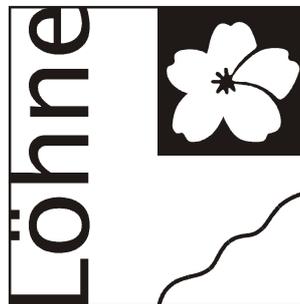


Bauleitplanung in der Stadt Löhne

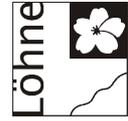


**1. Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 137/A der Stadt Löhne**

**„Gebiet beiderseits der Albert-Schweitzer- Straße zwischen
Oeynhausener Straße und Werre (östlicher Teilbereich)“ für
den nordwestlichen Teilbereich**

als vorhabenbezogener Bebauungsplan

Umweltbericht



1. Beschreibung des Vorhabens

Der vorhabenbezogene B-Plan Nr. 137/ A – 1. Änderung- dient der Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Verwaltungsgebäudes auf der zur Zeit landwirtschaftlich genutzten Fläche im nördlichen Plangebiet. Flächen zum Parken müssen nicht angelegt werden. Die bereits vorhandenen Parkplatzflächen des Kaiser-Centers können genutzt werden.

Die Standortverlagerung des bereits ortsansässigen Dienstleistungsunternehmens wird notwendig, da am derzeitigen zentralen Standort keine Erweiterungsmöglichkeiten gegeben sind. Um auch zukünftig noch expandieren zu können, wird ein zweiter Bauabschnitt für ein weiteres Verwaltungsgebäude eingeplant.

Das Schulungszentrum umfasst eine Grundfläche von ca. 335 m² bei 2 Geschossen mit Flachdach mit anschließender 1 geschossiger Kantine auf 225 m². Das in Ost-West- Richtung ausgerichtete H-förmige Bürogebäude wird als 3 geschossiger Körper mit Flachdach gestaltet. Die Grundfläche des 1. Bauabschnittes beträgt hier ca. 970 m².

Ein kleiner Teil wird im Bereich der vorhandenen Parkplatzfläche errichtet. Der überwiegende Flächenüberbau findet im Bereich der nördlich angrenzenden Ackerfläche statt.

In einem möglichen zweiten Bauabschnitt ist die Errichtung eines weiteren, ebenfalls dreigeschossigen Bürogebäudes in einer Größenordnung von 865 m² mit Flachdach vorgesehen.

Zwischen den Gebäuden und dem besonderen Landschaftsschutzgebiet „Werre“ im Norden ist ein 15 m breiter Grünstreifen (10m potentielle Deichaufstandsfläche und 5m Grüngürtel) als Puffer vorgesehen.

Im Osten wird eine 10m breite naturnahe Anpflanzung als Abgrenzung zur freien Landschaft/ landwirtschaftlicher Nutzfläche festgesetzt.

Im Westen verbleibt zwischen der Albert-Schweitzer-Straße mit der gehölzbestandenen Böschung und dem geplanten Schulungszentrum ein Abstand von ca. 20m.

Die im südlichen Plangebiet vorhandenen Stellplätze bleiben im Bestand nahezu erhalten. Ein Teil der nördlichsten Stellplatzreihe wird auf einer Fläche von mehr als 1.000 m² zurückgebaut.

Lage

Das ca. 2ha große Plangebiet (Geltungsbereich 1) liegt am nordwestlichen Rand des Stadtteils Löhne Gohfeld, östlich der L 773 (Albert-Schweitzer-Straße), südlich des Werredeiches und nördlich des Kaiser-Centers, bzw. der Zufahrt zu den Stellplatzflächen des Kaiser- Centers.

Das Plangebiet besteht zum größeren Teil aus einer landwirtschaftlich genutzten Ackerfläche, welche zu der L773 und zum Parkplatz des Kaiser- Centers hin mit einer rd. 3 - 8m breiten, mit heimischen Bäumen und Sträuchern bestanden Grünfläche, umgrenzt wird.

Der südliche Teil des Plangebietes besteht aus einer nahezu zu 100 % versiegelten Parkplatzfläche, welche mit ca. 30 Bäumen gleichmäßig durchgrünt wurde.

Auch hier besteht im Westen zu der L773 ein mit heimischen Gehölzen bestandener Grünstreifen.

Nördlich des Plangebietes befindet sich die Werre mit naturnah ausgeprägten Ufer-
randbereichen. Entlang des Werredeiches verläuft eine Fuß- und Radweg.
Die Werreniederung ist im Landschaftsschutzgebiet Ravensberger Hügelland als be-
sonders geschützt gekennzeichnet.
Die Deichböschung ist südlich des Weges in Richtung des Plangebietes mit Gebüsch
(Sträuchern und Bäumen) bestanden, welches sich in einer Breite von bis zu 15m ins
Plangebiet erstreckt. Nördlich des Weges befindet sich bis zur Werre auwaldartige
Begleitvegetation mit hohem Gebüschanteil. Auch von der Ferne prägnant ist hier ei-
ne Reihe sehr hoher Hybridpappeln zwischen Werre und Deich.

Zu weiteren Angaben zum Erfordernis der Planaufstellung, zur Begrenzung des
Plangebietes sowie zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung siehe die Begrün-
dung zum Bebauungsplanentwurf Nr. 137/A 1. Änderung.

Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8
(3) BauGB.

2. Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Regionalplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld ist das Plangebiet als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) ausgewiesen. Im ASB können gewerblich genutzte oder zu nutzende Flächen, soweit sie zur Unterbringung nicht erheblich belästigender Gewerbebetriebe dienen, integriert sein.

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Löhne ist das Plangebiet als Grünfläche im Norden (jetzige Ackerfläche) sowie als „Sondergebiet“ im Süden (jetzige Parkplatzfläche) dargestellt.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, wird eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Der Flächennutzungsplan wird daher gemäß § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren geändert. Im Rahmen der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Vorhabenbereich somit als „Gewerbegebiet“ dargestellt.

Landschaftsplan Löhne/ Kirchlengern (Kreis Herford, 1995), Landschaftsschutzgebiete nach § 26 BNatSchG

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes Löhne/Kirchlengern. Schutzgebietsausweisungen liegen für den Geltungsbereich der Änderungsplanung nicht vor. Es wird aber das Entwicklungsziel „Erhaltung“ dargestellt.

Direkt nördlich schließt sich jedoch das besondere Landschaftsschutzgebiet „Werreniederung mit Wasserlauf, Uferzone und angrenzenden Auenbereichen“ (3.2.1.2.19) an. Für diesen Bereich ist gemäß der Karte „Entwicklungsziele“ das Entwicklungsziel 1 (Erhaltung) ausgewiesen; das bedeutet Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft.

Baugesetzbuch/ Bundesnaturschutzgesetz

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

In § 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege benannt: Natur und Landschaft sind auf Grund ihres Wertes und als Lebensgrundlage und für die Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen zu schützen, zu entwickeln und soweit erforderlich, wiederherzustellen.

Weiterhin sind bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren die Belange des Artenschutzes gemäß § 39 und § 44 BNatSchG (i.d.F. vom 29.07.2009, in Kraft getreten am 01.03.2010) zu berücksichtigen.

Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

Die Bodenschutzklausel im Sinne des § 1 a (2) BauGB in Verbindung mit §§ 1 ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) ist zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen, schädliche Bodenveränderungen sind zu vermeiden, Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten oder vorbelasteten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2 (1) BBodSchG.

Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt über die vorhandene Anbindung an die L 773, die Albert-Schweitzer-Straße. Auch die in ausreichender Anzahl vorhandenen Stellplatzflächen ermöglichen eine Reduzierung des Flächenverbrauchs durch Neuversiegelung, so dass hier der Bodenschutzklausel Rechnung getragen wird.

Biosphärenreservate (§ 25 BNatSchG)

Biosphärenreservate sind von der Planung nicht betroffen.

Europäisches Schutzgebietsnetz „Natura 2000“

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine FFH- oder europäischen Vogelschutzgebiete. Das nächstgelegene europäische Schutzgebiet ist das FFH-Gebiet „System Elbe/Werre (DE-3817-301), welches weiter östlich sowie westlich des Plangebietes liegt und von der Planung nicht betroffen ist.

Wertbestimmendes Merkmal ist die Fischfauna mit den FFH- Anhang II- Arten Steinbeißer und Groppe. Beeinträchtigungen sind durch die Planung nicht zu erwarten.

Naturdenkmäler nach § 28 BNatSchG

Naturdenkmäler sind von der Planung nicht betroffen.

Besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft (@LINFOS, LANUV)

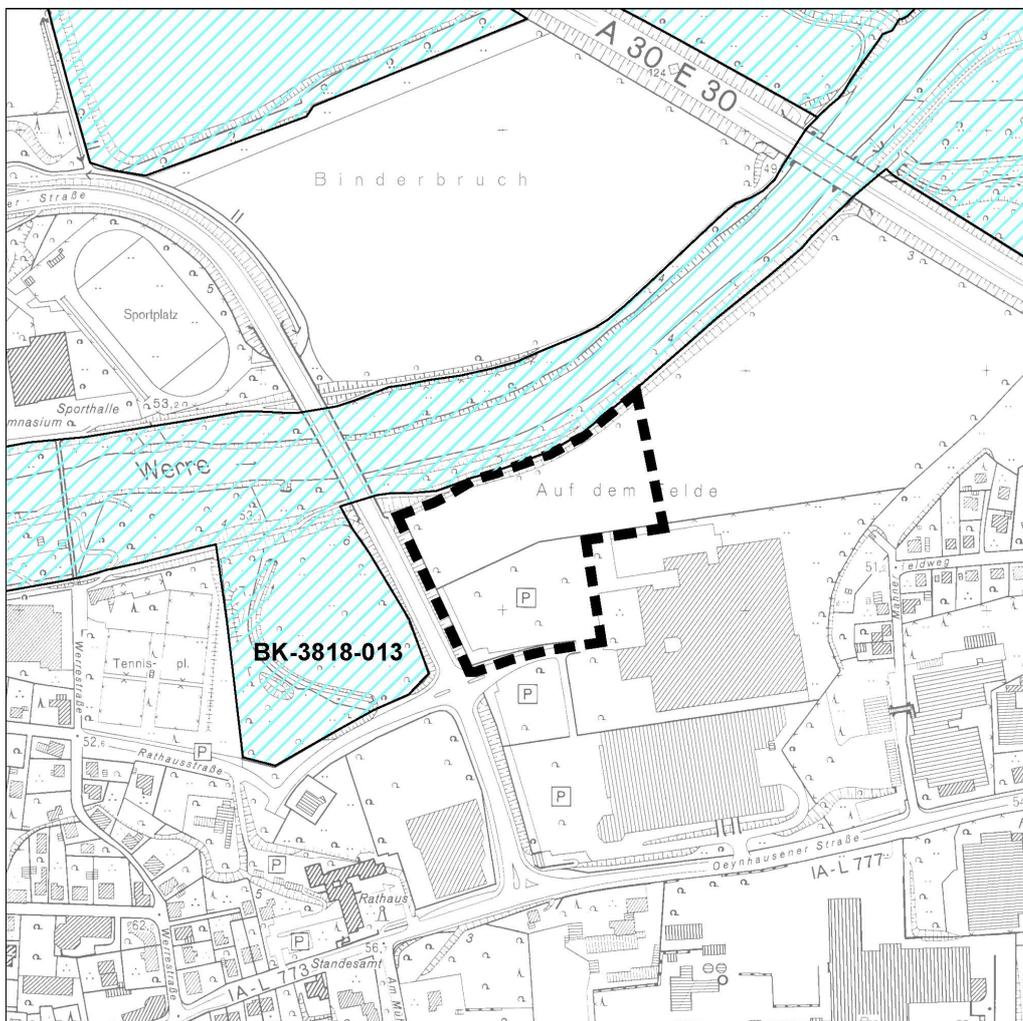
Im Änderungsbereich sind keine gemäß § 30 BNatSchG bzw. § 62 Landschaftsgesetz NRW geschützten Biotope oder im Biotopkataster NRW geführten schutzwürdige Biotope unmittelbar von der Planung betroffen.

Im Westen des Änderungsbereiches, westlich der L 773 Albert-Schweitzer-Straße sowie im Norden an das Plangebiet angrenzend befindet sich das im Biotopkataster der LANUV registrierte Biotop „Werreniederung bei Löhne“ (BK 3818- 013).

Das Schutzziel lautet:

Erhalt einer strukturreichen Flussaue als Lebensraum für zahlreiche gefährdete Vogelarten und als Ausbreitungskorridor für Arten der Auen. Weiterentwicklung zu einer standortgerecht genutzten, strukturreichen und mit einem naturnahen Fließgewässer und typischen Auenbiotopen ausgestatteten Flussaue mit natürlicher Überschwemmungsdynamik, insbesondere durch Erhöhung des Grünlandanteils und des Anteils der Feuchtbiopte. Wiederherstellung der Durchgängigkeit und guten Wasserqualität der Werre als Lebensraum gefährdeter Fischarten, insbesondere des Steinbeißers (LANUV 2011).

Bezüglich planungsrelevanter Arten wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bauvorhaben B-Plan 137/ A - 1. Änderung – durch das Büro Objekt und Landschaft, Preußisch Oldendorf, August 2012, erarbeitet. Die Ergebnisse dieser Untersuchung werden unter Punkt 3.2. - Schutzgut Arten und Biotope - dargelegt.



Biotopkataster NRW (LANUV) (Geltungsbereich 1)
BK 3818-013

Freiflächenentwicklungskonzept Stadt Löhne, Fachplan Biotopverbund
(NZO GmbH, 1994)

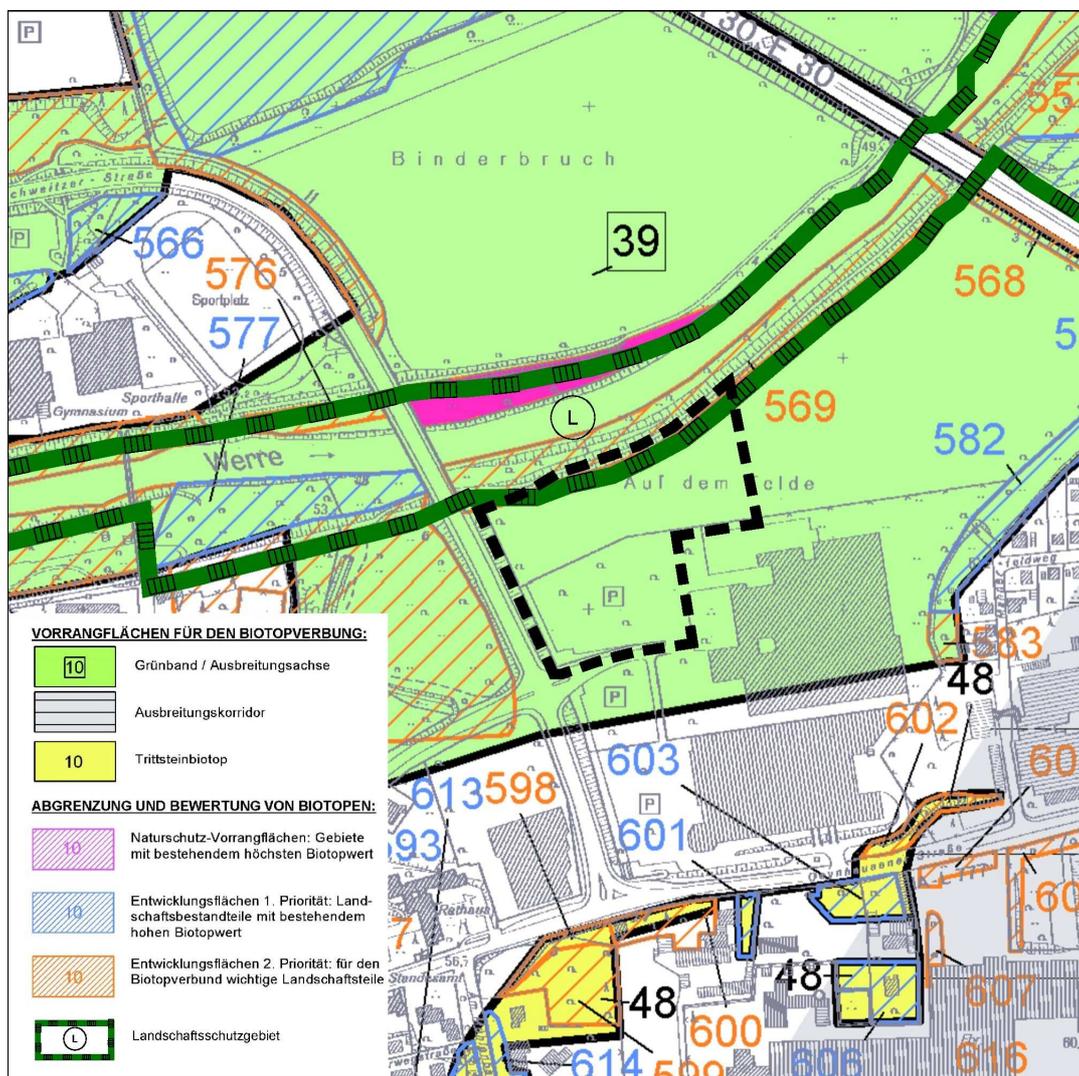
Der Untersuchungsraum ist Bestandteil eines in Ost-Westrichtung verlaufenden Grünbandes/ einer Ausbreitungsachse im Sinne des Biotopverbundsystems. Diese Ausbrei-

tungsachse Nr. 39 bildet die größte und wichtigste, zentral im Stadtgebiet gelegene Achse des kommunalen Biotopverbundsystems.

Nördlich des Untersuchungsraumes, östlich der L 773 Albert-Schweitzer-Straße, verläuft der Deich direkt entlang der Werre, so dass nur ein schmaler Bereich mit Hochstaudenfluren und Ufergehölzen erhalten geblieben ist (Landschaftsbestandteil 569). Es handelt sich um eine Entwicklungsfläche 2. Priorität, d.h. ein für den Biotopverbund wichtigen Landschaftsteil.

Außerhalb der Deichanlage schließt sich südlich die nun überplante Ackerfläche an, große Teile dieser Fläche wurden bereits als Gewerbeflächen bebaut.

Die o.g. Kartierung hat keinen rechtsverbindlichen Charakter.



Auszug aus dem „Fachplan Biotopverbund“, NZO 1994

Heilquellenschutzgebiete gem. WHG bzw. LWG NRW

Der Untersuchungsraum befindet sich innerhalb des Heilquellenschutzgebietes Bad Oeynhausen-Bad Salzuflen, Zone IIIb.

Mit der Planung werden keine Vorhaben begründet, die in der Lage sind, das Heilquellenschutzgebiet zu beeinträchtigen.



Überschwemmungsgebiet

Nördlich des Plangebietes befindet sich die Werre einschließlich ihres festgesetzten, eingedeichten Überschwemmungsgebietes.

Das Plangebiet grenzt südlich an und befindet sich in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet (potentielles Überschwemmungsgebiet).

Die Aussagen der Hochwasser- Gefahrenkarte, HQ 100, der Hydrologie GmbH, Oktober 2008, deuten darauf hin, dass sich das Plangebiet innerhalb eines potentiellen Überschwemmungsbereiches der Werre bei HQ 100 befindet. Der betroffene südöstliche Planbereich wäre somit bei einem HQ 100 Ereignis mit bis zu 50 cm überflutet.

Das Plangebiet wird derzeit durch parallel zum Gewässer verlaufende Deichreihen geschützt. Der Zustand der Hochwasserschutzanlage weist teilweise jedoch erhebliche Mängel auf.

Eine grundlegende Hochwassergefährdung des überplanten Gebietes kann daher nicht ausgeschlossen werden.

Bei der konkreten Vorhabenplanung sollten daher Maßnahmen zum Hochwasserschutz berücksichtigt werden.

Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Löhne (Baumschutzsatzung)

Gemäß § 1 Absätze 1 und 2 der Baumschutzsatzung unterliegen Bäume, die sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile oder des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes befinden und einen Stammumfang von mindestens 80 cm, gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden, der Baumschutzsatzung der Stadt Löhne. Gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Löhne sind diese im Verhältnis 1:1 auszugleichen.

Innerhalb des Plangebietes sind im Böschungsbereich der L773 Albert-Schweitzer-Straße Bäume und Sträucher, überwiegend bestehend aus Stieleiche, Bergahorn, Feldahorn, Vogelkirsche, Schlehe, Haselnuss und Hartriegel, vorhanden. Darüber hinaus sind als nördliche Stellplatzbegrenzung weitere heimische Gehölze (Weiden, Feldahorn, Birke, Hartriegel) vorhanden.

Im Bereich der nördlichen Stellplatzbegrenzung sind Baum- und Strauchverluste durch die Planung unvermeidbar. Diese Verluste werden jedoch im Rahmen des Planverfahrens ausgeglichen.

Da im Übergangsbereich zwischen der jetzigen Parkplatzfläche und dem Acker 4 Gehölze mit Stammumfängen von mehr als 80 cm gemessen in 1m Höhe betroffen sind, ist eine Befreiung von den Bestimmungen der Baumschutzsatzung erforderlich.

Notwendige Kompensationsmaßnahmen werden im Durchführungsvertrag zwischen dem Investor und der Stadt Löhne vertraglich gesichert.

Die im nördlichen Plangebiet im Grenzbereich zum Deich befindlichen 7 Satzungsbäume befinden sich in der potentiellen Deichaufstandsfläche und bleiben erhalten.

(Sollten diese im Falle des Deichneubaus entfernt werden müssen, so findet die Eingriffsregelung im Rahmen des dann anhängigen Wasserrechtsverfahrens nach § 68 WHG statt).

DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“

Das geplante Verwaltungsgebäude zählt zu den nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben.

Die im Umfeld des Plangebietes vorhandenen Nutzungen (Kaisercenter, Einkaufszentrum, Fitnesscenter) lassen keine immissionsrechtlichen Konflikte erwarten.

Auch die durch den Bau der Verwaltungsgebäude bedingte Erhöhung des Verkehrs auf der L 773 sowie der vorhandenen Zufahrt zum Plangebiet lässt aufgrund der in der Umgebung befindlichen sondergebietstypischen Nutzungen keine Nutzungskonflikte im Sinne des Immissionsschutzes erwarten.

Somit werden weder aufgrund der Erhöhung der Verkehrsfrequenz noch durch die geplante gewerbliche Nutzung Überschreitungen der in der o.g. festgelegten DIN genannten Orientierungswerte bedingt.

3. Beschreibung und Bewertung des Untersuchungsraumes

In § 1 (6) BauGB sind die im Rahmen des Umweltberichtes zu berücksichtigenden Belange aufgeführt. Für die vorliegende Planung wurden die Schutzgüter Mensch, Arten- und Lebensgemeinschaften, Landschaft/ Freiraumverbund, Boden, Wasser, Klimaschutz/Klimaanpassung, Kultur- und Sachgüter sowie deren Wechselwirkungen untersucht.

Dargestellt werden der Ist- Zustand, die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf das jeweilige Schutzgut sowie die Bewertung der Schutzgüter hinsichtlich des vorgesehenen Vorhabens.

3.1 Mensch/Landschaftsbild

Beschreibung/ Bewertung:

Beim Schutzgut Mensch werden die Auswirkungen des Planes auf die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen insbesondere durch Lärm-, Schadstoff-, Geruchs- und sonstige Emissionen sowie Auswirkungen auf menschliche Nutzungen, z.B. Erholungsnutzung, die durch die Planung betroffen sind, beschrieben und bewertet.

Mensch

Erholung und Wohnumfeld

Das zum großen Teil landwirtschaftlich genutzte Plangebiet wird visuell durch die angrenzenden sondergebietstypischen Nutzungen (Kaisercenter, Einzelhandel und Fitnesscenter) mitsamt den vorgelagerten, sehr flächenintensiven Parkplatzflächen geprägt. Im Westen schließt sich die höhergelegene, verkehrsintensive L 773 an.

Es befinden sich keine Wohnnutzungen im näheren Umfeld des Untersuchungsraumes.

Die landwirtschaftlich genutzte Fläche des Plangebietes tritt von Süden aus betrachtet hinter dem durch heimisches Gehölz abgeschirmten Parkplatzbereich eher in den Hintergrund. Hier wirken die nördlich des Plangebietes im Bereich der Werre befindlichen Pappeln ortsbildprägend.

Den zahlreichen Nutzern des sich im Norden an das Plangebiet anschließenden Radwanderweges im Bereich des Werredeiches erschließt sich der Blick gen Süden weitläufig über die landwirtschaftliche Fläche zu dem nachgelagerten Sondergebiet. Der Bau des ein- bis dreigeschossigen Verwaltungsgebäudes nur wenige Meter von dem Radwanderweg entfernt wird die Blickachse einengen, so dass nach Realisierung des

Planvorhabens visuelle Beeinträchtigungen der erholungssuchenden Wegenutzer eintreten werden.

Gesundheit und Wohlbefinden

Das Plangebiet ist bereits durch die angrenzende L773 sowie die Sondergebietsnutzungen und den hierdurch bedingten Lärm- und Schadstoffimmissionen vorbelastet.

Durch die Umsetzung des Vorhabens und die dadurch bedingte Erhöhung des Verkehrsaufkommens, bzw. Frequentierung des Gebietes wird nicht mit einer über das jetzige Maß hinausgehenden Beeinträchtigung gerechnet. Verwaltungsgebäude zählen nicht zu den Gewerbebetrieben, die das Wohnen wesentlich stören. Darüber hinaus sind im näheren Umfeld des Vorhabenbereiches keine sensiblen Wohnnutzungen vorhanden.

Temporär treten auf die Bauphase beschränkt Auswirkungen des Baubetriebes sowie ein erhöhtes Staubaufkommen hinzu.

Landschaftsbild

Anhand der vorliegenden „Erfassung und Bewertung des Landschaftsbildes auf dem Gebiet der Stadt Löhne“ aus dem Jahr 2005, welche auf dem Verfahren von Köhler und Preiß (2000) beruht, kann die Gesamtwertigkeit der Landschaftsbildeinheit „Wertetal“ in einer Skala von 1-5 mit 3,7 angeordnet werden.

Die Beurteilung erfolgte aufgrund von 7 Kriterien:

Wertkriterien	
Anteil natürlich wirkender Biotoptypen	4, gering
Anteil historischer Kulturlandschaftselemente	4, gering
Anteil kulturhistorischer Siedlungs- und Bauformen	3, mittel
Anteil natürlicher Oberflächenformen	4, gering
Anteil jahreszeitlicher Aspekte	3, mittel
Ungestörtheit durch menschliche Nutzung	4, gering
Ungestörtheit durch Objekte, Geräusche und Gerüche	4, gering

Im Ergebnis wurde festgehalten, dass in dieser Landschaftsbildeinheit der Anteil an natürlich wirkenden Biotoptypen im Verhältnis zur großen Fläche als gering zu betrachten ist.

Insbesondere von der Schützenstraße bis zum östlichen Gebietsrand erweckt der Flusslauf geradezu den Eindruck eines beidseitig eingedeichten Kanals. Die schmalen Vordeichflächen sind verbracht oder mit Gehölzen bestockt.

Durch Realisierung des B-Planes 137/A- 1. Änderung- werden Ackerflächen aufgrund der Errichtung der Verwaltungsgebäude versiegelt und somit offene Flächen im potentiellen Auenbereich reduziert.

Das Landschaftsbild wird in diesem Bereich maßgeblich verändert.

Ergebnis:

In Bezug auf das Landschaftsbild ist die Beeinträchtigung durch die Entstehung des ein- bis dreigeschossigen Verwaltungsgebäudes in einem höheren Bereich anzusiedeln. Die Reduzierung der vorhandenen Ackerflächen und somit das Wegfallen der Option, diese Bereiche dieser einer naturnahen Auenstruktur zuführen zu können, werden das Landschaftsbild maßgeblich negativ beeinflussen. Eine Einbindung der entstehenden Gebäude in das Landschaftsbild wird durch die Anlage von Gehölzstrukturen soweit möglich erfolgen.

Durch die tiefe Geländelage wird von der L 773 Albert-Schweitzer-Straße aus gesehen die Höhe der Gebäude relativiert.

Vom Radwanderweg entlang der Werre wird das Gebäude jedoch als blickdichter Riegel wahrgenommen werden.

Der geplante Abstand von 15 m wirkt sich hier ebenso wie die Höhenstaffelung zu den in der weiteren Umgebung befindlichen Gebäuden eingriffsmindernd aus. Die tatsächliche Gebäudehöhe fügt sich in die Gebäudehöhen des Kaiser-Centers, des Aerofit-Fitness-Centers, des Baukörpers von Bruno Kleine sowie des Rathauses zurück.

Ansonsten sind auf das Schutzgut Mensch keine über die bereits vorhandene Situation hinausgehenden erheblichen, nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

3.2 Arten- und Lebensgemeinschaften Freiraumverbund

Beschreibung:

Lebensraumstrukturen

Die mit randständigen heimischen Gehölzstrukturen umgebene Ackerfläche des Plangebietes weist besonders im Zusammenhang mit der nördlich angrenzenden Werre neue Lebensraumstrukturen für Tier- und Pflanzenarten auf, die an Offenlandbereiche gebunden sind. Zu betrachten ist hiervon aus artenschutzrechtlicher Sicht weniger die Inanspruchnahme der Ackerfläche selbst, als eher eine mögliche Störung von Arten im Bereich des Werredeiches bzw. des Vorlandes sowie der potentiell möglichen Entwicklung der Fläche als Aue.

Die im Süden bestehenden versiegelten Parkplatzflächen erfahren nahezu keine Veränderung und werden daher hier nicht näher betrachtet.

Gemäß dem Freiflächenentwicklungskonzept der Stadt Löhne, Fachplan Biotopverbund_(NZO GmbH, 1994) ist der Untersuchungsraum Bestandteil eines in Ost- West- richtung verlaufenden Grünbandes/ einer Ausbreitungsachse im Sinne des Biotopverbundsystems. Diese Ausbreitungsachse Nr. 39 bildet die größte und wichtigste, zentral im Stadtgebiet gelegene Achse des kommunalen Biotopverbundsystems.

Nördlich des Untersuchungsraumes, östlich der L 773 Albert-Schweitzer-Straße, verläuft der Deich direkt entlang der Werre, so dass nur ein schmaler Bereich mit Hochstaudenfluren und Ufergehölzen erhalten geblieben ist (Landschaftsbestandteil 569). Es handelt sich hierbei um eine Entwicklungsfläche 2. Priorität, d.h. einen für den Biotopverbund wichtigen Landschaftsteil.

Außerhalb der Deichanlage schließt sich südlich die nun überplante Ackerfläche an, große Teile der Ausbreitungsachse wurden in diesem Bereich bereits bebaut.

Die o.g. Kartierung hat keinen rechtsverbindlichen Charakter.

BK 3818- 013

Im Westen des Änderungsbereiches, westlich der L 773 Albert-Schweitzer-Straße sowie im Norden an das Plangebiet angrenzend, also komplett außerhalb des Untersuchungsraumes, befindet sich das im Biotopkataster der LANUV registrierte Biotop „Werreniederung bei Löhne“ (BK 3818- 013).

Das Schutzziel lautet:

Erhalt einer strukturreichen Flussaue als Lebensraum für zahlreiche gefährdete Vogelarten und als Ausbreitungskorridor für Arten der Auen. Weiterentwicklung zu einer standortgerecht genutzten, strukturreichen und mit einem naturnahen Fließgewässer und typischen Auenbiotopen ausgestatteten Flussaue mit natürlicher Überschwemmungsdynamik, insbesondere durch Erhöhung des Grünlandanteils und des Anteils der Feuchtbiotope. Wiederherstellung der Durchgängigkeit und guten Wasserqualität der Werre als Lebensraum gefährdeter Fischarten, insbesondere des Steinbeißers (LANUV 2011).

Neben dem durch den Bau des Verwaltungsgebäudes verbundenen Verlust von Biotopen (Ackerfläche, Grünstreifen zwischen Acker und Parkplatz) entstehen in Randbereichen, hier der Werre mitsamt der strukturreichen Flussaue, aufgrund von möglichen Lärm- oder Schadstoffeinträgen (bau- oder anlagebedingte) Auswirkungen auf die Lebensraumstrukturen und damit auch auf die dort vorkommende Tier- und Pflanzenwelt.

Durch den geplanten 15 m breiten Grünstreifen werden diese Auswirkungen gemindert.

Bezüglich planungsrelevanter Arten wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bauvorhaben B-Plan 137/ A - 1. Änderung – erarbeitet. Die Ergebnisse dieser Untersuchung werden nachfolgend dargelegt.

Tier- und Pflanzenarten

Zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes gemäß BNatSchG ist die biologische Vielfalt an Lebensräumen und Lebensgemeinschaften, Arten und die genetische Vielfalt zu erhalten und zu entwickeln. Wild lebende Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sind in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Vielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume und –bedingungen sind zu schützen, pflegen, entwickeln oder wiederherzustellen.

Innerhalb des Plangebietes wurden keine streng geschützten Pflanzenarten vorgefunden. Aufgrund der Ausprägung des Gebietes sind diese auch nicht zu erwarten. Auf weitere Betrachtungen wurde daher verzichtet.

Das Plangebiet weist Lebensraumstrukturen für planungsrelevante Tierarten auf. Vorkommen, bzw. potentielle Vorkommen beziehen sich auf Arten der Fledermäuse und Avifauna. Bezüglich planungsrelevanter Arten wurde durch das Büro Objekt und Landschaft, Preußisch Oldendorf (2012), ein „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Vorhaben Bebauungsplan Nr. 137/ A 1. Änderung“ erstellt. Auf diesen Fachbeitrag wird verwiesen und Bezug genommen.

2.1 Faunistische Erhebungen:

Ergebnisse Fledermäuse:

Da lokale Daten über die genauen Vorkommen nicht verfügbar waren, wurde eine Einschätzung der Wahrscheinlichkeit des Vorkommens vorgenommen.

Nach Geländebegehung und Begutachtung der vorhandenen Gehölzstrukturen im unmittelbaren Plangebiet konnten keine Höhlenbäume festgestellt werden, die als Habitat (Sommerquartiere, Winterquartiere, Wochenstuben o.ä.) für im Plangebiet potenziell vorkommende Fledermäuse geeignet sind. Im angrenzenden besonderen LGS-Bereich nördlich des Werre- Deiches wurden beiläufig geeignete Strukturen vorgefunden, die als Lebensraum für Fledermäuse geeignet sind. Der geplante Eingriff befindet sich jedoch in einer ausreichenden Entfernung, so dass **keine Gefährdung des Erhaltungszustandes von Fledermausarten zu erwarten ist**. Daher wird das Plangebiet lediglich als potenzielles, bzw. tatsächliches Jagdhabitat für Fledermäuse eingestuft.

Eine Gefährdung des Erhaltungszustandes der Population durch Verletzung, Tötung, erhebliche Störung während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, oder Überwinterungszeiten kann daher unter der vorliegenden Datenlage nicht erkannt werden. Die Auslösung der Zugriffsverbote im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG ist daher für Fledermäuse **nicht erkennbar**.

Ergebnisse Avifauna

Das Vorkommen von den in der Tabelle „Planungsrelevante Arten des MTB 3718, bzw. 3818“ genannten Vogelarten kann für das engere Plangebiet aufgrund ungeeigneter Habitatqualitäten stark eingeengt werden. Als **weitgehend ausgeschlossen** wird das Vorkommen von Feldlerche, Eisvogel, Wiesenpieper, Wachtelkönig, Rohrweihe, Mehlschwalbe, Schwarzspecht, Rauchschwalbe, Neuntöter, Feldschwirl, Pirol, Rebhuhn, Uferschwalbe, Wasserralle, Turteltaube und Kibitz eingeschätzt.

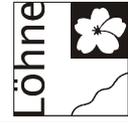
In Bezug auf die bei der Beeinträchtigung von Ackerflächen zu betrachtenden, z.T. stark im Rückgang befindlichen Offenlandarten Feldlerche, Kibitz und Rebhuhn wird im Gutachten auf die geringe Nord- Süd- Ausdehnung der Ackerfläche des Planungsraumes verwiesen. Somit liegen die von den genannten Arten benötigten Sichtachsen zum Schutz vor Störungen, bzw. Prädatoren nicht vor.

Die Brutvorkommen insbesondere von Feldlerche und Kiebitz sind im Kreis Herford zudem gut bekannt.

Von den Turteltauben sind ebenfalls im Kreis Herford nur wenige Nachweise bekannt. Für die Stadt Löhne liegen 2-3 Nachweise von Brutrevieren vor. Ein Vorkommen im Plangebiet wird daher aufgrund fehlender Nachweise als **unwahrscheinlich** angesehen.

Nicht auszuschließen ist das Vorkommen von folgenden Arten im engeren oder weiteren Plangebiet, wobei nach den vorliegenden Datenquellen keine Nachweise vorliegen. Es handelt sich hierbei um die Arten Habicht, Sperber, Waldohreule, Mäusebusard, Kleinspecht, Turmfalke, Gartenrotschwanz, Waldkauz und Schleiereule.

Bei den Greifvögeln, bzw. Eulenarten ist die Nutzung des Plangebietes **als Nahrungs- und Jagdhabitat** möglich, was aber nicht unmittelbar unter die Artenschutzbestimmungen fällt. Konkrete Hinweise auf Brutvorkommen im unmittelbaren Plangebiet existieren nicht.



Geeignete Habitatstrukturen für den Kleinspecht finden sich im Werreauenbereich, also nördlich an den Untersuchungsraum angrenzend, außerhalb des Plangebietes.

Bei möglichen Vorkommen in der Nähe des Plangebietes ist eine Vermeidung von Störungen an den Brutplätzen durch eine **entsprechende Bauzeitenregelung** (März bis Juni: Ruhezeit) sinnvoll.

Konkrete Hinweise auf Brutreviere existieren laut dem vorliegenden artenschutzrechtlichen Fachbeitrag lediglich für die Nachtigall in einer relativ hohen Dichte.

Der Gutachter stellt diesbezüglich folgendes heraus:

Nach deren Lebensraumsprüchen und vorliegenden Bestandsdaten ist daher das Werreufer unmittelbar nördlich des Bebauungsplangebietes als Brutrevier anzusehen. Aufgrund der nicht vorhandenen Nachweise der Art im engeren Plangebiet selbst kann jedoch bei Umsetzung des Planvorhabens nicht von einer Auslösung der Zugriffsverbote des §44 Abs. 1 BNatSchG ausgegangen werden, da eine direkte Tötung und die Gefährdung des Erhaltungszustandes der Population durch die zu erwartenden Wirkfaktoren (s.u.) ausgeschlossen werden kann.

Nachtigallen besiedeln in Westfalen vorzugsweise Laubwälder in Gewässernähe und andere Gehölze an feuchten Standorten.

Da sie zu den Vogelarten mit untergeordneter Effektdistanz zählt, gerne siedlungsnahere Bereiche besiedelt und nur gering empfindlich gegenüber z.B. Straßenlärm ist, sind keine anlage- oder baubedingten Störungen zu erwarten.

Durch weiter hinten im Text näher bezeichnete Maßnahmen in Form eines mindestens 15 m breiten Grünstreifens als Puffer zu der geplanten baulichen Nutzung sollen mögliche Verluste von potentiell Lebensraum sowie dennoch mögliche Störungseffekte vermieden, bzw. gemindert werden.

Die im Winterhalbjahr 2011/ 2012 erfolgte Kartierung der Wasservögel durch Malte Reineke ergab ein Vorkommen von Stockenten sowie je eines Teichhuhns und eines Zwergtauchers.

Störungen an den Brutplätzen sollten zwischen April und Juni vermieden werden. Für die Überwinterungszeit zwischen September und März/ April sollten Störungen an den Rast- und Nahrungsplätzen vermieden werden.

Ergebnisse Amphibien:

Eine Betroffenheit von Amphibien wird aufgrund der im Untersuchungsraum nicht vorhandenen geeigneten Lebensraumstrukturen nicht erwartet.

Artenschutzrechtliche Restriktionen bzw. die Erfüllung von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG werden somit im Zusammenhang mit den Planungen für die Artengruppe der Amphibien ausgeschlossen.

Bewertung:

Lebensraumstrukturen

Mit der geplanten Errichtung des Verwaltungsgebäudes auf der landwirtschaftlichen Nutzfläche zwischen der Werre, dem Sondergebiet Kaiser- Center, der L 773 Albert-Schweitzer-Straße und weiterer Ackerflächen gehen Lebensraumstrukturen in Form einer intensiv bewirtschafteten landwirtschaftlichen Nutzfläche sowie heimisches Gehölz im Übergangsbereich zwischen Deich und Plangebiet und einem rd. 4 m breiten Gehölzriegel zur Abgrenzung des Parkplatzes zum Acker verloren bzw. werden beeinträchtigt.

Zu betrachten ist hiervon aus artenschutzrechtlicher Sicht weniger die Inanspruchnahme der Ackerfläche selbst, als eher eine mögliche Störung von Arten im Bereich des Werredeiches bzw. des Vorlandes.

Daher hat der vorgesehene 15m breite Grünstreifen eine hohe Bedeutung als Puffer gegenüber optischen und ggf. auch akustischen Störungen.

Vorgeschlagen wird eine heimische Anpflanzung zur Abmilderung der optischen Störreize.

Weitere Eingriffsminderungen ergeben sich durch Begrünungsfestsetzungen im Osten (eine 10 m breite heimische Hecke) sowie im Westen (Erhalt der vorhandenen Heckenstrukturen sowie Einhaltung eines Mindestabstandes zur Böschung) des Plangebietes.

Um einen größtmöglichen Puffer zwischen den geplanten Gebäuden und der Werre zu erreichen, wird der Baukörper in Richtung Süden verschoben. Hierdurch werden die zwischen Acker und Parkplatz befindlichen Gehölze zum überwiegenden Teil entfernt werden müssen.

Grundsätzlich ist mit der Beseitigung von Gehölzstrukturen der Verlust von Lebensräumen insbesondere für die Insekten- und Vogelwelt verbunden. Die Gehölze sind aufgrund ihrer geringen Größe als Höhlenbäume für gefährdete Arten ungeeignet.

Die betroffenen Biotope sind nicht nach § 30 BNatSchG i.V.m § 62 Landschaftsgesetz NRW geschützt oder als schutzwürdige Biotope im Biotopkataster NRW ausgewiesen. Der Bestand an Lebensraumstrukturen wird sich durch die Versiegelung im Rahmen des Vorhabens und auch durch die geplanten Kompensationsmaßnahmen (siehe Kap. 4) im Plangebiet nicht wesentlich verändern.

Nachhaltige und nachteilige Auswirkungen ergeben sich auch aus dem Verlust von Bodenlebensräumen durch die Versiegelung von Boden.

Tier- und Pflanzenarten

Zur Ermittlung der durch im Plangebiet vorkommenden Arten und deren Beeinträchtigungen durch das Vorhaben wurde zum einen eine Abfrage der Fachinformationssysteme „@LINFOS-Landschaftsinformationssystem“ und „Geschützte Arten in NRW“ vorgenommen. Zum anderen wurden faunistische Erhebungen zu der Artengruppe Avifauna durchgeführt. Die Ergebnisse und Auswertung dieser faunistischen Erhebungen liegen als Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (siehe Anlage) vor und wurden ebenfalls berücksichtigt.

Unter Beachtung der im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag dargestellten, vorzunehmenden Maßnahmen zur Verringerung bzw. Vermeidung von Beeinträchtigungen werden Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht berührt.

Vermeidungs-, Verminderungsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen sind zur Verringerung bzw. Vermeidung der artenschutzrechtlichen Beeinträchtigungen vorzunehmen:

- Bauzeitenregelung mit Baufeldräumung außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit (Anfang März bis Ende September = Ruhe).
- Vermeidung von Störungen an Rast- und Nahrungsplätzen in Bezug auf Überwinterungsgäste von September bis März/ April (= Ruhe).
- Sicherung der umliegenden Baumbestände durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan, bzw. Regelungen im Durchführungsvertrag.

- Anlage einer größtmöglichen Abstandsfläche zwischen dem nördlich angrenzenden Werreauenbereiches (bes. LSG) und dem geplanten Verwaltungsgebäude.
- Verhinderung von Störeinflüssen wie Lichtemissionen durch entsprechende Ausrichtungen von Straßenbeleuchtung (Lichtkegel sind nach unten zu richten)

Ergebnis:

Die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG können gemäß des artenschutzrechtlichen Gutachtens, Objekt und Landschaft, Preußisch Oldendorf, August 2012, durch Vermeidungsmaßnahmen hier insbesondere Bauzeitenregelungen zumindest für die Baufeldräumung sowie ggf. nach Vorgabe der Landschaftsbehörde einzuhaltende Pflanzgebote auf den privaten Grünflächen im Norden des Plangebietes) abgewendet werden. Artenschutzrechtliche Verbote werden somit nach Auswertung der vorliegenden Bestandsdaten nicht verletzt, wobei eingehende Untersuchungen des aktuellen Bestandes planungsrelevanter Arten im Plangebiet und im näheren Umfeld nicht vorgenommen werden konnten. Bei Inanspruchnahme von Habitaten oder Teillebensräumen potenziell vorkommender Arten durch anlagebedingte Wirkungen und Störreize der vorgesehenen Gebäude stehen bei Betrachtung der projektspezifisch relevanten Wirkungen im näheren und weiteren Umfeld Ausweichflächen mit gleichen und ähnlichen Biotopstrukturen in ausreichendem Maße zur Verfügung.

Eine Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 ist nicht erforderlich.

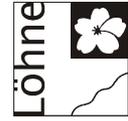
Die übrigen in NRW vorkommenden europäischen Arten, die nicht zur Gruppe der planungsrelevanten Arten gehören, werden im vorliegenden artenschutzrechtlichen Fachbeitrag nicht näher betrachtet. Bei diesen Arten kann im Regelfall davon ausgegangen werden, dass wegen ihrer Anpassungsfähigkeit und des landesweit günstigen Erhaltungszustandes (z.B. „Allerweltsarten“) bei vorhabenbedingten Beeinträchtigungen nicht gegen die Zugriffsverbote verstoßen wird.

Da eine Gefährdung planungsrelevanter Arten oder deren lokalen Erhaltungszustandes durch direkte Tötung, erhebliche Störung oder Zerstörung, bzw. Entnahme von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (vgl. § 42 (1) Nr. 1-3 BNatSchG) im Plangebiet und im planungsrelevanten Umfeld nicht erkannt werden kann, wird im anliegenden artenschutzrechtlichen Fachbeitrag auf die Bearbeitung der Formblätter im Kontext einer Art- für Art –Betrachtung abgesehen.

Dennoch wird die vorhandene Ausbreitungssachse/ Biotopverbundstruktur weiter eingengt.

3.3 Boden

Gemäß § 1a (2) BauGB sowie nach § 1 Abs. 1+2 und § 4 Abs. 1 + 2 LBodSchG soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Bodenversiegelungen sollen auf das notwendige Maß begrenzt werden. Insbesondere ist durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und anderen Maßnahmen zur Innenentwicklung der Vorrang vor Inanspruchnahme von naturnah erhaltenen Flächen einzuräumen. Grundsätzlich ist der Verlust offenen Bodens nicht ausgleichbar. Die Versiegelung ist deshalb auf das notwendige Maß zu beschränken. Im Bebauungsplan 137/A – 1. Änderung- werden einzelne Maßnahmen zur Eingriffsminderung z.B. Nutzung von bereits versiegelten Flächen vorgesehen. Weiterhin ist der Schutz des Bodens vor schädlichen Veränderungen des Bodens (Schadstoffeintrag, Verdichtung) zu gewährleisten.



Beschreibung:

Gemäß der Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen (geologisches Landesamt von Nordrhein-Westfalen, 1987, Blatt L 3918 Herford, 1:50000) handelt es sich bei dem im Untersuchungsraum vorkommenden Boden um Brauen Auenböden aus sandigen und kiesigen Flussablagerungen (Holozän) über Sand- und Kies der Niederterrasse (Pleistozän) der Werre und Weser.

Es handelt sich um lehmige Sandböden, verbreitet in den Talauen in ebener, z.T. schwachwelliger Lage.

Diese Böden bilden die Grundlage für Ackerböden z.T. auch Grünland mit mittlerem Ertrag. Die Böden sind gut zu bearbeiten. Die Bearbeitbarkeit ist jederzeit gegeben. Dieser Auenboden besitzen eine mittlere Sorptionsfähigkeit und geringe bis mittlere nutzbare Wasserkapazität. Sie weisen eine meist hohe Wasserdurchlässigkeit auf und stark schwankende Grundwasserstände, welche häufig künstlich durch Absenkungen, etc. verändert wurden.

In der Karte der schutzwürdigen Böden des geologischen Dienstes NRW (BK 50, 2004) werden die vorliegenden Auenböden aufgrund ihrer Fruchtbarkeit als besonders schutzwürdig eingestuft.

Baugrundbeurteilung und Gründungsberatung

Gemäß dem vorliegenden Gutachten des Erdbaulabors Schemm vom Februar diesen Jahres sind im Baubereich im Südosten und im Norden nicht tragfähige, heterogen zusammengesetzte Auffüllungen bis 1,3 / 2 m vorhanden.

Die gewachsenen, holozänen Sande haben teils Lockerzonen bis 2,0 m / 2,6 m, die im Südosten zu beachten sind. Diese neigen bei Belastung zu Sackungen und sind deshalb als nicht, bzw. gering tragfähiger Baugrund zu beurteilen.

Dies gilt auch für die gleich tief reichenden lockeren bzw. weichen bis steifen Schluff-Sand- Gemische.

Gut tragfähig sind die mitteldicht gelagerten Sande, wobei diese Eigenschaft lagenweise durch schwache bis humose Beimengungen reduziert wird.

Die tieferen, dicht gelagerten Schmelzwassersande und -kiese sind als sehr gut tragfähiger Baugrund einzustufen.

Die Neubauten können folglich auf Einzel- oder Streifenfundamenten in einer Tiefe von 0,8 m bis 2,6 m unter jetziger GOK gegründet werden.

Alternativ bestehen hier die Möglichkeiten Fundamenttieferführungen mit Unterbeton in Fundamentbreite vorzunehmen oder die aufgeweichten Schluffe oder locker gelagerten Auffüllungen und Sande auszukoffern und gegen weitgestufte Kies- Sand- Gemische auszutauschen.

Bei sehr langanhaltendem Hochwasser HQ 100 ist bei dem vorhandenen relativ durchlässigen Untergrund auch mit „Qualmwasser“ im Hinterland, also in der hier untersuchten Baufläche zu rechnen (daher sollte der Bemessungswasserstand bei 52,80 mNN angesetzt werden).

Die Auftriebssicherheit muss zu jeder Zeit der Bauphase gewährleistet werden (z.B. durch Flutklappen o.ä.).

Auf den starken Wasserandrang aus den tieferen Kiesen und Sanden wird hingewiesen. Gegen Überflutung ist keine Wasserhaltung möglich!

Altlasten

Im Altlastenkataster des Kreises Herford sind keine Altlastenstandorte im Untersuchungsraum verzeichnet.

Bewertung:

Durch den Bau des geplanten Verwaltungsgebäudes werden rd. 0,44 ha Bodenfläche auf Dauer zusätzlich versiegelt., so dass in diesem Bereich die Funktion des Bodens als Lebensraum für eine stark angepasste Bodenflora und -fauna, als Puffer für das Grundwasser, als Grundwasserspeicher und -neubilder sowie als lokalklimatische Ausgleichsfläche verloren geht. Mit der Maßnahme geht außerdem der Verlust der belebten Bodendeckschicht einher. Die großräumig notwendige Gründung des Gebäudes mit dem z.T. notwendigen Bodenaustausch bedeutet einen Verlust natürlich gewachsenen Bodens.

Die vorliegenden Böden werden aufgrund ihrer Fruchtbarkeit und ihres Biotopotentialentwicklungspotentials als schutzwürdig eingestuft. Grundsätzlich ist der Verlust offenen Bodens nicht ausgleichbar. Die Versiegelung ist deshalb auf das notwendigste Maß zu beschränken. Im Plangebiet werden einzelne Maßnahmen zur Eingriffsminderung (Anlage von 10 m breiten Heckenstrukturen, Anlage von Grünstreifen, Anpflanzung von Bäumen) und damit zur Aufwertung der Bodenfunktionen in diesen Bereichen getroffen. Außerdem sollten Baustelleneinrichtungen, Baustofflager usw. in Bereichen mit hoch schutzwürdigen Bodentypen besonders im Bereich der Werreaue vermieden werden.

Ergebnis:

Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden werden hinsichtlich der zusätzlichen dauerhaften Versiegelung und den Verlust natürlich gewachsenen Bodens durch den Bodenabtrag aufgrund der Schutzwürdigkeit der Böden als **erheblich** eingestuft. . Eingriffsmindernd wirkt sich die Verringerung der Neuversiegelung durch die Nutzung der bereits vorhandenen Zuwegung sowie der Parkplatzfläche in einer Größenordnung von 8.500 m² aus, von der mehr als 1.000 m² sogar zurückgebaut werden.

3.4 Oberflächengewässer/Grundwasser

Der Wasserhaushalt unterliegt einer besonderen Sorgfaltspflicht, da Grund- und Oberflächenwasser als Elemente des Wasserhaushaltes wesentliche Einflussgrößen zur Funktionsfähigkeit des Ökosystems darstellen, deren Beeinflussung nachteilige Auswirkungen zur Folge haben können.

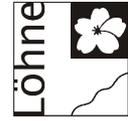
Beschreibung:

Oberflächengewässer

Im unmittelbaren Untersuchungsraum liegen keine Oberflächengewässer vor. Nördlich des Plangebietes befindet sich die Werre einschließlich ihres eingedeichten Überschwemmungsgebietes. Das Plangebiet grenzt südlich an und befindet sich teilweise in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet (potentielles Überschwemmungsgebiet). Der betroffene östliche Planbereich wäre bei einem HQ 100 mit bis zu 50 cm überflutet.

Grundwasser

Der Untersuchungsraum befindet sich jedoch innerhalb des Heilquellenschutzgebietes Bad Oeynhausen-Bad Salzuflen, Zone IIIb.



Die im Untersuchungsraum vorliegenden Auenböden weisen eine meist hohe Wasserdurchlässigkeit auf und stark schwankende Grundwasserstände, welche häufig künstlich durch Absenkungen, etc. verändert wurden.

Bei langanhaltenden Hochwasserphasen ist im Hinterland mit austretendem Qualmwasser zu rechnen.

Regenwasser

Gemäß § 51 a Landeswassergesetz (LWG) besteht die Verpflichtung, bei erstmals seit dem 01.01.1996 bebauten, befestigten oder an das Kanalnetz angeschlossenen Flächen das anfallende Niederschlagswasser zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Es ist vorgesehen, dass im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern.

In Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde wurde festgelegt, das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser zukünftig zu versickern. Auch das innerhalb der Stellplatzfläche anfallende Niederschlagswasser ist über Mulden, die in die Stellplatzfläche integriert werden, zu versickern. Hierfür werden einzelne Stellplätze entsiegelt. Eine Reinigung des Oberflächenwassers erfolgt durch die belebte Bodenschicht. Da in dem vorliegenden Bodengutachten (Baugrunduntersuchung, Baugrundbeurteilung und Gründungsberatung zum Neubau eines Verwaltungsgebäudes, Albert-Schweitzer-Straße, Löhne, Erdbaulabor Schemm GmbH, 22.02.2012, Borgholzhausen) die Belange der Versickerung nicht ausreichend berücksichtigt sind, wird im Rahmen der Entwässerungsplanung ein neues Bodengutachten erstellt, das die Versickerungsfähigkeit des Bodens im Bereich der Mulden untersucht.

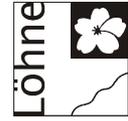
Auf der Grundlage der Entwässerungsplanung des Ingenieurbüros Kuhlmann wird vom Vorhabenträger ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde gestellt werden.

Hochwasserschutz

Das Plangebiet ist von der Bezirksregierung Detmold im Jahr 2005 bei der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes der Werre als potentielles Überschwemmungsgebiet dargestellt worden. Im Jahr 2007 sind von der Bezirksregierung Detmold Hochwasser-Gefahrenkarten erarbeitet worden. Danach ist lediglich der südöstliche Bereich des Plangebietes in dem die bauliche Erweiterung des Verwaltungsgebäudes geplant ist, bei einem HQ 100 bis zu 50 cm überflutet.

Die Flächen befinden sich im überschwemmungsgefährdeten Gebiet der Werre. Der Bereich ist zwar derzeit durch parallel zum Gewässer verlaufende Deichanlagen geschützt. Der Unterhaltungszustand dieser Hochwasserschutzanlagen weist jedoch teilweise erhebliche Mängel auf. Diesbezüglich kann es im Hochwasserfall der Werre zu Problemen im abgedeichten Bereich kommen, so dass eine grundsätzliche Hochwassergefährdung des Gebietes nicht ausgeschlossen werden kann. Zukünftig sind hier Hochwasserschutzmaßnahmen erforderlich.

Da die Deiche entlang der Werre im Löhner Stadtgebiet fast vollständig sanierungsbedürftig sind, werden zukünftig - auch bei einer Bebauung des Vorhabenbereiches - Maßnahmen zum Hochwasserschutz bzw. zur Deichentwicklung erforderlich sein. Allerdings liegen bisher keine konkreten Entwürfe zur Deichentwicklung vor. Hierfür wäre



auch die anstehende Entscheidung über eine Absenkung des Sielwehrs ausschlaggebend. Vielmehr werden zurzeit im Auftrag der Bezirksregierung Detmold Hochwasserrisikomanagement-Pläne erarbeitet. Die konkrete Deichumgestaltung wird dann Gegenstand eines Planfeststellungsverfahrens sein.

Die Belange des Hochwasserschutzes werden im weiteren Planverfahren nach Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde und den Wirtschaftsbetrieben Löhne, Geschäftsbereich Gewässer folgendermaßen berücksichtigt: Der verbleibende Abstand von 15 m zwischen vorhandenem Deich und geplantem Gebäude wird von jeglicher Bebauung freigehalten. In einem Streifen von 10 m Breite ab der nördlichen Plangebietsgrenze (Deichfuß) sind Flächen für eine zukünftige Deichentwicklung, d.h. Deichaufstandsflächen sowie die erforderlichen Deichverteidigungswege inkl. Entwässerungsmulde geplant. Der anschließende 5 m breite Streifen kann vom Grundstückseigentümer als Grünfläche genutzt werden.

Im Rahmen der Objektplanung ist daher beabsichtigt, das Gelände um max. 50 cm aufzufüllen, so dass das Gebäude gegen Hochwasser geschützt ist. Vorbelastungen des Schutzgutes Wasser können durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung vorliegen.

Bewertung:

Von der geplanten Baumaßnahme ist die Werre als nördlich des Untersuchungsraumes verlaufendes Oberflächengewässer nicht in nennenswertem Umfang betroffen.

Negativ wirkt sich auf das Schutzgut Wasser die geplante Oberflächenversiegelung aus.

Da die Werre nördlich des Plangebietes bereits eingedeicht ist, wird zwar nicht der **tatsächliche Überschwemmungsbereich, jedoch der potentielle um rd. 1 ha verkleinert.**

Ergebnis:

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden insgesamt im hohen Bereich eingestuft.

3.5 Klima/Luft

Beschreibung:

Nordrhein-Westfalen und damit auch der Untersuchungsraum, liegt in der Übergangszone zwischen dem atlantischen und dem subatlantischen Klimabereich. Westliche Winde sind hier vorherrschend. Sie bedingen ein warm-gemäßigtes Regenklima mit milden Wintern und mäßig warmen Sommern. Die mittlere Lufttemperatur im Jahr liegt für das Untersuchungsgebiet zwischen 9 und 9,5 °C, die Jahresniederschlagsmenge beträgt zwischen 700-750 mm.

Das Plangebiet besteht zum größeren Teil aus einer Ackerfläche und zu einem Teil aus einer rd. 8.500 m² großen Parkplatzfläche.

Im Norden grenzt die Werre mitsamt ihrer Auenbereiche an den Untersuchungsraum an, im Westen verläuft die L 773, Albert-Schweitzer-Straße, und im Süden grenzt das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel- und Fitnesscenter an.

Entsprechend der Stadtklimauntersuchung von Löhne (Spacetec 1994) wird dieser Planbereich als Kaltluftquellgebiet d.h. als überwiegend land- oder forstwirtschaftlich genutzter Raum mit weniger als 1,5 % Gefälle definiert. Es handelt sich um dynamisch

mäßig aktive Kalt- und Frischluftproduktionsflächen. Die Werre wird als Ventilationsbahn 1. Ordnung von überregionaler Bedeutung für Zirkulationsabläufe während autoktoner, west- und östlicher Wetterlagen beschrieben

Unter dieser Charakterisierung sind Strömungen zusammengefasst, die aufgrund der niedrigen Rauigkeit am Talgrund, sowie geringer Emissionsbelastung des Werretal während windschwacher Strahlungswetterlagen oder West- bzw. Ostwetterlagen durchlüften.

Während windschwacher Hochdruckwetterlagen wird tagsüber überwiegend belastete Luft stadtauswärts transportiert, während nachts weniger belastete Luft für Abkühlung und Luftaustausch im städtischen Raum sorgt.

Bewertung:

Durch das geplante Bauprojekt werden dauerhaft Freiflächen (Ackerflächen) überbaut. Diese Verringerung der Freiflächen führen dazu, dass Flächen für die Entstehung von Kalt- und Frischluft reduziert werden, was zu einer lokalen Veränderung des Kleinklimas führen kann. Die funktionsfähige Luftleitbahn der Werre bleibt jedoch erhalten, so dass die Durchlüftung des gesamten Bereiches weiterhin zumindest entlang der geplanten Verwaltungsgebäude gesichert ist (von den Gebäuden selber geht aufgrund der Höhe sowie der Ausrichtung eine Sperre in Bezug auf den Luftaustausch aus).

Im Ergebnis wird die Beeinträchtigung aufgrund der Vorbelastung in der Umgebung des Plangebietes sowie der überschaubaren Flächengröße und der Nutzung des bereits versiegelten Parkplatzes im mittleren Bereich eingestuft.

3.6 Kultur- und Sachgüter

Denkmalschutz und Denkmalpflege

Beschreibung:

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 137/A – 1. Änderung – 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.

Bewertung:

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

3.7 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Gütern

Die vorab betrachteten Schutzgüter bilden ein zusammenhängendes Wirkungsgefüge und beeinflussen sich demzufolge gegenseitig.

Wechselwirkungen zwischen den vorab genannten Lebensräumen für Tier- und Pflanzenarten im Planbereich bestehen vor allem durch die Biotopverbundfunktion der Werreniederung mit seiner Ufervegetation, den Gehölzbereichen sowie der landwirtschaft-

lichen Nutzflächen. Erst eine Biotopverbundstruktur ermöglicht eine Ausweitung des Lebensraumes vieler Tierarten auf weitere Trittsteinbiotope.

Eine weitere Wechselbeziehung besteht zwischen den Schutzgütern Arten- und Lebensgemeinschaften und Boden: eine Verkleinerung der offenen Bodenbereiche durch Versiegelung bzw. Bodenabtrag bedeutet eine Verkleinerung der potentiellen Lebensräume für die hierauf spezialisierten Tiere und Pflanzen.

Ebenso stehen die Schutzgüter Landschaftsbild und Mensch in enger Wechselbeziehung. Eine negative Veränderung des Landschaftsbildes bewirkt einen störenden Einfluss auf das ästhetische Empfinden des Menschen.

Als Ergebnis kann festgehalten werden, dass die Beeinträchtigung eines Schutzgutes nahezu immer Auswirkungen auf die anderen Schutzgüter und deren Wechselwirkungen nach sich zieht. Aus den Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander resultieren keine erheblichen Eingriffe.

4. Eingriffe in Natur und Landschaft

Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können (vgl. § 4 LG NW).

Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (vgl. § 34 Abs. 4 LG NW).

Zudem sieht das Bundesnaturschutzgesetz in der Form vom 01.03.2010 eine artenschutzrechtliche Prüfung gemäß § 44 BNatSchG vor. Es wird ein umfassender Katalog an Verbotstatbeständen aufgeführt. So ist es beispielsweise untersagt, wild lebende Tiere der besonders geschützten Art zu fangen, zu verletzen oder zu töten sowie ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Ebenso dürfen ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht beschädigt oder zerstört werden.

Bei den streng geschützten Arten und den europäischen Vogelarten gilt zusätzlich ein Störungsverbot. Während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten ist es verboten, die Tiere selbst, ihre Entwicklungsformen oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Für die Gewährung einer Ausnahme müssten gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG die folgenden 3 Bedingungen gleichzeitig erfüllt sein:

- Vorliegen zwingender Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses,
- Fehlen einer zumutbaren Alternative
- der Erhaltungszustand der Population einer Art verschlechtert sich nicht.

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

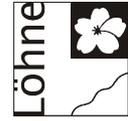
Die im Text erläuterten Beeinträchtigungen führen zu einem Eingriff in den Naturhaushalt, der nach § 1 a Baugesetzbuch in Verbindung mit dem Bundesnaturschutzgesetz entsprechend ausgeglichen werden muss (s.o.).

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 137/A 1. -Änderung der Stadt Löhne sind folgende Kompensationsmaßnahmen vorgesehen:

- Zur Einbindung der geplanten Gebäude in das Landschaftsbild sowie zur Verbesserung des Kleinklimas und zum Schutz der im Plangebiet sowie in der Umgebung vorkommenden Tierarten werden Festsetzungen zur Bepflanzung getroffen:
- Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze ist eine 15 m breite, zum Teil mit heimischen Gehölzen bestandene Fläche in einer Breite von 10 m als Fläche für die Wasserwirtschaft und Hochwasserschutzanlagen - Zweckbestimmung: Deichaufstandsfläche und Deichsanierungswege - festgesetzt. Weiterhin ist eine 5 m breite private Grünfläche - Zweckbestimmung örtlicher Grünzug - festgesetzt. Diese Grünfläche hat die Bedeutung aufgrund der sanierungsbedürftigen Deiche Platz für zukünftige Deichentwicklungsmaßnahmen vorzuhalten sowie als Puffer zum besonderen Landschaftsschutzgebiet (Werre und Deich) zu dienen. Über die Grenzen des Plangebietes hinaus wird der örtliche Grünzug entlang der Werre, welcher auch im westlich angrenzenden Bebauungsplan 137 C (Fitnesscenter Aerofit) festgesetzt ist und im gültigen FNP als Grünfläche dargestellt ist, weitergeführt. Zielsetzung ist es, den Werrerrandbereich von Bebauung/ Versiegelung freizuhalten.
- Zum Schutz der angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Fläche und zur optischen Abgrenzung des Plangebietes setzt der Bebauungsplan entlang der östlichen Grenze eine 10m breite private Grünfläche, Zweckbestimmung naturnahe Anpflanzung fest, die mit heimischen Wildgehölzen zu bepflanzen ist.
- Entlang der L 773 Albert- Schweizer- Straße werden im Bereich der Böschung auf einer 5 – 8 m breiten Fläche die vorhandenen Bäume zum Erhalt festgesetzt.
- Festsetzungen zur Eingrünung der Stellplatzfläche sollen eine Durchgrünung des Plangebietes sichern.
- 9 heimische Gehölze als Einzelpflanzungen im Umfeld des Gebäudes (16-18 cm Umfang gemessen in 1m Höhe)
- 4 heimische Gehölze als Einzelpflanzungen im Umfeld des Gebäudes (16- 18 cm Umfang in 1m Höhe) als Ersatz gemäß den Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Löhne.

Der gesamte Ausgleich wird zu 100 % erfolgen. Da dieses im Plangebiet nicht möglich ist, werden im weiteren Verfahren in Abstimmung mit der unteren Landschaftsbehörde auf externen Flächen naturschutzfachliche Aufwertungsmaßnahmen durchgeführt.

Bezüglich der Thematik „Eingriffsregelung und Bodenschutzbelange bei der Aufstellung von Bauleitplänen“ wird angemerkt, dass hochwertige Böden in Löhne großflächig vorliegen, so dass diese bei nahezu allen Planungen Beeinträchtigungen erfahren. Im Falle der vorliegenden Planung wird eine schon vorhandene Versiegelung in der Größe des halben Plangebietes genutzt, so dass hier Neuversielungen vermieden werden. In der Ausgleichsbilanzierung, welche auf der Basis der vom LANUV NRW 2008 herausgegebenen numerischen Bewertung von Biototypen für die Bauleitpla-



nung in NRW erfolgt, findet der Boden als Standortpotential für Pflanzen Berücksichtigung.

Kompensationsmaßnahmen werden ohne Zeitlimit, langfristig und nachhaltig ausgewiesen. Kompensationsmaßnahmen an geschützten Geotopen können jedoch nicht in Erwägung gezogen werden, da diese im Löhner Raum nicht vorliegen.

Nachfolgend genannte Maßnahmen müssen beachtet bzw. vorgenommen werden, um Beeinträchtigungen der im Untersuchungsbereich vorkommenden bzw. kartierten Tierarten zu vermeiden, bzw. zu minimieren:

Artenschutzrechtliche Vermeidungs-, Verminderungsmaßnahmen

- Bauzeitenregelung mit Baufeldräumung außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit (Anfang März bis Ende September).
- Möglichst Vermeidung von Störungen an Rast- und Nahrungsplätzen in Bezug auf Überwinterungsgäste von September bis März/ April.
- Sicherung der umliegenden Baumbestände durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan.
- Anlage einer größtmöglichen Abstandsfläche zwischen dem nördlich angrenzenden Werreauenbereich (besonderes LSG) und den geplanten Verwaltungsgebäuden.
- Verhinderung von Störeinflüssen wie Lichtemissionen durch entsprechende Ausrichtungen von Straßenbeleuchtung (Lichtkegel sind nach unten zu richten)

Unter Beachtung der im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag dargestellten, vorzunehmenden Maßnahmen zur Verringerung bzw. Vermeidung von Beeinträchtigungen werden Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht berührt.

Eingriff-Ausgleichsbilanzierung

Gemäß der in der Anlage beigefügten Eingriffsbilanzierung ergibt sich für die Bereiche, in denen sich die Gestalt oder die Nutzung von Grundflächen durch die Aufstellung des B-Planes ändern kann, ein Biotopwert von insgesamt 30.003 Punkten. Setzt man diesen Wert dem Wert des Planungszustandes (26.274 Punkte) entgegen, ergibt sich eine negative Differenz von 3.729 Punkten.

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden in Form von heimischen Gehölzpflanzungen im Plangebiet sowie auf einer externen Fläche im Bereich des Kleikamps, Löhne Gohfeld und im Bereich des Katzenbusches (Ökokonto) ausgewiesen.

Da eine 3 wertige Aufwertung durch Umwandlung einer 2-wertige Ackerfläche in 5-wertige Anpflanzungsflächen erreicht werden kann, kann die negative Biotopwertzahl durch die 3-wertige Aufwertung dividiert werden. Die notwendige externe Flächengröße zur Bepflanzung beträgt folglich rd. 1.243 m².

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

In den unmittelbaren Eingriffsbereichen des Plangebietes sind keine Vorkommen von bedrohten, seltenen (gemäß Rote Listen Nordrhein- Westfalen) oder besonders geschützten (gemäß Kapitel 5 BNatSchG) Tier- und Pflanzenarten ermittelt worden.

Bei der Beurteilung wurde festgestellt, dass einige der genannten Arten vor Ort nur potenziell vorkommen können, Ausweichmöglichkeiten im Hinblick auf die notwendigen

Lebensraumstrukturen jedoch ausreichend bestehen, da das Plangebiet in der Nähe des besonders geschützten Landschaftsschutzgebietes der Werreniederung gelegen ist und auch die landwirtschaftlichen Strukturen, welche im Osten an das Plangebiet angrenzen, erhalten bleiben.

6. Alternativen

Im Zuge der Standortsuche wurden verschiedene Flächen zum Bau des notwendigen Verwaltungsgebäudes auf Eignung untersucht:

Eine Erweiterung des bestehenden Standortes konnte aufgrund der nicht ausreichenden Platzkapazitäten nicht ausgeführt werden.

Die potenzielle Möglichkeit der Errichtung des Gebäudes im Bereich des Bebauungsplanes 173/ A scheiterte aufgrund der mangelnden Flächenverfügbarkeit. Die Möglichkeit der Nutzung des Standortes „Zeisstraße“ wurde aufgrund des hohen Erschließungsaufwandes sowie der hohen Auflagendichte verworfen.

Der potentielle Standort im Weidengrund/ Mahner Feldweg wies eine ungenügende Flächengröße auf.

Positiv gewertet wurde bei dem jetzigen Standort die Flächensparnis durch die bereits vorhandene Parkplatzfläche, wodurch sich der Flächenbedarf (Neuersiegelung) stark reduziert.

Nullvariante

Im Rahmen der Betrachtung der sogenannten „Nullvariante“ erfolgt eine Abschätzung welcher Art und Weise sich das Untersuchungsgebiet ohne das geplante Vorhaben entwickelt.

Das Untersuchungsgebiet wird landwirtschaftlich genutzt. Der Flächennutzungsplan stellt für den in Rede stehenden Bereich Grünfläche, bzw. Sondergebiet dar.

Die Festsetzungen des ursprünglichen B-Planes 137/ A sehen für den Untersuchungsraum Grünfläche in Ergänzung zur Werreaue im Rahmen von Kompensationsmaßnahmen vor. Da hier die Umsetzung aufgrund mangelnder Flächenverfügbarkeit scheiterte, wurde der Kompensationsbedarf zwischenzeitlich durch die Renaturierung des Haubaches sowie durch Aufforstung von Flächen am Katzenbusch in Abstimmung mit dem Kreis Herford abgegolten.

Eine anderweitige bauliche Nutzung würde voraussichtlich nicht stattfinden. Daher ist anzunehmen, dass hier weiterhin Landwirtschaft betrieben würde und der zum Sondergebiet gehörige Parkplatz als solcher bestehen bleibt.

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

Die Kontrollen der intern festgesetzten Kompensationsmaßnahmen werden von der Stadt Löhne ca. ein Jahr nach Aufnahme der bestimmungsgemäßen Nutzung vorgenommen.

Die extern festgesetzten Kompensationsmaßnahmen werden bereits zum Zeitpunkt der Schlussabnahme kontrolliert.

Bezüglich der übrigen Schutzgüter werden die entsprechenden Fachämter und Behörden aufgerufen, Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten, erheblichen Um-

weltauswirkungen zu treffen, um unter anderem frühzeitig unvorhergesehene negative Auswirkungen zu ermitteln und um in der Lage zu sein, geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen. Die Stadt Löhne ist über die geplanten Monitoringmaßnahmen der einzelnen Fachämter und -behörden zu informieren.

Artenschutzrechtliche Gutachten sind 7 Jahre nach Planaufstellung hinfällig, wenn innerhalb dieses Zeitraumes keine Umsetzung erfolgt ist.

8. Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen/ Methodik der UP

--

9. Zusammenfassung

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 2 ha liegt am nordwestlichen Rand des Stadtteils Löhne-Gohfeld. Das Plangebiet grenzt im Norden an den Werredeich und im Osten an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Süden wird es begrenzt durch das Kaiser-Center sowie die Zufahrt zu den Stellplatzflächen des Kaiser-Centers und des Löhner Einkaufszentrums. Im Westen wird das Plangebiet durch die L773 Albert-Schweitzer-Straße begrenzt.

Im Änderungsbereich befinden sich keine gemäß §§ 20 bis 27 BNatSchG und § 30 BNatSchG besonders geschützten Teile von Natur und Landschaft.

Ziel der Flächennutzungsplanänderung sowie des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Verwaltungsgebäudes auf der zur Zeit landwirtschaftlich genutzten Fläche unter Berücksichtigung des angrenzenden besonderen Landschaftsschutzgebietes sowie der Nutzung der bestehenden ca. 8.500 m² großen Parkplatzfläche des Kaiser-Centers.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Löhne weist das Plangebiet als „Grünfläche“ sowie im südlichen Plangebiet als „Sondergebiet“ aus.

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

Die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Landschaftsbild, Freiraumverbund, Boden und Wasser sind trotz der bereits vorhandenen Situation, v.a. in Bezug auf Lärmimmissionen und Bodenversiegelung, welche aus der Lage des Untersuchungsraumes angrenzend an die großflächig versiegelte Sonderbaufläche sowie die L 773 Albert-Schweitzer-Straße resultiert, so dass der gesamte Bereich bereits anthropogen beeinflusst ist, im hohen Bereich einzustufen. Der Untersuchungsraum grenzt an das besonders geschützte Landschaftsschutzgebiet der Werre an, so dass hier potentielle Auen- und Retentionsbereiche eingeengt werden.

Als eingriffsmindernd wirkt sich der zum besonderen Landschaftsschutzgebiet Werre vorgelagerte Grünstreifen aus, so dass hier eine Pufferzone zwischen der gewerbli-

chen Nutzung im Süden und dem Schutzgebiet im Norden geschaffen wird. Störreize optischer und akustischer Art können so gemindert werden.

Dieser teilweise bereits mit heimischen Gehölzen bestandene Grünstreifen ist in einer Breite von 10 m als Fläche für eine zukünftige Deichentwicklung (Deichaufstandsfläche, Deichverteidigungsweg inkl. Entwässerungsmulde) zu sichern. Die restlichen 5 m verbleiben als private Grünfläche (örtlicher Grünzug).

Weitere Eingriffsminderungen ergeben sich durch Begrünungsfestsetzungen im Osten (eine 10 m breite heimische Hecke) sowie im Westen (Erhalt der vorhandenen Heckenstrukturen sowie Einhaltung eines Mindestabstandes zur Böschung) des Plangebietes.

Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt über die vorhandene Anbindung an die L 773, die Albert-Schweitzer-Straße. Auch die in ausreichender Anzahl vorhandenen Stellplatzflächen ermöglichen eine Reduzierung des Flächenverbrauchs durch Neuversiegelung, so dass hier der Bodenschutzklausel Rechnung getragen wird. Zudem werden mehr als 1.000 m² der Parkplatzfläche zurückgebaut.

Im Hinblick auf die Schutzgüter Arten und Biotope kann berichtet werden, dass für planungsrelevante Arten als auch sonstige europäische Vogelarten ausreichend Ausweichquartiere im Verbund bestehen bleiben.

Die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG können gemäß des artenschutzrechtlichen Gutachtens, Objekt und Landschaft, Preußisch Oldendorf, August 2012, durch Vermeidungsmaßnahmen hier insbesondere Bauzeitenregelungen zumindest für die Baufeldräumung sowie ggf. nach Vorgabe der Landschaftsbehörde einzuhaltende Pflanzgebote auf den privaten Grünflächen im Norden des Plangebietes) abgewendet werden. Artenschutzrechtliche Verbote werden somit nach Auswertung der vorliegenden Bestandsdaten nicht verletzt, wobei eingehende Untersuchungen des aktuellen Bestandes planungsrelevanter Arten im Plangebiet und im näheren Umfeld nicht vorgenommen werden konnten. Bei Inanspruchnahme von Habitaten oder Teilhabensräumen potenziell vorkommender Arten durch anlagebedingte Wirkungen und Störreize der vorgesehenen Gebäude stehen bei Betrachtung der projektspezifisch relevanten Wirkungen im näheren und weiteren Umfeld Ausweichflächen mit gleichen und ähnlichen Biotopstrukturen in ausreichendem Maße zur Verfügung. Eine Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 ist nicht erforderlich.

Die übrigen in NRW vorkommenden europäischen Arten, die nicht zur Gruppe der planungsrelevanten Arten gehören, werden im vorliegenden artenschutzrechtlichen Fachbeitrag nicht näher betrachtet. Bei diesen Arten kann im Regelfall davon ausgegangen werden, dass wegen ihrer Anpassungsfähigkeit und des landesweit günstigen Erhaltungszustandes (z.B. „Allerweltsarten“) bei vorhabenbedingten Beeinträchtigungen nicht gegen die Zugriffsverbote verstoßen wird.

Da eine Gefährdung planungsrelevanter Arten oder deren lokalen Erhaltungszustandes durch direkte Tötung, erhebliche Störung oder Zerstörung, bzw. Entnahme von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (vgl. § 42 (1) Nr. 1-3 BNatSchG) im Plangebiet und im planungsrelevanten Umfeld nicht erkannt werden kann, wird im anliegenden artenschutzrechtlichen Fachbeitrag auf die Bearbeitung der Formblätter im Kontext einer Art- für Art –Betrachtung abgesehen.

Bezüglich des Grundwassers ist im weiteren Verfahren zu beachten, dass Verschmutzungen dieses Schutzgutes durch entsprechende Schutzmaßnahmen vermieden werden.

In Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde wurde festgelegt, das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser zukünftig über Mulden, die in die Stellplatzfläche integriert werden, zu versickern. Im Rahmen der Entwässerungsplanung wird ein neues Bodengutachten erstellt, das die Versickerungsfähigkeit des Bodens im Bereich der Mulden untersucht.

Zudem befindet sich das Plangebiet innerhalb eines potentiellen Überschwemmungsbereiches der Werre. Das Plangebiet wäre bei HQ 100 ggf. im südöstlichen Teilbereich bis zu 50 cm überflutet. Derzeit ist das Plangebiet durch parallel zur Werre verlaufende Deiche geschützt. Der Zustand der Hochwasserschutzanlage weist teilweise jedoch erhebliche Mängel auf.

Eine grundlegende Hochwassergefährdung des überplanten Gebietes kann daher zum jetzigen Zeitpunkt nicht ausgeschlossen werden.

Bei der konkreten Vorhabenplanung werden daher Maßnahmen zum Hochwasserschutz berücksichtigt.

Im südlichen Plangebiet befinden sich 4 Gehölze, bei denen es sich um geschützte Bäume gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Löhne handelt, welche bei der Durchführung der Planung nicht erhalten werden können. Die notwendigen Kompensationsmaßnahmen werden im Durchführungsvertrag zwischen dem Investor und der Stadt Löhne vertraglich gesichert.

Die im nördlichen Plangebiet im Grenzbereich zum Deich befindlichen 7 Satzungsbäume wachsen in der potentiellen Deichaufstandsfläche und bleiben erhalten. (Sollten diese im Falle des Deichneubaus entfernt werden müssen, so findet die Eingriffsregelung im Rahmen des dann anhängigen Wasserrechtsverfahrens nach § 68 WHG statt).

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden in Form von heimischen Gehölzpflanzungen im Plangebiet sowie auf einer externen Fläche im Bereich des Kleikamps, Löhne Gohfeld und im Bereich des Katzenbusches (Ökokonto) ausgewiesen.

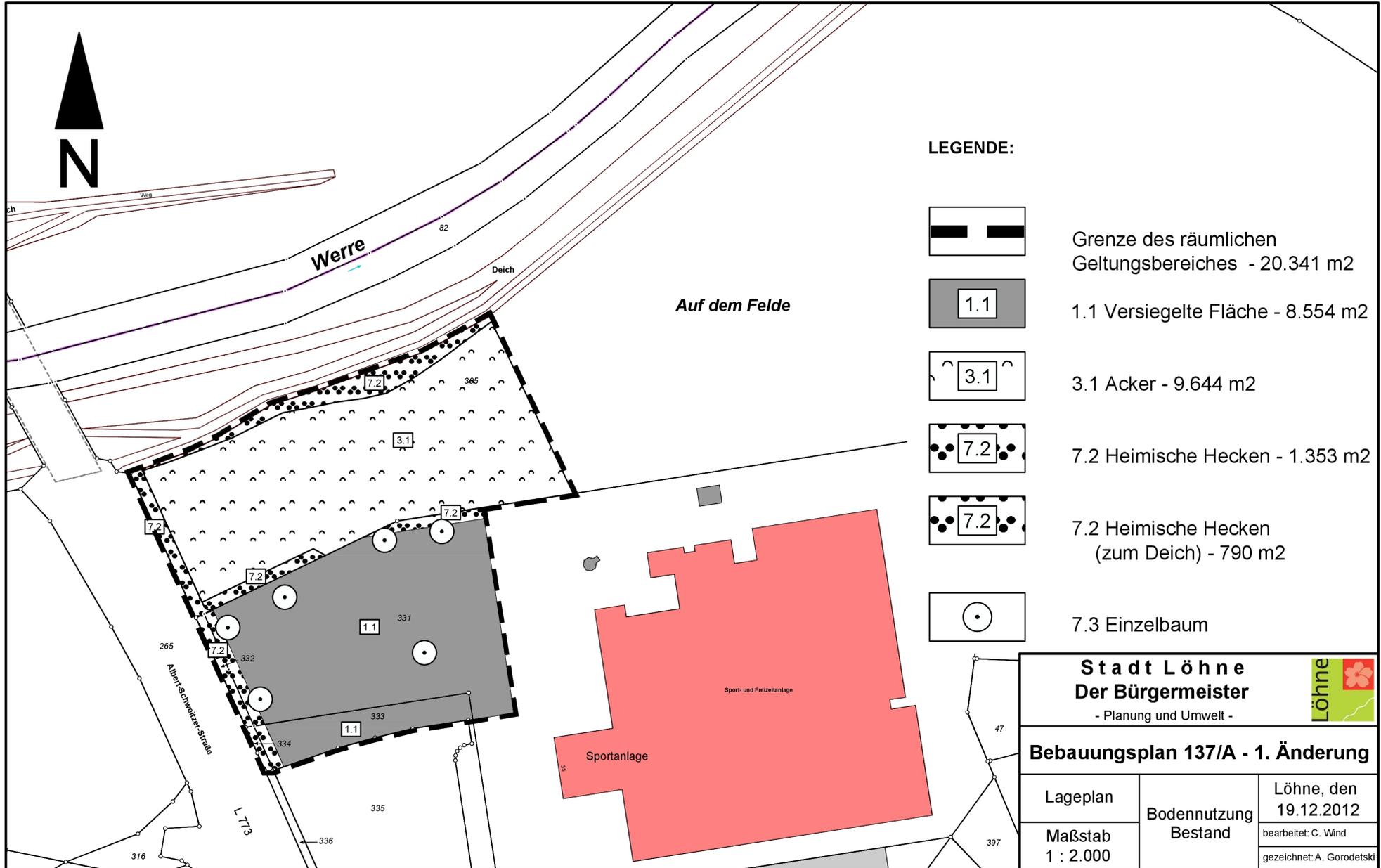
Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 137/A, 1. Änderung der Stadt Löhne ist aus artenschutzrechtlicher Sicht unter Einbeziehung und Beachtung der Ergebnisse des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (Objekt und Landschaft, Preußisch Oldendorf, August 2012) und den darin beschriebenen Vermeidungs-, bzw. Minderungsmaßnahmen möglich.

Löhne, den 09.01.2013

Im Auftrag:

gez. (Wind)

Bebauungsplan Nr. 137/A 1.Änderung



Eingriffsbilanzierung (Formblatt B)

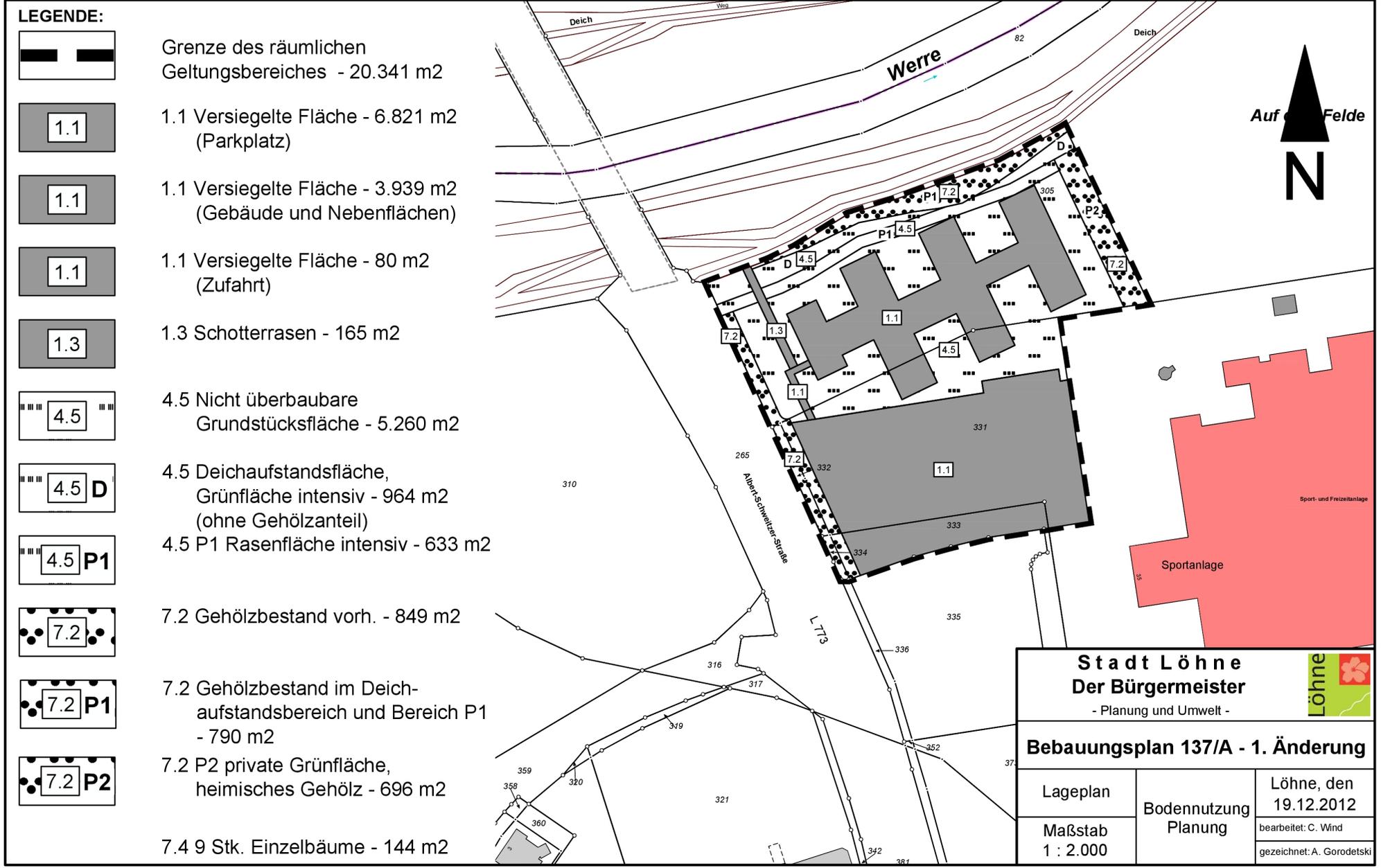
Bebauungsplan Nr. 137/A 1.Änderung

Bewertung des Plan-Zustandes nach „LANUV NRW, 2008: Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung NRW

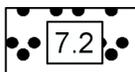
Planungsstand: - Entwurf -

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Flächen-Nr. (s. Plan) gemäß Festset- zungen	Code (lt. Biotop- typwertliste)	Biotoptyp (lt. Biotoptypwertliste)	Fläche (qm)	Grund- wert (lt. Biotop- typwertliste)	Korrekturfaktoren				Gesamtkor- rekturfaktor Σ (Sp. 6-9):4	Gesamtwert (Sp. 5 x 10)	Einzelflä- chenwert (Sp. 4 x 11)
					atypische Ausprägung	Störeinflüsse	Biotopver- bund	Landschafts- bild			
	1.1	Versiegelte Fläche (Parkplatz)	6.821	0						0	0
	1.1	Versiegelte Fläche (Ge- bäude und Nebenflä- chen)	3.939	0						0	0
	7.2.	Gehölzbestand vorh.	849	5						5	4.245
	7.2	Private Grünfläche P2	696	5						5	3.480
	4.5	Nicht überbaubare Grundstücksfläche	5.260	2						2	10.520
	1.3	Schotterrasen DV Weg Zuwegung zum Gebäu)	165 80	1 0						1 0	165 0
	4.5.	Deichaufstandsfläche (ohne Gehölzanteil)	964	2						2	1.928
	4.5	Grünfläche intensiv P1	633	2						2	1.266
	7.4.	9 Stk Einzelbäume, heimisch	144	5						5	720
	7.2	Gehölzbestand im Deichaufstandsbereich	790	5						5	3.950
		Gesamt Fläche	20.341							Gesamt Bio- topwertpkte	26.274

Bebauungsplan Nr. 137/A 1.Änderung



LEGENDE:

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches - 20.341 m²
-  1.1 Versiegelte Fläche - 6.821 m² (Parkplatz)
-  1.1 Versiegelte Fläche - 3.939 m² (Gebäude und Nebenflächen)
-  1.1 Versiegelte Fläche - 80 m² (Zufahrt)
-  1.3 Schotterrassen - 165 m²
-  4.5 Nicht überbaubare Grundstücksfläche - 5.260 m²
-  4.5 Deichaufstandsfläche, Grünfläche intensiv - 964 m² (ohne Gehölzanteil)
-  4.5 P1 Rasenfläche intensiv - 633 m²
-  7.2 Gehölzbestand vorh. - 849 m²
-  7.2 Gehölzbestand im Deichaufstandsbereich und Bereich P1 - 790 m²
-  7.2 P2 private Grünfläche, heimisches Gehölz - 696 m²
-  7.4 9 Stk. Einzelbäume - 144 m²

Stadt Löhne Der Bürgermeister - Planung und Umwelt -		
Bebauungsplan 137/A - 1. Änderung		
Lageplan	Bodennutzung Planung	Löhne, den 19.12.2012
Maßstab 1 : 2.000		bearbeitet: C. Wünd gezeichnet: A. Gorodetski