

Stadt Löhne

Ortsteil Mennighüffen

Begründung zur frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

zum

Bebauungsplan 213 „Am Pfarrholz“

- Vorentwurf -

Planungsträger

Verein Altenwohnheim Mennighüffen e.V.

Städtebauliche Planung

Enderweit + Partner GmbH

Mühlenstraße 31, 33607 Bielefeld

Oktober 2012

1. Allgemeines und Anlass der Planung

Für das im Übersichtsplan (siehe Anlage 2) abgegrenzte Gebiet zwischen dem Sportplatz im Süden und der Straße Am Pfarrholz im Norden wurde im Auftrag der Projektentwickler ein städtebauliches Konzept durch die Enderweit + Partner GmbH erarbeitet. Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt: im Norden durch die Straße „Am Pfarrholz“ sowie die Grundstücke Am Pfarrholz 7a – f und 5, im Osten durch den Maschweg und das Grundstück Maschweg 9, im Süden durch den Sportplatz Drosselhain, im Westen durch den Rehmerloh-Mennighüffer-Mühlenbach.

Es ist beabsichtigt, nach den erforderlichen Abstimmungen mit der Stadt Löhne als Träger der Planungshoheit sowie weiteren Planungsbeteiligten auf dieser Grundlage eine Entwicklung des Gebietes zu betreiben. Hierzu ist es Voraussetzung durch die angestrebte Neuaufstellung eines Bebauungsplanes gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren in absehbarer Zeit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine den heutigen Zielvorstellungen entsprechende städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Plangebiet sicherzustellen.

2. Bestandsituation und örtliche Gegebenheiten des Plangebietes

Das ca. 0,7 ha große Plangebiet liegt im Ortsteil Mennighüffen in der Nähe der Einkaufsstraße Lübbecker Straße. Von Norden und Osten grenzt eine heterogene Wohnbebauung an das Plangebiet. Im Süden befindet sich ein Sportplatz, Süd-westlich des Plangebietes ein Schützenhaus. Im Westen verläuft hinter dem zum Schützenhaus zugehörigen Parkplatz der Mühlenbach. Daran schließt sich ein Landschaftsschutzgebiet an.

Das eigentliche Plangebiet zeigt sich heute als ungenutzte Grünlandfläche zwischen dem landschaftlich geprägten Bild im Westen und den Wohnbauflächen im Osten und ist mit Brennesseln und Bäumen bewachsen. Die angrenzende bestehende freistehende Wohnhausbebauung ist in ein- bis zweigeschossiger, stellenweise sogar dreigeschossiger offener Bauweise, überwiegend mit Satteldächern, errichtet.

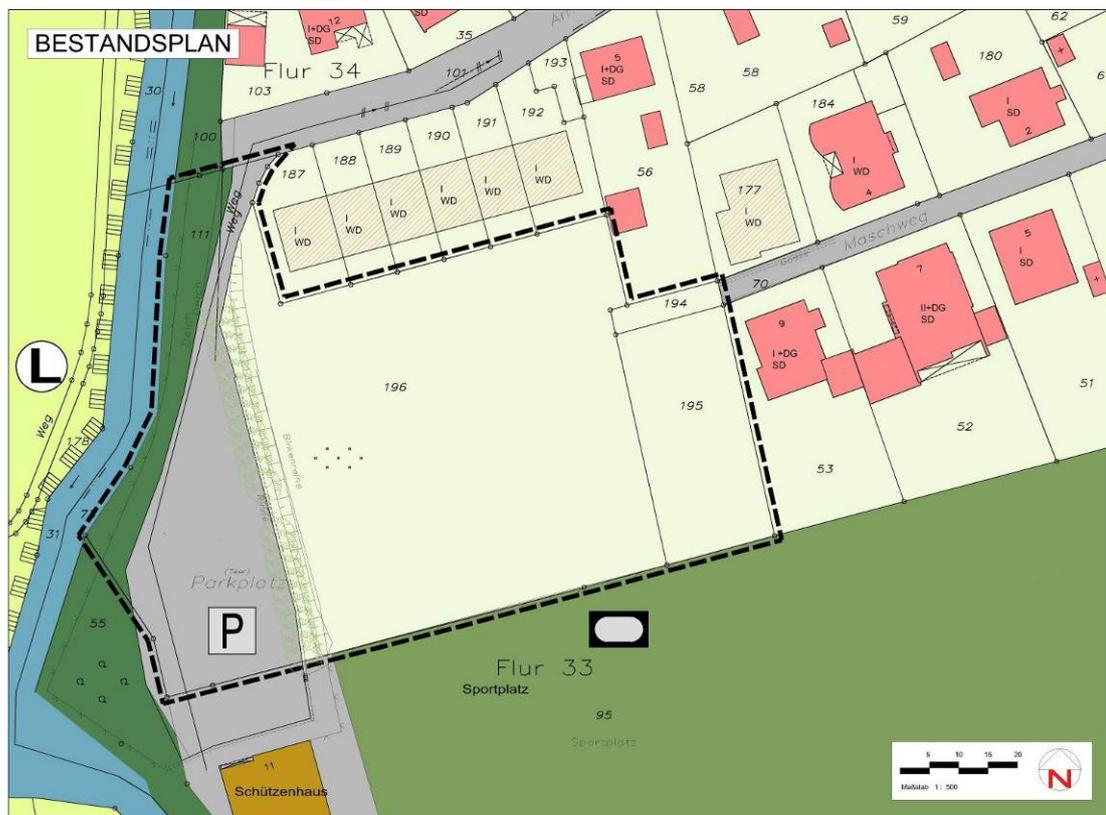
Nördlich des Plangebietes, entlang der Straße Am Pfarrholz, wurden kürzlich barrierefreie Bungalows in eingeschossiger Bauweise und flach geneigten Walmdächern errichtet. Im Süden des Plangebietes befinden sich ein Sportplatz sowie ein Schützenhaus die beide vor allem am Wochenende sowie in den Abend- und Nachtstunden genutzt werden. Zum Schützenhaus gehört auch ein unbefestigter Parkplatz im Westen, der in den Geltungsbereich der Aufstellung des B-Planes einbezogen wird. Dieser ist über eine Zufahrt über die Straße am Pfarrholz erreichbar. Zwischen der Stellplatzfläche und der Plangebietsfläche befindet sich eine Baumreihe aus mehreren Birken, die zum Teil unter die Baumschutzsatzung fallen.

Ansonsten ist das weitere Umfeld im Westen durch landwirtschaftliche Flächen und den Übergang zur freien Landschaft geprägt. Östlich des Plangebietes befindet sich das fußläufig erreichbare Ortsteilzentrum von Mennighüffen mit verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten und diversen Infrastruktureinrichtungen.

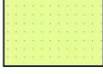
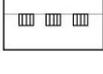
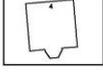
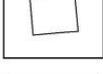
Verkehrlich an das Straßennetz ist das Gebiet an die Straße Am Pfarrholz, die von der Haupteerschließungsstraße Lübbecker Straße abgeht, angebunden. Der von Osten angrenzende Maschweg ist eine Sackgasse und dient bislang nur der Erschließung der dort vorhandenen Wohnbebauung.

Näheres ist dem Bestandsplan zu entnehmen.

Bestandsplan



Legende Bestandsplan

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Bestehendes Wohngebäude
	Bestehendes Wohngebäude nicht eingemessen
	Sonstige Nutzung
II	Geschossigkeit, z.B. II-geschossig
SD	Dachform, z.B. Satteldach
	Grünfläche, öffentlich
	Gehölz
	Landwirtschaftliche Fläche
	Gewässer
	Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
	Parkplatz
	Abgrenzung Landschaftsschutzgebiet
	Landschaftsschutzgebiet
	Baum (nicht eingemessen)
	Gebäude mit Hausnummer
	Nebenanlage, Garage
	Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer
	Böschung

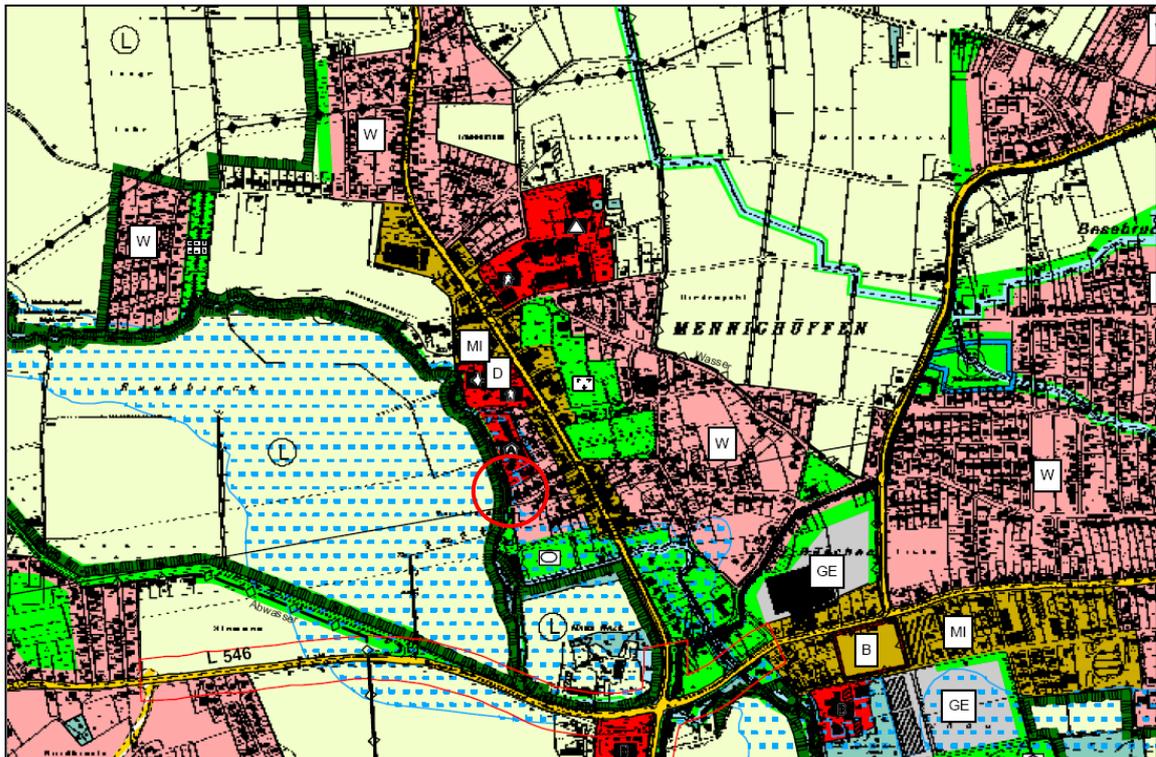
3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisungen

Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld stellt das Plangebiet als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) dar.

Flächennutzungsplan

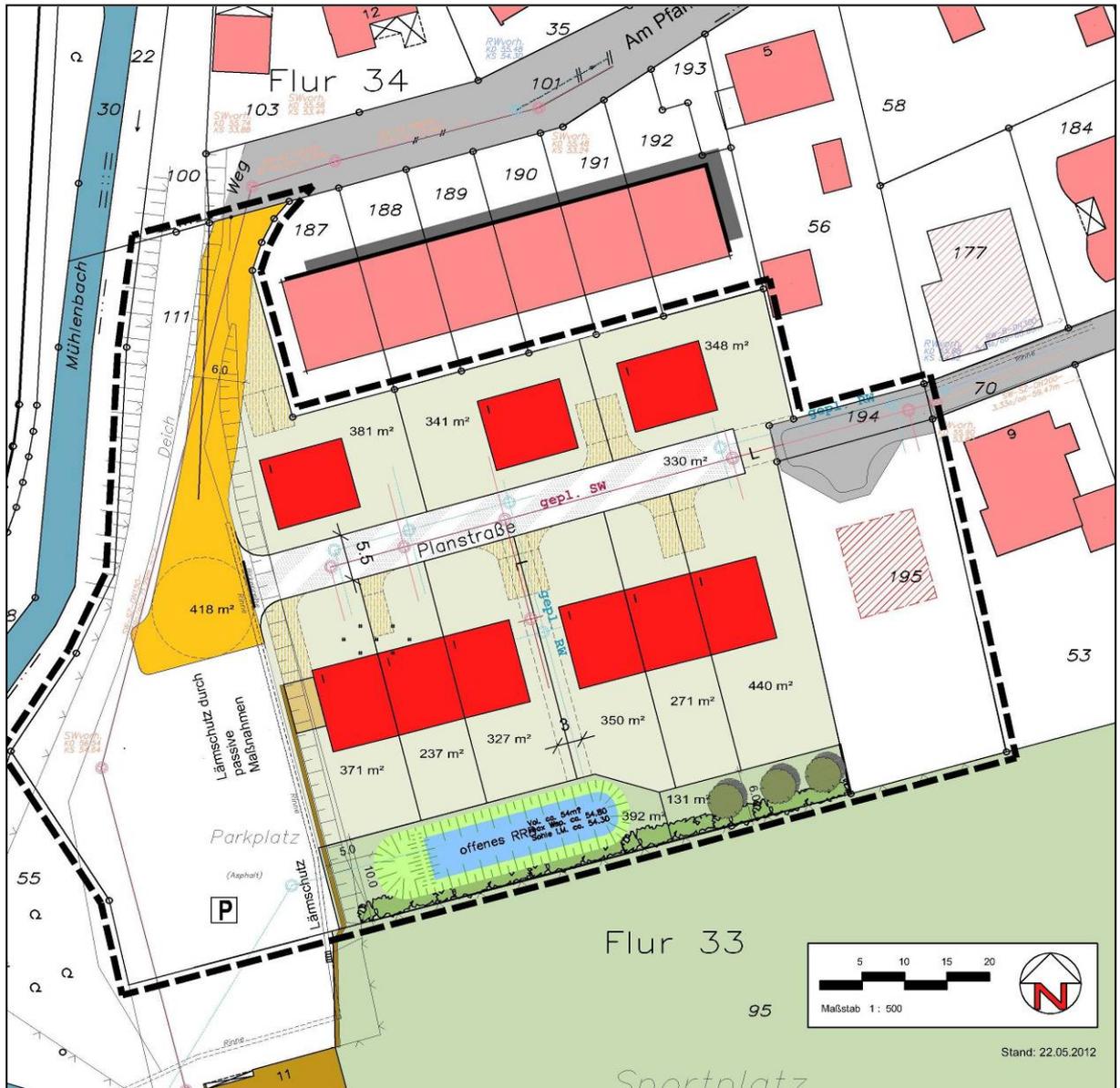
Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Löhne ist die heute ungenutzte Freifläche bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Im Westen wird ein untergeordneter Bereich als „Grünfläche“ dargestellt. Weiterhin ist die Fläche als hochwassergefährdeter Bereich gekennzeichnet, ein gesetzliches Überschwemmungsgebiet ist nicht festgesetzt. Ein aufzustellender Bebauungsplan kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.



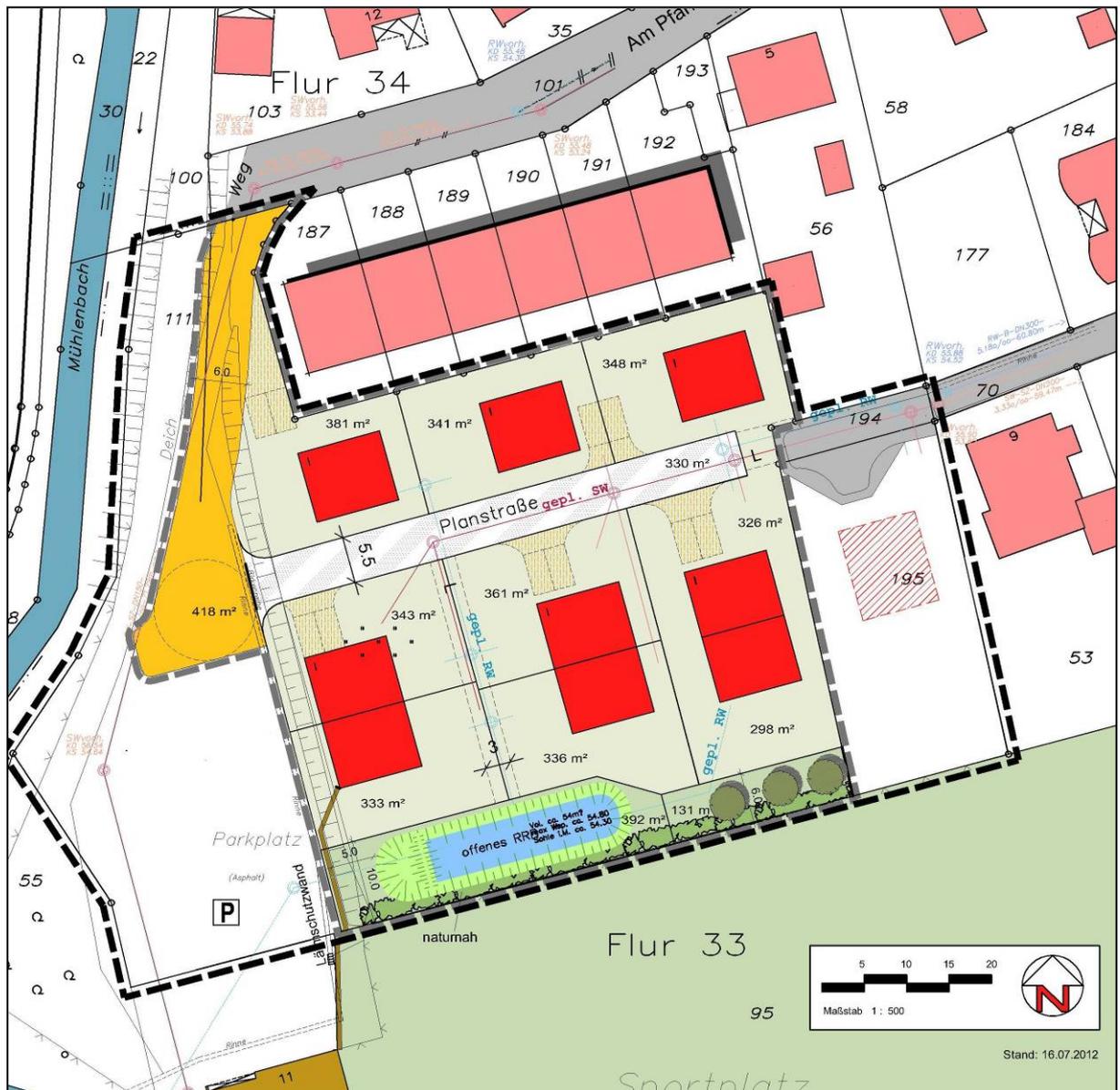
Es sind keine Naturdenkmäler oder erkennbar wertvolle Biototypen auf der Fläche vorhanden.

Sonstige relevante Planungsvorgaben sind nicht bekannt.

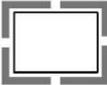
Städtebauliches Konzept – Variante 1



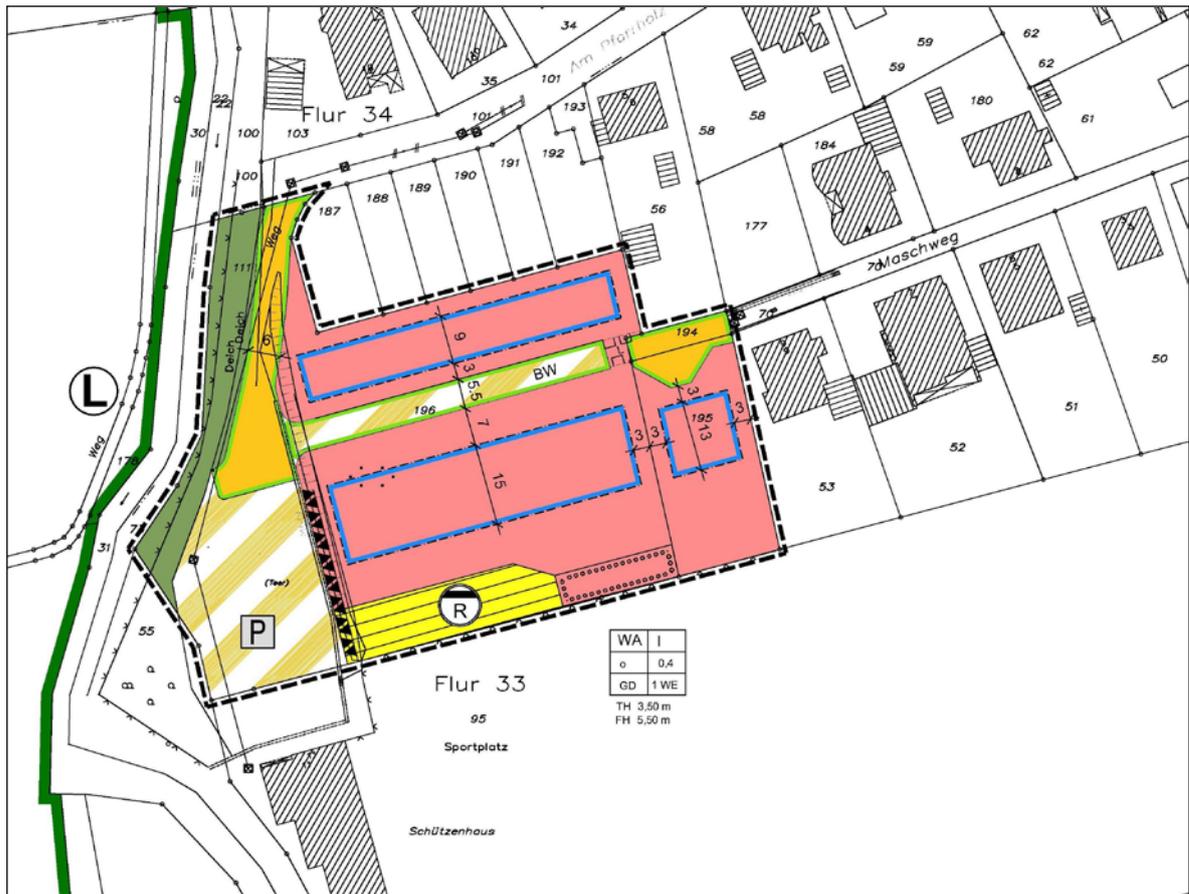
Städtebauliches Konzept – Variante 2



Legende Städtebauliches Konzept

Legende	
	Grenze des Plangebietes (vorläufig)
	vorhandenes Gebäude (Wohnen)
	vorhandenes Gebäude (sonstige Nutzung)
	geplantes Gebäude (Wohnen)
	vorhandene Verkehrsfläche
	geplante Verkehrsfläche -öffentlich-
	geplante Verkehrsfläche -privat-
	Parkplatz
	geplante Stellplätze / Carports
	Grundstücksfläche
	Baumstandort / Eingrünung / Hecke
	Lärmschutzwand (3 m)
	Sportplatz
	Gewässer - Mühlenbach
	geplanter Schmutzwasserkanal
	geplanter Regenwasserkanal
	Leitungsrecht
	Regenrückhaltung - öffentlich
Signaturen der Katastergrundlage	
	Gebäude mit Hausnummer
	Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer

Bebauungsplan – Vorentwurf



Legende Bebauungsplan Vorentwurf

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Beispiel für die Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise

WA	I	Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
o	0,4	Bauweise	Grundflächenzahl
GD	TH 3,5 FH 5,5	Dachform	Trauf-, Firsthöhe

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

 **Allgemeines Wohngebiet** (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,

Ausnahmen (§ 4 Abs. 3 BauNVO) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO unzulässig.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§§ 16 u. 20 BauNVO)

I ein Vollgeschoss als Höchstgrenze

0,4 **Grundflächenzahl** (§§ 16, 17 u. 19 BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 u. 18 BauNVO)

TH 3,5 m **Traufhöhe** als Höchstgrenze in Metern

FH 5,5 m **Firsthöhe** als Höchstgrenze in Metern

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)

o **offene Bauweise** (§ 22 (2) BauNVO)

 **Baugrenze** (§ 23 (3) BauNVO)

Zahl der Wohneinheiten (§ 9 (1) 6 BauGB)

 in jedem **selbständigen Wohngebäude** (Einzelhaus, Doppelhaushälfte) ist maximal **eine** Wohnung zulässig.

Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) 11 BauGB)

 **öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie**

 **Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung**

BW Zweckbestimmung: Befahrbarer Wohnweg

P Zweckbestimmung: Parkplatz

Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen (§ 9 (1) 14 BauGB i. V. m. § 51e des Landeswassergesetzes)

 **Umgrenzung von Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**

 Zweckbestimmung: naturnah gestaltetes **Regenrückhaltebecken** mit Regenwasserklärbecken

Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

 **öffentliche Grünfläche:**
Zweckbestimmung: Deich

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 (1) 21 BauGB)

 **Leitungsrecht**
zugunsten der Versorgungsträger

Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) 24 BauGB)

 **Lärmschutzwand** Höhe: 3,0 m

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)

 Die festgestozten Flächen sind mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen -Wildform- zu bepflanzen.

C. Nachrichtliche Übernahmen

 Grenze des **Landschaftsschutzgebietes** gem § 27 Landschaftsgesetz NRW vom 15.09.1994 sowie Landschaftsplan Löhne-Kirchlingem vom 04.11.1995.

D. Sonstige Darstellungen und Hinweise

Kartographische Darstellungen

 **vorhandene Bebauung**

 **Flurstücksgrenze**

247 **Flurstücksnummer**

 **Maßangabe in Metern**

4. Erläuterung des städtebaulichen Konzeptes

Nutzung und Bebauung

Wesentliches Planungsziel ist es die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung auf der ca. 0,5 ha großen Freifläche zu schaffen. Der betreffende Bereich ist für eine Arrondierung der Wohnbebauung aus verschiedenen Gesichtspunkten gut geeignet:

- Eine vergleichsweise günstige Zuordnung zum Ortszentrum Mennighüffen mit seinen Infrastruktureinrichtungen (Kirchliche Einrichtungen, Altenwohnheim, Post, Friseur, Gastronomie, Optiker, eine Grund- und eine Gesamtschule, Versicherung und diverse Einkaufsmöglichkeiten entlang der Lübbecke Straße).
- Die gute verkehrliche Erreichbarkeit, auch mit dem ÖPNV (Bushaltepunkt Am Pfarrholz).
- Die günstige Lage im Siedlungsgefüge, die an die vorhandene Bebauung anknüpft und diese abrundet.
- Das Plangebiet ist durch seine Eigenschaft als Hinterliegergrundstück nur sehr geringen Belastungen aus dem Straßenverkehr ausgesetzt.
- Das landschaftlich attraktive Umfeld im Übergang zur freien Landschaft und die Nähe zu Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten.

Im Marktsegment für barrierefreie Bauformen ist vor allem im Hinblick auf den demographischen Wandel Bedarf an entsprechenden Baugrundstücken gegeben. Im Plangebiet soll daher das barrierefreie Wohnkonzept, was kürzlich entlang der Straße Am Pfarrholz entstanden ist, weitergeführt werden: eingeschossiger seniorengerechter Bungalowbau auf kleinen Grundstücken von rund 300 m² bis 380 m². Die dort realisierten Gebäude konnten schnell vermarktet werden.

Durch die Anforderungen des Immissionsschutzes, die sich im Plangebiet vor allem durch den im Süden angrenzenden Sportplatz und das südwestlich der Plangebietsfläche gelegene Schützenhaus ergeben, werden derzeit 2 Konzeptvarianten hinsichtlich der Lärmsituation untersucht.

Nach derzeitigem Kenntnisstand wird die Variante 1 bevorzugt. Dabei ist eine aktive Maßnahme in Form einer langen Lärmschutzwand in Kombination mit einem überwiegend geschlossenen Gebäuderiegel vorgesehen. Dadurch kann gesundes Wohnen ermöglicht werden.

Das städtebauliche Konzept sieht die Entwicklung von 9 Wohngebäuden vor. Im Vergleich mit dem baulichen Umfeld des Plangebietes wird es zwar zu einer höheren städtebaulichen Dichte kommen, allerdings soll Senioren damit die Möglichkeit gegeben werden, barrierefreies Eigentum zu erwerben. Die kleinen Grundstücke tragen dazu bei, dass eine Gartennutzung mit möglichst wenig Aufwand möglich wird.

Dabei sollen zwei Baureihen entstehen. In der nördlichen Baureihe sind drei frei stehende Wohngebäude auf breiten Grundstücken geplant. Diese werden von Süden erschlossen, ermöglichen jedoch durch die Grundstückszuschnitte Westgärten.

Die zweite Baureihe, die entlang des Sportplatzes entstehen soll, wird wie die bereits errichteten Wohngebäude entlang der Straße Am Pfarrholz, als geschlossene Bungalow-Bebauung -2 Reihen à 3 Bungalows - umgesetzt. Die Erschließung erfolgt von Norden, der Süden ist als Gartennutzung vorgesehen.

Entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereichs ist – abgesehen von dem Bereich der ohnehin für die Regenrückhaltung vorgesehen ist- ein 6 m breiter Pflanzstreifen geplant. Dieser soll als natürliche Trennung und als Sichtschutz zwischen der Sportplatznutzung und dem geplanten Wohngebiet dienen.

Mit den getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden zum einen Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die Gestaltung der geplanten Bebauung bestimmt und damit das Ziel verfolgt, dass sich die Neubebauung in den städtebaulichen Bestand integriert und damit ein geordnetes städtebauliches Gesamtbild entsteht.

So wird für das Plangebiet Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Zweck des Wohnens. Daneben sind jedoch auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig, da davon ausgegangen wird, dass diese Nutzungen den Wohnzweck nicht erheblich beeinträchtigen werden. Die gem. § 4 Abs. 3 BauGB ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie bspw. Tankstellen oder Anlagen für Verwaltungen sind im Plangebiet unzulässig, da sich die Lage des Plangebietes für diese Art von verkehrsintensiven Nutzungen nicht eignet.

Da das Ziel der Planung die Errichtung barrierefreier Wohnbebauung ist, soll diese in lediglich eingeschossiger Bauweise – entsprechend der bereits entstandenen Bebauung in der ersten Baureihe – errichtet werden.

Gestalterische Festsetzungen werden bezüglich der zu verwendenden Materialien und Farbgebung der Wandflächen und der Dacheindeckung getroffen. Grundsätzlich sind Nebengebäude wie z.B. Garagen hinsichtlich der Farbgebung und Gestaltung auf den Hauptbaukörper abzustimmen. Dies gilt jedoch nicht für untergeordnete Gebäudeteile wie bspw. Stallungen oder Abstellräume gem. § 14 BauNVO. Entsprechend der heterogenen Dachlandschaft im Umgebungsbereich des Plangebietes werden geneigte Dächer –darunter fallen neben Satteldächern auch Walm- sowie Pultdächer- als zulässig festgesetzt.

Verkehr und Erschließung

Die Erschließung des neuen Baugebietes soll über eine eigene, neu zu errichtende private Stichstraße, die als 5,50 breite Wohnstraße (Mischverkehrsfläche) ausgebildet werden soll, erfolgen. Diese soll im Osten mit der geplanten Bebauung enden. Erreichbar ist diese kurze Stichstraße über den vorhandenen Parkplatz des Schützenhauses, der im Zuge der Umsetzung der Planung befestigt und als Wendeanlage nutzbar gemacht werden soll. Dieser ist an die Straße Am Pfarrholz angebunden. Diese Anbindung wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, der

übrige Teil des Parkplatzes am Schützenhaus verbleibt als private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkplatz.

Der Stellplatzbedarf soll durch Garagen, Carports oder Stellplätze auf den jeweiligen Baugrundstücken gedeckt werden.

Der Maschweg soll aufgrund seines schmalen Querschnitts (4,0 m) dauerhaft abgebunden bleiben und nur der Erschließung der heutigen Anlieger dienen. Hier wird die Option zur Herstellung einer Wendenalge als öffentliche Verkehrsfläche planungsrechtlich gesichert.

Ver- und Entsorgung

Das umliegende Gebiet wird im Trennsystem entwässert. Das aus dem Plangebiet anfallende Schmutzwasser kann in die vorhandenen Leitungen im Maschweg entwässert werden.

Eine Versickerung ist im Plangebiet aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich. Eine bereits erarbeitete Entwässerungskonzeption sieht es zunächst vor, das Regenwasser gedrosselt in den Mühlenbach einzuleiten. Dazu soll im Süden des Plangebietes ein offenes, naturnahes Regenrückhaltebecken errichtet werden. In dieses sollen, ausgenommen der beiden östlichen Grundstücke, alle geplanten Grundstücke das anfallende Regenwasser einleiten. Die beiden östlichen Grundstücke sollen an die im Maschweg vorhandene Regenwasserkanalisation angeschlossen werden. Dies ist über entsprechende Leitungsrechte zu gewährleisten.

Umweltbericht

In § 1 (6) BauGB sind die im Rahmen des Umweltberichtes zu berücksichtigenden Belange aufgeführt. Im Folgenden wird der Umfang und Detaillierungsgrad der Untersuchungen zu den Umweltbelangen bestimmt. Für die vorliegende Planung wurden die Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen und Landschaft, Boden, Wasser, Klima / Luft, Kultur- und Sachgüter sowie deren Wechselwirkungen untersucht.

Rahmen gebend für die in der Umweltprüfung zu prüfenden Auswirkungen und Umweltschutzbelange sind die Vorgabe des § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB sowie der § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB. In der Umweltprüfung sind demnach folgende Auswirkungen der Planung zu prüfen:

- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
- Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter
- Wechselwirkungen zwischen diesen Schutzgütern.

Bei der Umweltprüfung sind zudem folgende, vom Gesetzgeber ausdrücklich benannte, Umweltaspekte zu berücksichtigen:

- sparsamer Umgang mit Grund und Boden (Bodenschutzklausel des § 1 a Abs. 2 S. 1 BauGB); Vorrang der Innenentwicklung § 1 a Abs. 2 S. 2 BauGB
- Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH-Gebiete und der europäischen Vogelschutzgebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 b und § 1 a Abs. 4 BauGB)
- Eingriffsregelung (§ 1 a Abs. 3 BauGB)
- Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 e BauGB)
- Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Energienutzung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB)
- Darstellungen von Landschaftsplänen sowie sonstigen umweltrechtlichen Fachplänen; insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 g BauGB)
- Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in bestimmten Belastungsgebieten (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 h BauGB).

Diese zusätzlichen Aspekte werden in dem notwendigen Umfang bei der Prüfung der o.g. Umweltauswirkungen abgehandelt.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB konzentriert sich die Umweltprüfung auf die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen. Hinsichtlich der Prüfdichte kann sich die Umweltprüfung somit auf die Schutzgüter und Umweltaspekte beschränken, auf die sich der Plan erheblich auswirken kann.

Für die Bestimmung der Prüfungsdichte ist außerdem auch die Vorgabe des § 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB wichtig. Danach bezieht sich die Umweltprüfung auf das, "was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann".

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB konzentriert sich die Umweltprüfung auf die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung voraussichtlich erheblicher Umweltauswirkungen. Hinsichtlich der Prüfdichte kann sich die Umweltprüfung somit auf die Schutzgüter und Umweltaspekte beschränken, auf die sich der Plan erheblich auswirken kann.

In der folgenden Tabelle werden der Ist-Zustand, die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf das jeweilige Schutzgut sowie die Bewertung der Schutzgüter und des erforderlichen Untersuchungsumfanges bezogen auf das vorgesehene Vorhaben dargestellt.

Tabelle 1: Untersuchungsumfang Umweltprüfung

Schutzgut	Teilschutzgut	Untersuchungsumfang
Menschen	Immissionschutz	<p>Durch die umgebende Bestandsbebauung mit überwiegender Wohnnutzung sind keine Auswirkungen durch Lärm oder Schadstoffe auf den Menschen zu erwarten. Es liegt nach den bereits eingeholten Gutachten für die geplante Nutzung als Wohngebiet auch keine nennenswerte Vorbelastung durch Verkehrs- oder Gewerbelärm vor.</p> <p>Die Belastung durch den Sportplatz sowie das Schützenheim mit dem Parkplatz wurden in einem schalltechnischen Gutachten untersucht. Sollte für die geplante Bebauung ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden, wird darauf hingewiesen, dass an der südlichen geplanten Gebäudereihe WA-typische Pegel um bis zu 3 dB(A) durch den Sportlärm überschritten werden. Diese Überschreitung stellt jedoch keine gesundheitliche Gefährdung dar, sondern wird lediglich als Belästigung gewertet. Im Sinne des BauGB kann hier Gesundes Wohnen gewährleistet werden.</p> <p>Dennoch soll der Bereich als <u>Lärmvorbelastet</u> gekennzeichnet werden.</p> <p>Die durch den Schießsport verursachten Geräusch-Immissionen sind unkritisch.</p> <p>Um den Spitzenpegel durch Türen schlagen auf dem Parkplatz am Schützenhaus während Feierlichkeiten entgegenzuwirken, sind Schallschutzmaßnahmen notwendig. Diese können durch die Errichtung einer Schallschutzwand oder durch passive Maßnahmen (Grundrissanordnung etc.) erfolgen.</p>

		Es sind keine weitergehenden Untersuchungen zur Umweltprüfung über die bereits erstellten Gutachten hinaus erforderlich.
	Erholung	<p>Die an das Gebiet angrenzenden Bereiche werden für verschiedene Formen der Erholung (Schützenheim, Fußballplatz und Sportanlage, Spazierwege) genutzt. Die Fläche selber dient keiner Erholungsnutzung.</p> <p>Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans und durch die künftige Wohnbebauung sind aber keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Menschen, Teilschutzgut Erholung zu erwarten.</p> <p>Es sind hierzu keine weitergehenden Untersuchungen erforderlich</p>
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	Pflanzen	<p>Im Wesentlichen ist das Umfeld des Plangebietes durch die umgebenden Wohnnutzungen und die Sportflächen im Süden geprägt. Die Fläche selbst stellt sich als Brachfläche dar.</p> <p>Vorhandene Informationen zur Fauna werden ausgewertet.</p> <p>Innerhalb des Plangebietes befindet sich bis auf die vorhandene Baumreihe entlang des Parkplatzes kein Baum- oder Gehölzbestand. Für diese Bäume soll im weiteren Verfahren untersucht werden, inwieweit einzelne Bäume in die Planung integriert werden können und welche Flächen im Plangebiet für die Festsetzung von Ersatzpflanzungen in Betracht kommen.</p>
	Tiere	<p>Es sind keine förmlichen Schutzgebiete von der Planung betroffen.</p> <p>Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ist darzulegen, ob ggf. Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG berührt werden.</p> <p>Für das Vorhaben wird im weiteren Verfahren eine Artenschutzprüfung durchgeführt.</p>
	Biologische Vielfalt	Anhand der Prüfungsergebnisse zu den Schutzgütern Pflanzen und Tiere sind auch Aussagen zu den Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut biologische Vielfalt zu treffen.
Boden	Altlasten	Es sind bislang keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet und seinem Umfeld bekannt. Bis zum Entwurfsbeschluss wird hierzu eine abschließende Aussage getroffen.
	Bodenschutz	Für die in Anspruch genommene Fläche werden die natürlichen Bodenfunktionen durch die geplante Wohnnutzung beeinträchtigt. Aufgrund des geringen Flächenumfanges des Vorhabens sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Wasser	Grundwasser	Beeinträchtigungen des Teilschutzgutes Grundwasser sind durch die Änderung des Bebauungsplans nicht zu erwarten. Das Teilschutzgut wird daher nicht vertiefend untersucht.
	Oberflächenwasser Niederschlagswasser	Angrenzend an das Plangebiet verläuft der Mühlenbach. Im FNP ist die Fläche wie benachbarte Flächen als hochwassergefährdeter Bereich gekennzeichnet, ein gesetzliches Überschwemmungsgebiet ist aber nicht festgesetzt. Für das gesamte Plangebiet wurde bereits im Vorfeld ein Entwässerungskonzept erstellt. Dies sieht die Anlage eines naturnahen Regenrückhaltebeckens vor, von dem aus in den Mühlenbach gedrosselt eingeleitet wird. Daher werden keine indirekten noch direkte Beeinträchtigungen des Teilschutzgutes Oberflächengewässer durch die Planung erwartet. Es sind hierzu keine weitergehenden Untersuchungen erforderlich
Klima		Das Plangebiet ist eine kleinteilige Ergänzung der Siedlungsfläche. Hinsichtlich der Bebauungsstruktur ist eine weitgehend offene Bebauung und Einschränkung der Verdichtung / Versiegelung angestrebt. Aufgrund des geringen Flächenumfanges des Vorhabens sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Im Rahmen der Umweltprüfung sind die Auswirkungen der geplanten Nutzung auf die klimatische Situation abzuschätzen.
Landschaft		Im Rahmen der Umweltprüfung sind die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf das Schutzgut Landschaftsbild zu bewerten. Voraussichtlich wird sich das neue Wohngebiet mit den geplanten Festsetzungen zu Maß der baulichen Nutzung und zur Gestaltung etc. wenig auffällig im Landschaftsbild bemerkbar machen, da sich das Gebiet als "Baulücke" im Siedlungsgefüge darstellt und den Siedlungsrand an dieser Stelle abrundet. Es sind hierzu keine weitergehenden Untersuchungen erforderlich
Kultur- und Sachgüter		Im Plangebiet befinden sich keine unter Denkmalschutz stehenden Objekte. Eine vertiefende Betrachtung des Schutzgutes erfolgt nicht.

Nach den bislang bekannten Rahmenbedingungen sind gravierende nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt durch eine Neuaufstellung eines B-Planes für die beabsichtigte Wohnnutzung und die spätere Umsetzung der Planung nicht zu erwarten.

Immissionsschutz

Aufgrund der Nähe zum Sportplatz und zum Schützenhaus mit dem Parkplatz sind auch die immissionsschutzrechtlichen Belange zu prüfen.

Im Zuge dessen wurde bereits im Jahr 2005 für eine frühere Planung auf der Fläche ein Schalltechnisches Gutachten erstellt¹. Dieses kam zu dem Ergebnis, dass grundsätzlich eine Lärmbelastung auf die geplante Wohnbebauung durch die Nutzungen Sportplatz und Schützenhaus zu erwarten ist.

Im Zuge der Überarbeitung des städtebaulichen Konzeptes wurde eine ergänzende Stellungnahme eingeholt, die eine auf die neue Planung anpasste lärmtechnische Begutachtung² vornimmt.

Diesem Gutachten werden die in der folgenden Abbildung dargestellten Immissionsquellen zu Grunde gelegt:



¹ Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung eines Vorhabens bezogenen Bebauungsplanes zum Bau einer Service-Wohnanlage in Löhne-Mennighüffen. Akus GmbH, Bielefeld, 2005.

² Weitergehende schalltechnische Berechnungen im Zusammenhang mit der geplanten Errichtung von Gebäuden für altengerechtes Wohnen „Am Pfarrholz“ in Löhne-Mennighüffen. Akus GmbH, Bielefeld, 01.08.2012 (Akz.: BER-12 1088 01)

Damit ergeben sich zum einen Geräuschbelastungen aus der Sportplatznutzung durch Aktivitäten auf dem Rasenspielfeld (F1) selbst, den Zuschauern (L1) und den Parkplätzen (F2 und F3). Zum anderen wurden Feierlichkeiten innerhalb des Schützenhauses bei der Beurteilung der Lärmbelastungen berücksichtigt.

Sportplatzlärm

In diesem Zusammenhang kommt das Gutachten insgesamt zu dem Ergebnis, dass die ermittelten Geräusch-Immissionen an der geplanten Bebauung im Geräusch intensivsten Fall, d.h. an der zum Sportplatz nächstgelegenen Fassade (südliche Baureihe), die Immissionsrichtwerte für Mischwerte eingehalten werden. Das bedeutet jedoch, dass die Immissionsrichtwerte für WA um bis zu 2 dB(A) für die bevorzugte Variante 1 an dieser Stelle überschritten werden. Hinsichtlich der seltenen Ereignisse durch Feierlichkeiten im Schützenhaus können sowohl die MI- als auch die WA-Werte für die bevorzugte Variante des Baukonzeptes eingehalten werden. Die Spitzenpegel-Situation während des Sportplatz-Betriebes ist als unkritisch zu bewerten.

Sollte für die geplante Bebauung ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden, wird darauf hingewiesen, dass an der südlichen geplanten Gebäudereihe WA-typische Pegel um bis zu 3 dB(A) überschritten werden, dies jedoch keine gesundheitliche Gefährdung darstellt, sondern lediglich als Belästigung gewertet werden kann. Im Sinne des BauGB kann hier Gesundes Wohnen gewährleistet werden.

An den Nordfassaden der geplanten Gebäudereihen werden die Immissionsrichtwerte für WA eingehalten bzw. unterschritten.

Mittels einer 3 bis 3,50 m hohen Lärmschutzwand entlang des Sportplatzes wäre es grundsätzlich möglich im gesamten Plangebiet WA-Werte einzuhalten. Jedoch wäre es aus gutachterlicher Sicht aufgrund der dadurch auftretenden Verschattungsprobleme sinnvoll, auf diesen Schallschutz zu verzichten und stattdessen ein Wohngebiet mit Mischgebietspegeln – und damit einer Lärm-Vorbelastung- auszuweisen.

Dies würde dazu führen, dass die zukünftigen Bewohner keine WA-Werte sondern lediglich MI-Werte einfordern könnten. Damit würde der Sportplatz auch keine Einschränkungen in Bezug auf sein Geräusch-Immissionsverhalten durch die neue Wohnbebauung erfahren.

Diese rechtliche Sicherung kann jedoch nicht durch Aufnahme in die textlichen Festsetzungen umgesetzt werden, sondern erfolgt über die Begründung zum Bebauungsplan sowie durch zeichnerische Kenntlichmachung der baugebietsuntypischen Geräuschbelastung im Plan.

Schützenhaus mit Parkplatz

Die durch den Schießsport verursachten Geräusch-Immissionen sind unkritisch.

Um den Spitzenpegel durch Türeenschlagen auf dem Parkplatz am Schützenhaus während Feierlichkeiten entgegenzuwirken, ist eine Lärmschutzwand in Höhe von 3 m, wie in der Abbildung oben dargestellt, herzustellen.

Alternativ wären die Belange des Immissionsschutzes auch im Falle der Variante 2 gewahrt, wenn keine Aufenthaltsräume zum Parkplatz hin angeordnet werden würden.

Beeinträchtigungen aus anderen Lärmquellen (z. B. Gewerbelärm, Verkehrslärm durch angrenzende Straßen o. ä.) sind auch aufgrund der abseits sonstiger Emissionsquellen gelegenen Ortsrandlage des Plangebietes nicht zu erwarten, so dass in der Gesamtabwägung der Standort für das geplante Wohngebiet als gut geeignet bewertet werden kann.

Die im schalltechnischen Gutachten enthaltenen Empfehlungen werden im weiteren Verfahren weiter konkretisiert und in den aufzustellenden Bebauungsplan integriert.

Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten

Flächenbilanz: (gemäß Plankonzeption Variante 1)

Allgemeines Wohngebiet	Neuplanung	ca.	3.066 m ²
Verkehrsfläche	Neuplanung	ca.	748 m ²
Grünfläche/ RRB	Neuplanung	ca.	523 m ²

Zahl der Wohngebäude

ca. 9 **Wohngebäude** Neuplanung