielefeld – Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Telefon 0251 591 8961, Fax: 0251 591 8989, lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werkzeuge in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG NRW).

Zum aktuellen Zeitpunkt (November 2020) findet eine archäologisch-denkmalfachliche Untersuchung des Plangebietes statt.

5. Umweltschutz

5.1 Artenschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 218A „Zum Flachland“ wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag¹ erstellt, der untersucht, ob ggf. die Verbote des § 44 BNatSchG betroffen sind.

Zur Recherche des Artenschutzspektrums im Untersuchungsgebiet wurden die einschlägigen Datenbanken (FIS, LINFOS usw.) ausgewertet. Gemäß FIS (Fachinformationssystem „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“) gibt es im Untersuchungsgebiet Hinweise auf Vorkommen von 32 planungsrelevanten Arten (8 Fledermausarten, 23 Vogelarten, 1 Reptilienart). Für das Plangebiet dokumentiert die Landschaftsinformationssammlung keine Vorkommen planungsrelevanter Arten. 440 m südwestlich des Plangebiets wird ein Vorkommen des Feldsperlings genannt. Ein Vorkommen des Rebhuhns wird etwa 460 m nordwestlich des Plangebiets dokumentiert. Die Auswertung zu den Schutzgebieten und schutzwürdigen Bereichen ergab ebenfalls keine Hinweise auf Vorkommen von planungsrelevanten Arten. Das gesetzlich geschützte Biotop BT-3818-0259-2004 liegt etwa 410 m südlich des Plangebiets, jedoch gibt es keine Hinweise auf das Vorkommen planungsrelevanter Arten. Planungsrelevante Pflanzenarten sind nicht bekannt.

Die Ortsbegehung der Plangebietsfläche sowie dessen Umgebung erfolgte mehrmals zwischen Februar und Juni 2020.

Im Rahmen der Vorprüfung (Stufe I) konnten artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen durch das Vorhaben für den Abendsegler, das Braune Langohr, die Breitflügelfledermaus, das Große

¹ Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 218A „Zum Flachland“ der Stadt Löhne (Mestermann Juli 2020, Warstein-Hirschberg)

Mausohr, die Rauhaufledermaus, die Wasserfledermaus, die Zwergfledermaus, den Girlitz und den Star nicht ausgeschlossen werden. Für diese Arten wurde eine vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände (Stufe II) durchgeführt.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag kommt abschließend zu dem Ergebnis, dass die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 218A „Zum Flachsland“ unter Anwendung der genannten Vermeidungsmaßnahmen sowie der ggf. erforderlichen vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr.1, Nr.2, Nr.3 und Nr. 4 BNatSchG auslöst.

Fledermäuse:

Eine Inanspruchnahme von Bäumen mit einer ganzjährigen Quartiereignung darf nur im Zeitraum von Anfang September bis Ende Oktober erfolgen. Bäume mit einer Eignung als Sommer- oder Zwischenquartier dürfen nur im Zeitraum Anfang September bis Ende Februar gefällt werden. Vor Beginn der Fällungen der aufgeführten Bäume sind Ersatzquartiere zu schaffen. Um ein Vorhandensein von Fledermausquartieren auszuschließen ist vor der Inanspruchnahme der Bäume durch einen Fachgutachter zu prüfen, ob die potenziellen Quartiere genutzt werden. Bei fehlender Nutzung durch Fledermäuse sollen die potenziellen Quartiere verschlossen werden. Sollten während der Höhlenbaumkontrolle Fledermäuse nachgewiesen werden, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Girlitz:

Eine Inanspruchnahme der Gehölze darf nur in einem Zeitraum außerhalb der Brutzeit (Ende April bis August) erfolgen.

Star:

Die Höhlenbäume dürfen nur außerhalb der Brutzeit (Anfang April bis Mitte Juli) in Anspruch genommen werden. Im Umfeld des Plangebiets sind als Ersatz artspezifische Nisthilfen anzubringen.

Besonders geschützte Pflanzenarten kommen im Untersuchungsgebiet nicht vor.

Die Artenschutzprüfung kommt zu dem Fazit, dass die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 218A unter Anwendung der genannten Vermeidungsmaßnahmen sowie der Schaffung von Ersatzquartieren für Fledermäuse keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG auslöst.

5.2 Umweltprüfung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 218A wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Von der Durchführung einer Umweltprüfung² nach § 2 Abs. 4 BauGB kann daher im vorliegenden Falle abgesehen werden. Umweltrelevante Belange werden jedoch auch in diesem Planverfahren nach § 13a BauGB inhaltlich geprüft und in der Abwägung angemessen berücksichtigt.

Aufgrund eines Ratsbeschlusses der Stadt Löhne aus dem Jahr 2007 ist trotzdem eine Umweltprüfung im Rahmen eines Umweltberichts zu erstellen. Alle abwägungsrelevanten Gesichtspunkte der städtebaulichen Planung in Bezug auf die Auswirkungen auf Menschen, Tiere und Pflanzen, die

² Umweltbericht zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 218A „Zum Flachsland“ der Stadt Löhne (Mestermann August 2020, Warstein Hirschberg)

verschiedenen Umweltmedien (Boden, Wasser, Luft und Klima), die Landschaft sowie die Kultur- und sonstigen Sachgüter wurden ermittelt, um die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt zu beurteilen. Zusammenfassend erbrachte die Umweltprüfung, dass mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 218A Wirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Fläche und Boden und Wasser einhergehen.

5.3 Immissionsschutz

Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die AKUS GmbH, Bielefeld, ein schalltechnisches Gutachten erstellt, in dem die durch die Bahnanlagen einwirkenden Geräuschemissionen ermittelt und bewertet wurden.

Das Gutachten kommt zu folgenden Ergebnissen:

„Auf das Plangebiet wirken die Geräuschemissionen des Schienenverkehrs der nördlich verlaufenden Bahnlinie (Strecke 1820) ein. (...) Im gesamten Plangebiet werden sowohl tags als auch nachts die idealtypischen Orientierungswerte der DIN 18005 für WA (55/45 dB(A) tags/nachts) eingehalten und zudem tags um mindestens 12 dB(A) und nachts um mindestens 6 dB(A) unterschritten.“³

Die Bedingungen an gesunde Wohnverhältnisse sind gewährleistet; es sind keine zusätzlichen Lärmschutzanlagen erforderlich.

5.4 Bodenbelastungen/Altlasten

Gemäß Altlastenkataster des Kreises Herford sind keine Altlasten innerhalb des Geltungsbereiches bekannt.

Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

5.5 Gewässerschutz

Belange des Gewässerschutzes sind durch die Planung nach heutigem Kenntnisstand nicht berührt. Das Plangebiet befindet sich weder in einem bereits festgesetzten noch in einem derzeit geplanten Wasserschutzgebiet.

5.6 Bodenschutz

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

³ Bebauungsplan Amselweg Löhne – Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung am 01.04.2020; AKUS GmbH; Bielefeld. 02.04.2020

6. Naturschutz, Landschaftspflege, Kompensationsmaßnahmen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 218A der Stadt Löhne „Zum Flachland“ erfolgt gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren. Die Voraussetzungen für dieses Verfahren (festgesetzte Grundfläche < 20.000 m², keine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung, keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Flora-Fauna-Habitat- und Vogelschutzgebieten) liegen vor.

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Daher entfällt für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 218A „Zum Flachland“ die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB i.V.m. §§ 19 und 21 BNatSchG sowie das Aufzeigen der Bewältigung von Eingriffsfolgen.

7. Bodenordnung

Besondere bodenordnende Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch sind nicht erforderlich.

8. Erschließungsanlagen

Als Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 (2) BauGB gelten alle festgesetzten öffentlichen und privaten Verkehrsflächen.

9. Flächenbilanz

<u>Gesamtfläche des Plangebietes</u>	ca. 4.210 m ²
Allgemeines Wohngebiet	ca. 3.850 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	ca. 170 m ²
Verkehrsfläche für besondere Zweckbestimmung	ca. 190 m ²

10. Kostenschätzung

Der Stadt Löhne entstehen durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen keine Kosten. Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung. Der Investor hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben verbunden sind einschließlich der erforderlichen Fachgutachten, vollständig zu tragen. Der Bebauungsplan wird durch ein Planungsbüro erarbeitet.

Anlage 1 Liste der heimischen Gehölze – Stadt Löhne –

Gruppierung der Wildgehölze nach Wuchsgrößen und –form

Um einen Überblick über die Verteilung der Gehölze nach Größen und Wuchsform zu vermitteln, sind die Arten entsprechend ihrer normalen, durchschnittlichen Größenentwicklung gruppiert worden. Extreme fanden jedoch keine Berücksichtigung z.B. *Populus alba* ausnahmsweise als Strauch oder *Cornus sanguinea* als fast 10 m hoher Baum 3. Ordnung. Der Pflanzenverwender sollte in der Regel von der pflanzentypischen und nicht von der pflanzen-untypischen Wuchsform ausgehen.

Im Rahmen dieser Zusammenstellung fiel die geringe Anzahl der Bäume 3. Ordnung auf, mit der die mitteleuropäische Flora so stiefmütterlich von der Natur ausgestattet wurde, ähnliches muss auch von den heimischen Klettergehölzen angemerkt werden, von denen es nur 6 verschiedene Arten gibt – einmal abgesehen von kletterfähigen Rosa- oder Rubustypen.

Bäume 1. Ordnung (über 20 m)		Herkunft
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn	Europa: Flusstäler, Mischwälder
- <i>pseudoplatanus</i>	Bergahorn	Europa: Laubmischwälder
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke, Weißbirke	Europa: Laubmischwälder
<i>Castanea sativa</i>	Essbare Kastanie	Mitteleuropa: Gebüsche, Eichenmischwälder
<i>Fagus silvatica</i>	Rotbuche	Waldbaum in Mitteleuropa
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche	Europa: Laubmischwälder Auwald
<i>Aesculus hippocastanum</i>	Kastanie	Europa
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche	Europa: Hügelgelände, trocken
- <i>robur</i>	Stieleiche	Europa: Laubmischwald, Auwald
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde	Europa: Laubmischwald, Auwald
- <i>europaea</i>	Bastardlinde, Kaiserlinde	Europa: Laubmischwald
- <i>platyphylla</i>	Sommerlinde	Europa: Schlucht- und Bergwälder
<i>Ulmus carpiniifolia</i>	Feldulme	Europa bis Mittelmeer

- glabra	Bergulme	Europa: Berg- und Auwälder
- leavis	Flatterulme	Europa: Bruch-, Sumpf- und Auwälder

Bäume 2. Ordnung (12/15 – 20 m)		Herkunft
Acer campestre	Feldahorn	Europa: Eichen-Hainbuchenwald
Alnus glutinosa	Schwarzerle	Europa: Auen- und Bruchwald
Betula pubescens	Moorbirke	Europa: nasse Wiesen, Moor- und Bruchwälder
Carpinus betulus	Hainbuche, Weißbuche	Europa: Laubmischwald, Hecken
Juglans regia	Walnuss	Europa: Waldgehölz
Prunus avium	Vogelkirsche	Europa: Waldrand, Hecken
Pyrus pyraeaster	Holzbirne	Europa: Laubmisch- und Auenwälder
Salix alba	Silberweide	Europa: grundwassernahes Gelände
- fragilis	Bruchweide	Europa: Feuchtwiesen, Auwälder, Gräben
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere	Europa: Laubmischwälder, Hecken
- torminalis	Elsbeere	Europa: Eichenmischwälder, Gebüsch

Bäume 3. Ordnung (5/7 – 12 m)		Herkunft
Malus silvestris	Wildapfel/Holzapfel	Europa: Laubmischwälder, Gebüsch
Salix caprea	Salweide, Palmweide	Europa: Ufer- und Böschungsbegrünung
- pentandra	Lorbeerweide	Europa: Auwald, Gebüsch an den Bächen, Moore
Sorbus aucuparia	Gewöhnliche Eberesche	Europa: Laubmischwald, Waldrand
Taxus baccata	Eibe (immergrün)	Europa: Waldunterwuchs, Schatten- und feuchtigkeitsliebend

Großsträucher		
Übergang zu Kleinbäumen (3 – 5/7 m)		Herkunft
Berberis vulgaris	Berberitze	Europa: Waldrand, Hecken
Cornus mas	Kornelkirsche	Europa: Waldrand, Gebüsch
- sanguinea	Roter Hartriegel	Europa: Waldrand, Gebüsch
Corylus avellana	Haselnuss	Europa: Unterholz, Gebüsch, Wald
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	Europa: lichte Laubwälder, Gebüsch
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Europa: Waldrand, Auwald, Hecke
Frangula alnus	Faulbaum	Europa: Auen- und Laubmischwald
Hippophae rhamnoides	Sanddorn	Europa: sonniger Trockenwald, Auen
Ilex aquifolium	Stechpalme, Hülse	Europa: Laubwälder
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster	Europa: Waldrand, Gebüsch
Prunus padus	Traubenkirsche	Europa: Auenwald in Überschwemmungsbereichen
- spinosa	Schlehe	Europa: Hecken, Waldrand
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn	nördl. Halbkugel: Hecken, Waldrand
Salix caprea	Salweide	Europa: Ufer- und Böschungsbereich
- cinerea	Graue Weide	Europa: Bruchwälder und Gräben
- eleagnos	Lavendelweide	Europa: Ufer-, Schütterflächen
- purpurea	Purpurweide	Europa: Ufer- und Auengebüsche, Schotter
- triandra	Mandelweide	Europa: Auwald an Flüssen und Bächen
- viminalis	Korbweide, Hanfweide	Europa: Ufer- Auenwald
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	Europa: Waldrand, Hecke
- racemosa	Traubenholunder	Europa: Ufergehölz, Bergwald
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	Europa: Waldrand, Hecke, Auwald
- opulus	Gewöhnlicher Schneeball	Europa: Bruchwald, Waldrand, Hecke

Normale Sträucher (1,5 – 3 m)		Herkunft
Amelanchier ovalis	Felsenbirne	Europa: Gebüsch, Hecken, sonnige Hänge
Cytisus scoparius	Besenginster	Europa: Waldränder, Weiden
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche	Europa: Laubwald, Hecken
Prunus spinosa	Schlehe	Europa: Waldrand, Hecke
Rosa canina	Hundsrose, Gemeine Heckenrose	Europa: Hecke, Gebüsch
- rubiginosa	Weinrose, Schottische Zaunrose	
- stylosa	Griffelrose	Europa: Gebüsch, Hecken
- villosa	Apfelrose	Europa: Gebirge und Tiefland
Rubus fruticosus	Gemeine Brombeere	Europa: Sand-, Lehm-, Humusböden, weit verbreitet
- idaeus	Himbeere	Europa: Tiefland bis Alpen
Salix aurita	Ohrweide	Europa: Bruchwälder, Gebüsche
- nigricans	Schwarzweide	Europa: Weidengebüsche entlang Gräben
Ulex europaeus	Stechginster	Europa: Brachflächen, lichte Waldränder

Kleinsträucher (0,5 – 1,5 m)		Herkunft
Myrica gale	Gargelstrauch	Europa: Heidemoore, Dünentäler, Tiefland
Ribes alpinum	Johannisbeere rot	Europa: Bergwälder, Gebüsche
- nigrum	Johannisbeere schwarz	Europa: Bruch- und Auenwälder
- rubrum	Stachelbeergewächs	Europa: Bruch- und Auenwälder, Uferrand

- uva-crispa	Stachelbeere	Europa: Schlucht- und Auenwälder, Hecken
Rosa arvensis	Kriechrose	Europa: Unterwuchs in lichten Laubmischwäldern
- coriifolia	Lederrose	Europa: lichte Gebüsche und Hecken
Rubus caesius	blaue Brombeere	Europa: Auwälder, Wegränder, Schuttflächen
Salix repens	Zwergweide	Europa: Küstendünen

**Weitere Informationen: Stadt Löhne - Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz
Carola Wind (Tel. 100399) und Heike Nolte (Tel. 100398)**

