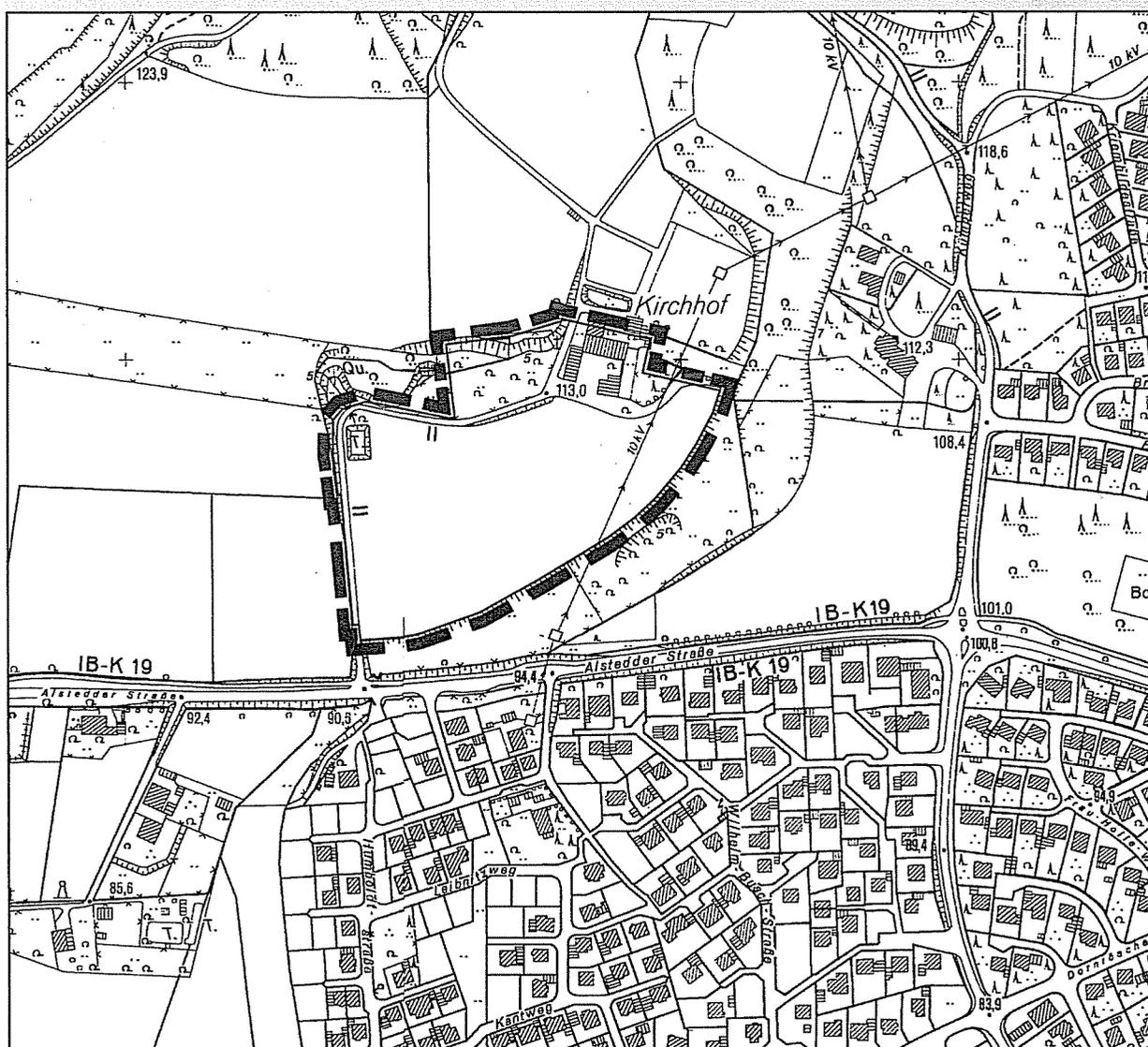


Stand § 3 (2) BauGB/ § 4 (2) BauGB
1. Ausfertigung

Begründung/ Umweltbericht

zum Bebauungsplan
Nr. 24 „Sondergebiet Freizeithof Laggenbeck“

der Stadt Ibbenbüren



3712-03, 3712-04, 3712-08, 3712-09

Inhaltsübersicht

I. Begründung

Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich

Einordnung in übergeordnete Planungen

Planungsanlass / Planungskonzept / Erschließung

Sonstige Planungsinhalte

II. Umweltbericht

Einleitung

Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung

Beschreibung der Umwelt

Menschen / betroffene Bevölkerung

Landschaft, Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt

Boden und Wasser

Luft und Klima

Kultur- und sonstige Sachgüter

Wirkungsgefüge / Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Beschreibung der Umweltschutzmaßnahmen

Vermeidung/ Verminderung / Verringerung/ Ausgleich

Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

Eingriffsbilanzierung

Übersicht über anderweitige Lösungsmöglichkeiten

Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren / Methodik

Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen

Zusammenfassung

Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat am 25.11.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 "Sondergebiet Freizeithof Laggenbeck" beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Bebauungsplan geometrisch eindeutig festgesetzt und zudem der vorangehenden zeichnerischen Darstellung zu entnehmen.

Einordnung in übergeordnete Planungen

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Münster ist der Planbereich als Agrarbereich und Bereich für den Schutz der Landschaft dargestellt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ibbenbüren ist der Planbereich als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Um die Festsetzungen des Bebauungsplanes mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes in Einklang zu bringen, wird der Flächennutzungsplan im Rahmen eines parallelen Verfahrens den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Ibbenbüren angepasst.

Planungsanlass / Planungskonzept / Erschließung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 "Sondergebiet Freizeithof Laggenbeck" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für zwingend erforderliche Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen werden.

Ein an der Alstedder Straße gelegener landwirtschaftlicher Betrieb hat sich neben der auch weiterhin betriebenen Landwirtschaft in den letzten Jahrzehnten auf die Erzeugung von landwirtschaftlichen Produkten und der damit verbundenen Direktvermarktung spezialisiert. Die Produkte werden direkt auf den landwirtschaftlichen Flächen sowie auf Märkten verkauft.

Mittlerweile wird das vielfältige Angebot auch in einem Hofladen, zu dem auch ein Bauernhofcafe gehört, verkauft. Der Kundenstamm des Betriebes hat sich in den letzten Jahren kontinuierlich erweitert, so dass der Betrieb auch weit über die Grenzen Ibbenbürens bekannt ist und Kunden nicht nur aus der unmittelbaren Umgebung, sondern auch aus entfernten Regionen anzieht. Der Hof ist bereits für viele ein willkommenes Ausflugsziel. Insbesondere durch das nahe gelegene Waldgebiet des „Rochus“ kann sich hier künftig ein Naherholungsziel für die Region entwickeln, so dass der Bereich auch eine touristische Entwicklung nehmen kann.

Durch die Aufnahme in den Naturpark TERRA.vita – Naturpark Tecklenburger Land erfährt der Freizeithof nebst Umfeld eine besondere Herausforderung.

Der Naturpark TERRA.vita ist eine Symbiose aus Kultur und Natur mit dem erdgeschichtlich bedeutsamen Schafberg und seiner reichen Bergbautradition sowie dem individuellen Erholungs- und Erlebnisprogramm, wobei Radtouren durch abwechslungsreiche Landschaftsgeschichte und Wandern im Naturpark einen besonderen Stellenwert haben.

Mit der erhaltenen Auszeichnung im NRW Naturparkwettbewerb 2012 ist der Gedanke verbunden, Freizeit, Erholung und Naturerleben miteinander stärker zu verbinden und diese Region attraktiver zu machen. In diesem Zusammenhang wird festgestellt, dass mit dieser Zielsetzung und entsprechender Umsetzung zwangsläufig eine Steigerung im Hinblick auf die Naherholung und den Tourismus einher geht.

Genau in diese Richtung möchte der Betrieb sein Angebotsspektrum erweitern. Geplant ist, die Räumlichkeiten für die Hofgastronomie zu erweitern, da es vermehrt auch zu Anfragen von größeren Gruppen/ Vereinen kommt. Zukünftig soll es auch Kursangebote zum Thema Ernährung geben, z.B. spezielle Kochkurse oder auch entsprechende Seminare. Des

Weiteren sind auch Aktionen für Schulklassen geplant, z.B. zu Themen des Gemüseanbaus mit der Möglichkeit von Verkostungen.

Planungsrechtlich ist der jetzige Standort derzeit als Außenbereich im Sinne von § 35 BauGB zu bewerten; damit sind Nutzungen nur i.S. des § 35 BauGB möglich. Die von den Eigentümern geplanten Nutzungen sind zum jetzigen Zeitpunkt in dem geplanten Umfang planungsrechtlich nicht möglich. Um den Eigentümern dennoch die gewünschten Entwicklungsmöglichkeiten zu geben, ist geplant, den Bereich, der nicht ausschließlich der landwirtschaftlichen Nutzung unterliegt, als Sondergebiet für den Fremdenverkehr mit Freizeithof, Hofcafe und Hofladen auszuweisen.

Entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Ibbenbüren wird ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11(2) BauNVO für den Fremdenverkehr festgesetzt. Das Sondergebiet dient zu Zwecken des Tourismus der Standortsicherung und Entwicklung als Freizeithof mit Hofcafe und Hofladen.

Im Planbereich selbst werden auch Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Mit der Einbeziehung der landwirtschaftlichen Fläche in den südlichen Planbereich beurteilt sich diese Fläche nach § 30 BauGB, so dass in diesem Bereich ausschließlich Vorhaben zulässig sind, die einem landwirtschaftlichen Betrieb dienen.

Hierdurch kann sichergestellt werden, dass dieser Bereich zwischen dem Freizeithof und dem Landschaftsschutzgebiet nicht den übrigen Vorhaben des § 35 BauGB zur Verfügung steht. Diese Fläche dient somit der Bewahrung der landwirtschaftlichen Nutzung und zugleich der Vernetzung des vorhandenen Landschaftsschutzgebietes auch mit dem nordwestlich der Zufahrt befindlichem Naturdenkmal „Sickerquelle an der Zufahrt zum Hof Kirchhof“.

Zur Konkretisierung des Sondergebietes werden folgende Anlagen und Nutzungen festgesetzt.

Zulässig sind innerhalb der festgesetzten Sondergebietsbauflächen:

- *ein Ausflugslokal mit Hofcafe und Aussengastronomie*
- *der Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln auf max. 200m² Verkaufsfläche; davon max. 10% als Aktionsfläche auf der auch sonstige zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente (lt. Ibbenbürener Liste, Februar 2008) angeboten werden können.*
- *max. 50 m² Freiverkaufsfläche für Gartenartikel*
- *insgesamt maximal zwei Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen bzw. Betriebsinhaber/Betriebsleiter*
- *Anlagen für die ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Freizeithofes als da sind u.a. Verwaltung, Seminarräume, Lagerräume, Sanitärräume etc.*

Zur Steuerung des Einzelhandels der Stadt Ibbenbüren sind im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Ibbenbüren, erstellt von Stadt und Handel (Februar 2008) räumliche Bereiche festgelegt, die für die Aufnahme von Einzelhandelsnutzungen bestimmt sind.

Der mit diesem Bebauungsplan überplante Bereich befindet sich außerhalb der festgelegten Versorgungsbereiche.

Um den Standort als Freizeithof mit Hofcafe und Hofladen im Bestand zu sichern und mit entsprechenden Entwicklungsmöglichkeiten auszustatten sind vorstehende Einzelhandelsnutzungen in die Planung eingestellt worden, dabei dient die Begrenzung der Wahrung und Sicherung der Versorgungsstrukturen im Stadtgebiet und um bestehende zentrale Versorgungsbereiche durch künftige Ansiedlungen optimal zu stärken.

Welche Sortimente in Ibbenbüren als zentrenrelevant, zentren- und nahversorgungsrelevant oder als nicht zentrenrelevant gelten ist der nachfolgenden Ibbenbürener Sortimentsliste (Februar 2008, erstellt von Stadt und Handel) zu entnehmen.

Sortimentsliste für die Stadt Ibbenbüren („Ibbenbürener Liste“)

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2003 ¹	Bezeichnung nach WZ 2003
Zentrenrelevante Sortimente		
Augenoptik	52.49.3	<i>Augenoptiker</i>
Bekleidung (Sportbekleidung unter Sportartikel)	52.42	<i>Einzelhandel mit Bekleidung</i>
Blumen	aus 52.49.1	<i>Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen u. Saatgut (Nur Blumen)</i>
Briefmarken/Münzen	aus 52.48.2	<i>aus 52.48.2 (nur: Sammlerbriefmarken und -münzen)</i>
Bücher	aus 52.47.2	<i>Einzelhandel mit Büchern und Fachzeitschriften (Nur: Bücher)</i>
Computer (PC-Hard- und -Software)	52.49.5	<i>Einzelhandel mit Computern, Computerteilen, peripheren Einheiten und Software</i>
Elektrokleingeräte	aus 52.45.1	<i>Einzelh. mit elektrischen Haushaltsgeräten und elektrotechnischen Erzeugnissen, anderweitig nicht genannt (Nur Einzelh. mit Elektrokleingeräten einschl. Näh- und Strickmaschinen)</i>
Foto und optische Erzeugnisse und Zubehör	52.49.4	<i>Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker)</i>
Glas/Porzellan/Keramik	52.44.4	<i>Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren</i>
Kurzwaren/Schneidereibedarf/ Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche	52.41.2	<i>Einzelhandel mit Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche</i>
Haus-/Bett-/Tischwäsche	aus 52.41.1	<i>Einzelhandel mit Haushaltstextilien (darunter nicht: Einzelhandel mit Bettwaren und Matratzen)</i>
Heimtextilien/Gardinen	52.44.7	<i>Einzelhandel mit Heimtextilien</i>
Hausrat	aus 52.44.3	<i>Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (darunter nicht: Einzelhandel mit Bedarfsartikeln für den Garten, Möbeln und Grillgeräten für Garten und Camping, Kohle-, Gas- und Ölöfen)</i>
Leuchten/Lampen	52.44.2	<i>Einzelhandel mit Beleuchtungsartikeln</i>
Medizinische und orthopädische Geräte	52.32.0	<i>Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Geräten</i>
Papier/Büroartikel/Schreib- waren sowie Künstler- und Bastelbedarf	52.47.1 aus 52.49.9	<i>Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln, Sonstiger Facheinzelhandel (Nur: Einzelhandel mit Organisationsmitteln für Büro Zwecke)</i>
Schuhe, Lederwaren	52.43	<i>Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren</i>
Spielwaren	52.48.6	<i>Einzelhandel mit Spielwaren</i>
Sport- und Campingartikel (Campingmöbel: s. Möbel)	52.49.8	<i>Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel)</i>
Telekommunikationsartikel	52.49.6	<i>Einzelh. mit Telekommunikationsendgeräten und Mobiltelefonen</i>
Teppiche (ohne Teppichböden)	aus 52.48.1	<i>Einzelhandel mit Tapeten und Bodenbelägen (daraus nur: Einzelhandel mit Teppichen)</i>
Uhren/Schmuck	52.48.5	<i>Einzelhandel mit Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck</i>
Unterhaltungselektronik	52.45.2	<i>Einzelh. mit Geräten der Unterhaltungselektronik und Zubehör</i>
Waffen/Jagdbedarf/Angeln	aus 52.49.9	<i>Sonstiger Facheinzelhandel a.n.g. (daraus nur: Einzelhandel mit Handelswaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräten)</i>
Wohninrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder, Poster/Bilder- rahmen/Kunstgegenstände	aus 52.48.2 aus 52.44.6	<i>Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (darunter nicht: Möbel aus Holz, Kork, Flechtwerk oder Korbwaren)</i>

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente		
Drogerie, Kosmetik/Parfümerie	52.33 aus 52.49.9	<i>Einzelhandel mit Parfümeriewaren und Körperpflegemitteln Sonstiger Facheinzelhandel, anderweitig nicht genannt (Nur: Einzelhandel mit Waschmitteln für Wäsche, Putz- und Reinigungsmitteln, Bürstenwaren und Kerzen)</i>
Nahrungs- und Genussmittel	51.11.1 52.2	<i>Einzelhandel mit Nahrungsmitteln, Getränken und Tabakwaren, ohne ausgeprägten Schwerpunkt Einzelhandel mit Nahrungsmitteln, Getränken und Tabakwaren</i>
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	52.31.0	<i>Apotheken</i>
Zeitungen/Zeitschriften	aus 52.47.2 52.47.3	<i>Einzelh. mit Büchern und Fachzeitschriften (Nur: Fachzeitschr.) Einzelhandel mit Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen</i>

Nicht zentrenrelevante Sortimente		
Baummarktsortiment im engeren Sinne	aus 52.46 u. aus 52.44.3 u. aus 52.48.1 u. aus 52.45.1	<i>Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf (daraus nicht: Garten- und Campingartikel, Kfz- und Fahrradzubehör) Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus nur: Kohle-, Gas- und Ölöfen) Einzelhandel mit Tapeten und Bodenbelägen (daraus nicht: Einzelhandel mit Teppichen) Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten und elektrotechnischen Erzeugnissen (daraus nur: anderweitig nicht genannte elektrotechnische Erzeugnisse)</i>
Bettwaren	aus 52.41.1	<i>Einzelh. mit Haushaltstextilien (daraus nur: Einzelh. mit Bettw.)</i>
Elektrogroßgeräte	aus 52.45.1	<i>Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus nur: Elektrogroßgeräte)</i>
Fahrräder und Zubehör	52.49.7	<i>Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör</i>
Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)	aus 52.44.3 u. aus 52.46.1	<i>Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus nur: Bedarfsartikel und Grillgeräte für den Garten) Einzelhandel mit Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren (daraus nur: Rasenmäher, Eisenwaren und Spielgeräte für den Garten)</i>
Kfz-Zubehör	50.30.3	<i>Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör</i>
Kinderwagen	aus 52.44.6	<i>Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (daraus nur: Kinderwagen)</i>
Möbel	52.44.1 u. aus 52.49.9 u. aus 52.44.3 u. aus 52.44.6 u. aus 52.50.1	<i>Einzelhandel mit Wohnmöbeln Sonstiger Facheinzelh. (daraus nur: Einzelh. mit Büromöbeln) Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus nur: Möbel für Garten und Camping) Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (daraus nur: Einzelhandel mit Korbmöbeln) Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen</i>
Musikinstrumente und Musikalien	52.45.4	<i>Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien</i>
Pflanzen/Samen	aus 52.49.1	<i>Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen und Saatgut (daraus nur: Einzelhandel mit Pflanzen und Saatgut)</i>
Zoologischer Bedarf und lebende Tiere	52.49.2	<i>Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren</i>

Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08-09/2007
¹ WZ 2003 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2003

Die Bauflächen, die vornehmlich bereits befestigte Flächen auf der Hofstelle einnehmen, werden dabei durch die Vorgabe von überbaubaren Flächen in Verbindung mit einer maximalen Grundfläche und einer maximal zulässigen Gebäude- bzw. Traufhöhe begrenzt. Auf die Festsetzung einer Bauweise wird verzichtet, so dass eine Überschreitung der in § 22(2) Bau NVO aufgeführte Länge von 50 m allgemein zulässig ist.

Die übrigen Flächen sind Nebenanlagen des Sondergebietes und werden als private Grünflächen gemäß § 9 (1) Nr.15 BauGB bzw. private Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Im Bereich der festgesetzten privaten Grünflächen ist die Unterbringung von Streichelzoo nebst Unterstand, Gärten jeder Art, Naturspielplatz, Löschwasserteich u.ä. zulässig, dabei ist vorgesehen, den derzeit nordwestlich der Hofstelle gelegenen Naturspielplatz nach Südosten zu verlegen.

Als private Verkehrsflächen sind neben der Zuwegung auch die Stellplatzflächen festgesetzt. Die Stellplatzflächen sind zum großen Teil in geschotterter Form vorhanden. Hier ist lediglich eine geringfügige Ausweitung der Stellplatzflächen nach Südwesten beabsichtigt. Mit Blick auf das Landschaftsbild ist eine Anpflanzung aus heimischen Gehölzen entlang der westlichen und südlichen Stellplatzbegrenzung im Bebauungsplan festgesetzt. Es ist festgelegt, dass die Stellplatzfläche mit versickerungsfähigen Materialien in Verbindung mit einer Raseneinsaat (z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen etc.) zu versehen ist. Darüber hinaus sind Sonderveranstaltungen bis zu 6 mal im Jahr für saisonale Themenmärkte der Landwirtschaft zulässig.

Die Erschließung der Hofstelle erfolgt wie bisher über eine private Verkehrsfläche, die im Bebauungsplan mit einem Geh-/ Fahr- und Leitungsrecht versehen ist. Diese private Zuwegung stellt sich als rd. 4,0m breite befestigte Fahrbahn (Asphalt bzw. Betonplatten) und darüber hinausgehenden befahrbaren Seitenstreifen, wodurch Begegnungsverkehr möglich ist, dar.

Diese Zuwegung schließt im Süden an die Alstedder Straße (K19), östlich in rd. 40 m Entfernung zum geplanten Kreisverkehr, im Zuge der Westumgehung Laggenbeck K24n/ Alstedder Straße.

Veränderungen an der vorhandenen privaten Zuwegung sind nicht beabsichtigt. Östlich in rd. 250m Entfernung zum Sondergebiet ist der nördliche Abschnitt der K24n zwischen K19 und L501 (Kümperweg) gelegen. Gegenseitige Beeinträchtigungen sind insbesondere wegen der Entfernung nicht zu erwarten.

Um die Wirkung auf die Landschaft so gering wie möglich zu halten, werden Gestaltungs- festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Hiernach sind für die äußere Wand- und Dachflächengestaltung glänzende Materialien und grelle Farben unzulässig.

Da besonders Werbeanlagen eine aufdringliche und damit verbundene negative Wirkung auf das Orts- und Landschaftsbild auslösen können, wird im Bebauungsplan geregelt, dass diese nur zulässig sind, wenn sie die im Plangebiet festgesetzten Gebäudehöhen nicht überschreiten. Bewegliche, blinkende, blendende, reflektierende oder lichtwechselnde Werbung ist generell unzulässig.

Sonstige Planungsinhalte

Natur und Landschaft

Der Planbereich liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Landschaftsplanes LP-Nr. 2 „Schafbergplatte“, der für diesen Bereich als Entwicklungsziel 1.1.1 „Entwicklungsräume mit großen Waldflächen und Abgrabungen“ vorsieht. Darüber hinaus ergeben sich aus dem Landschaftsplan folgende Festsetzungen. Im Süden und Osten ist das Landschaftsschutzgebiet LSG 41 „Osterberg/ Alstedde“ gelegen. Das LSG erstreckt sich weiter nach Norden und Westen entlang der Schafbergplatte. Direkt an der Zufahrt zur Hofstelle befindet sich das Naturdenkmal ND 2.3.47 „Sickerquelle an der Zufahrt zum Hof Kirchhof“.

Naturschutzgebiete sowie Flächen aus dem Biotopkataster der LANUV (Landesamt für Natur-, Umwelt- und Verbraucherschutz) und geschützten Biotope gem. § 62 LG NRW sind für den Planbereich sowie für das nähere Umfeld nicht angegeben.

Sonstige besondere Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind für den Planbereich nicht bekannt.

Aufgrund der geringen Artenvielfalt, ohne Vorkommen seltener oder geschützter Arten und der im Planbereich bereits vorhandenen Nutzung hat das Plangebiet nur eine geringe Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Im Rahmen bislang erteilter Genehmigungen sind Maßnahmen zur ökologische Kompensation (Neuanpflanzungen von Eichen östlich der Hofstelle im Verlauf der vorhanden Böschungskante/Grenze zum Landschaftsschutzgebiet) festgelegt worden. Diese Maßnahmen werden von dieser Planung nicht berührt (außerhalb des Planbereiches gelegen), so dass sie auch künftig ihre Gültigkeit behalten.

Die Verlagerung des Naturspielplatzes auf die südöstliche Seite der Hofstelle gleicht sich in sich selbst aus, zumal die hierfür geplanten Flächen sich als Ackerflächen (mit Beerenobst bzw. Gemüse bestellt) darstellen. Die ökologische Wertigkeit eines Naturspielplatzes und einer intensiv genutzten Ackerfläche wird dabei als vergleichbar angesehen.

Die im Plan festgesetzten Bauflächen erstrecken sich weitgehend auf die bereits verfestigten Hofflächen, so dass sich ein Eingriff in Natur und Landschaft lediglich aus der geplanten Vergrößerung der Stellplatzfläche herleiten lässt.

Es ist vorgesehen, das ermittelte Kompensationsdefizit (siehe Eingriffsbilanzierung) durch Neuanpflanzungen auf betriebseigenen Flächen des Vorhabenträgers auszugleichen.

Baudenkmale / Bodendenkmale

Baudenkmäler bzw. potentielle Baudenkmäler sind nicht vorhanden. Bodendenkmäler sind für den Planbereich nicht bekannt.

Altlasten / Altstandorte / Altablagerungen

Im Plangebiet oder direkt angrenzend sind zur Zeit keine Bodenbelastungen durch Altlasten/Altstandorte/Altablagerungen und keine entsprechenden Verdachtsflächen i. S. des Runderlasses vom 14.03.2005 (MBI. NW.S.582) bekannt.

Ver- und Entsorgung, Gewässer

Die Versorgung des Planbereiches mit elektrischer Energie wird über die zuständigen Versorgungsträger sichergestellt.

Der Naturspielplatz ist im Bereich der vorhandenen 10 KV Freileitung nebst Schutzstreifen geplant. In diesem Zusammenhang ist die Detailplanung für den Naturspielplatz mit dem Versorgungsträger (RWE) abzustimmen. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan enthalten.

Die Frischwasserversorgung erfolgt derzeit ausgehend über einen nördlich des Planbereiches vorhandenen Hausanschluss. Der Antrag auf einen eigenen Wasseranschluss liegt dem Wasserversorgungsverband Tecklenburger Land vor.

Unter Beachtung der Bestimmungen des geltenden Abfallgesetzes werden die anfallenden Abfallstoffe eingesammelt und ordnungsgemäß entsorgt.

Das anfallende Schmutzwasser wird über eine vorhandene Druckrohrleitung der Kanalisation in der Alstedder Straße zugeführt.

Das Niederschlagswasser wird vor Ort versickert bzw. in den vorhandenen Folienteich innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Grünfläche eingeleitet. Dieser Teich ist mit einer frostsicheren Entnahmestelle versehen und als Feuerlöschteich genehmigt.

Soweit sich durch geplante Baumaßnahmen zusätzliche Löschwasserbedarfe ergeben, sind diese vom jeweiligen Vorhabenträger bzw. Eigentümer vorzuhalten.

Die Festlegung der notwendigen Löschwassermengen erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

Gewässer sind im Planbereich nicht vorhanden.

Immissionsschutz

Mit Ausnahme der Kleintiere im Streichelzoo und der Ponys/Kleinpferde zur Beweidung der Obstwiesen wird keine Tierhaltung auf der privilegierten Hofstelle betrieben.

Aus dem ehemaligen Schweinezuchtbetrieb ist somit ein reiner Obst- und Gemüsehof entstanden.

Wohngebäude als auch landwirtschaftliche Nebenerwerbsbetriebe befinden sich in einem Abstand von rd. 200 m zum Standort. Der nächstgelegene Vollerwerbslandwirt ist in rd. 500 m Entfernung gelegen.

Aufgrund der Entfernung zu umliegenden Betrieben sowie der Tatsache, dass am Standort selbst, mit Ausnahme der Kleintiere im Streichelzoo und der Ponys/Kleinpferde zur Beweidung der Obstwiesen, keine Tierhaltung betrieben wird, kann nach Abstimmung mit der Immissionsschutzbehörde beim Kreis Steinfurt davon ausgegangen werden, dass unzumutbare Auswirkungen Nutzungs- und Entwicklungseinschränkungen auf die landwirtschaftlichen Betriebe (sowohl des Standortbetriebes, wie auch möglicher Betriebe in der Nachbarschaft) nicht zu erwarten sind.

Bergbau

Der Planbereich betrifft Flächen unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind.

Die aktuell noch vorhandenen Tagesöffnungen des Bergbaus befinden sich allesamt nord-östlich außerhalb des Planbereiches.

Ein entsprechender Hinweis ist in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Da auch Altbergbau ca. 1862 bis ca. 1921 stattgefunden hat, ist mit bergbaulichen Einwirkungen in Form von Absenkungen auch heute noch zu rechnen.

Im Bebauungsplan wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass die Standsicherheit mit Rücksicht auf die bergbaulichen Auswirkungen im Genehmigungsverfahren nachzuweisen ist.

Kampfmittelvorkommen

Kampfmittelvorkommen sind für den Planbereich nicht bekannt.

Flächenbilanz:

Gesamtgröße des Bebauungsplanbereiches	=	3,98 ha
<u>davon</u>		
Sondergebiet (Freizeithof)	=	0,42 ha
Private Grünflächen	=	0,95 ha
Flächen für die Landwirtschaft	=	2,18 ha
Private Verkehrsflächen/ Zuwegung	=	0,16 ha
Private Verkehrsflächen/ Stellplätze	=	0,27 ha

Bodenordnung/ Kosten

Bodenordnende Maßnahmen durch die Stadt Ibbenbüren sind nicht erforderlich, da eventuell erforderliche Grunderwerbsverhandlungen ausschließlich zwischen dem Vorhabenträger und den Eigentümern der für die Planung benötigten Flächen geführt werden.

Über einen entsprechenden städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger ist geregelt, dass die mit der Durchführung des Bebauungsplanes verbundenen Kosten (z.B. Planungskosten, Gutachterkosten, Ausgleichskosten, etc.) vom Vorhabenträger geleistet werden.

II. Umweltbericht

Seit dem Inkrafttreten des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau am 20. Juli 2004 ist für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung vorzunehmen, sofern nicht die Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch vorliegen.

Nach § 1 des Baugesetzbuches sind bei der Aufstellung, Änderung oder Aufhebung der Bauleitpläne insbesondere die unter Abs. 6 aufgeführten Belange zu berücksichtigen. Hierzu gehören neben anderen Belangen (z.B. Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Bedürfnisse der Wirtschaft etc.) auch die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens sowie des Klimas.

Hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft ist die Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Die Eingriffsregelung wird integriert im Umweltbericht abgearbeitet.

Einleitung

Inhalt und Ziele der Bauleitplanung

Der Bebauungsplanbereich umfasst eine Fläche von 3,98 ha und liegt am Nordrand der Ortslage Laggenbeck, nördlich der K 19 (Alstedder Straße).

Gegenüber den Darstellungen im parallelen Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes beinhaltet der Bebauungsplan auch Flächen für die Landwirtschaft, so dass die beiden Planungen unterschiedliche Abgrenzungen aufzeigen.

Im Planbereich ist ein landwirtschaftlicher Betrieb gelegen, der sich neben der auch weiterhin betriebenen Landwirtschaft in den letzten Jahrzehnten auf die Erzeugung von landwirtschaftlichen Produkten und der damit verbundenen Direktvermarktung spezialisiert hat. Die Produkte werden direkt auf den landwirtschaftlichen Flächen sowie auf Märkten verkauft.

Planungsrechtlich ist der jetzige Standort derzeit als Außenbereich im Sinne von § 35 BauGB zu bewerten; damit sind Nutzungen nur i.S. des § 35 BauGB möglich.

Um den Eigentümern dennoch die gewünschten Entwicklungsmöglichkeiten zu geben, ist geplant, den Bereich der nicht ausschließlich der landwirtschaftlichen Nutzung unterliegt als Sondergebiet auszuweisen.

Entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Ibbenbüren wird ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11(2) Bau NVO für den Fremdenverkehr festgesetzt. Das Sondergebiet dient zu Zwecken des Tourismus der Standortsicherung und Entwicklung als Freizeithof mit Hofcafe und Hofladen.

Die Bauflächen, die vornehmlich bereits befestigte Flächen auf der Hofstelle einnehmen, werden dabei im Zuge der Bebauungsplanung durch die Vorgabe von überbaubaren Flächen in Verbindung mit einer maximalen Grundfläche und einer maximal zulässigen Gebäude- bzw. Traufhöhe begrenzt.

Die Erschließung der Hofstelle erfolgt wie bisher über eine private Verkehrsfläche. Diese Zuwegung schließt im Süden an die Alstedder Straße (K19), östlich in rd. 40 m Entfernung zum geplanten Kreisverkehr, im Zuge der Westumgehung Laggenbeck K24n/Alstedder Straße.

Die im Plan vorgesehene Sondergebietsnutzung erstreckt sich weitgehend auf bereits entsprechend genutzte Flächen, so dass sich ein Eingriff in Natur und Landschaft lediglich aus der geplanten Vergrößerung der Stellplatzfläche herleiten lässt.

Es ist vorgesehen, das ermittelte Kompensationsdefizit durch Neuanpflanzungen auf betriebseigenen Flächen auszugleichen.

Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung

Für die Änderung des Bebauungsplanes relevant sind die folgenden, in den Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes.

Bundesnaturschutzgesetz, Landschaftsgesetz NRW:

Natur und Landschaft sind im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, dass

1. die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts,
2. die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
3. die Pflanzen- und Tierwelt sowie
4. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft

als Lebensgrundlage des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung in Natur und Landschaft nachhaltig gesichert sind.

Der Verursacher eines Eingriffs ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer von der zuständigen Behörde zu bestimmenden Frist auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist.

Baugesetzbuch:

Mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenverdichtung zu nutzen sowie Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung:

Zweck dieses Gesetzes ist es sicherzustellen, dass bei bestimmten öffentlichen und privaten Vorhaben zur wirksamen Umweltvorsorge nach einheitlichen Grundsätzen

1. die Auswirkungen auf die Umwelt frühzeitig und umfassend ermittelt, beschrieben und bewertet werden,
2. das Ergebnis der Umweltverträglichkeitsprüfung so früh wie möglich bei allen behördlichen Entscheidungen über die Zulässigkeit berücksichtigt wird.

Bundesimmissionsschutzgesetz inkl. Verordnungen:

Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädigenden Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).

TA Lärm:

Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge.

DIN 18005:

Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig.

Fachgutachten liegen für den Planbereich nicht vor.

Die genannten Ziele werden nachfolgend in der Bewertung der Umweltauswirkungen sowie der Festlegung der Umweltschutzmaßnahmen berücksichtigt.

Beschreibung der Umwelt

Menschen / betroffene Bevölkerung

Innerhalb des Planbereiches wird die betroffene Hofstelle von den Betreibern bewohnt. Sonstige Wohnnutzung ist außerhalb des Planbereiches, südlich der Alstedder Straße und östlich im Verlauf des Kümperweges vorhanden.

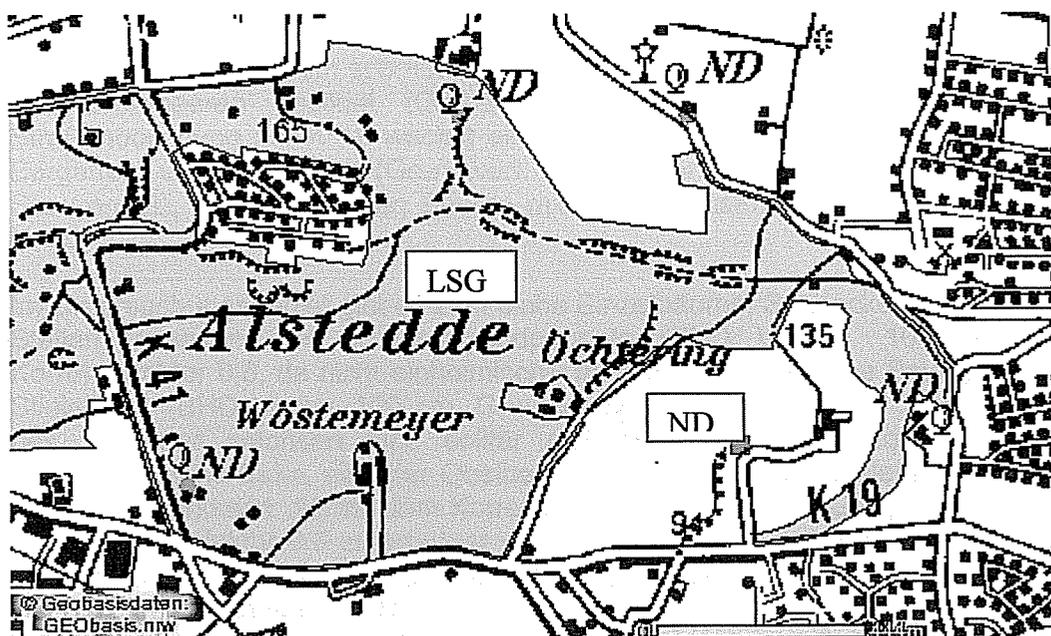
Landschaft, Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 24 „Sondergebiet Freizeithof Laggenbeck“ (Untersuchungsgebiet) liegt am Nordrand der Ortslage Laggenbeck, nördlich der K 19 (Alstedder Straße). Während südlich der K 19 Flächen mit zusammenhängender Wohnbebauung liegen, ist das übrige Umfeld des Untersuchungsgebietes von landwirtschaftlichen Nutzflächen, kleineren Waldparzellen, Gehölzen und einzelnen Hofflächen geprägt.

Der Untersuchungsbereich liegt auf einem vorgelagerten Rücken am Südabfall der Schafbergplatte. Die Hofstelle Lökke, die in der DGK 5 als „Kirchhof“ bezeichnet wird, liegt auf ca. 113 m NN. Von dort fällt das Gelände nach Süden und Osten hin ab. Nach Norden steigt es leicht an. Am Süd- und Ostrand erstreckt sich bogenförmig ein schmales Kerbtal mit steilen Böschungen. Das Untersuchungsgebiet umfasst die Hofstelle mit Wohn- und Nebengebäuden sowie Hofladen und Hofcafe. Angrenzend liegen zwei Schaugärten und ein Parkplatz. Umgeben ist die Hofstelle von landwirtschaftlichen Sonderkulturen (vorwiegend Beerenobst) sowie am Rande des Untersuchungsgebietes von Waldflächen und Gehölzen.

Der Planbereich liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Landschaftsplanes LP-Nr. 2 „Schafbergplatte“, der für diesen Bereich als Entwicklungsziel 1.1.1 „Entwicklungsräume mit großen Waldflächen und Abgrabungen“ vorsieht.

Darüber hinaus ergeben sich aus dem Landschaftsplan folgende Festsetzungen. Im Süden und Osten ist das Landschaftsschutzgebiet LSG 41 „Osterberg/ Alstedde“ gelegen. Das LSG erstreckt sich weiter nach Norden und Westen entlang der Schafbergplatte. Direkt an der Zufahrt zur Hofstelle befindet sich das Naturdenkmal ND 2.3.47 „Sickerquelle an der Zufahrt zum Hof Kirchhof“.



Naturschutzgebiete sowie Flächen aus dem Biotopkataster der LANUV (Landesamt für Natur-, Umwelt- und Verbraucherschutz) und geschützte Biotope gem. § 62 LG NRW sind für das Untersuchungsgebiet sowie für das nähere Umfeld nicht angegeben.

Im Zentrum des Untersuchungsgebietes liegt die Hofstelle mit mehreren Nebengebäuden, in denen u.a. der Hofladen und das Hofcafe untergebracht sind. Westlich und südlich befinden sich zwei angelegte Schaugärten mit Stauden- und Gemüsebeeten sowie Ausstellungsbereiche. Zum westlichen Schaugarten gehören eine kleine Ziegenweide und ein Teich, der ebenfalls nach gärtnerischen Aspekten angelegt und gestaltet ist. An der mit Asphalt und tlw. mit Betonplatten befestigten Zufahrt zum Hof ist eine größere, geschotterte Parkplatzfläche vorhanden.

Rund um die Hofstelle erstrecken sich Ackerflächen, die überwiegend mit Beerenobst, teilweise mit Obstgehölzen oder Gemüse bestellt sind (Grundwert: A2, bewertet nach der durch die Landesregierung NRW herausgegebenen „Arbeitshilfe für die Bauleitplanung – Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft“). Diese landwirtschaftlichen Nutzflächen nehmen den größten Teil des Untersuchungsgebietes ein. Auch auf einer ehemaligen Grünlandfläche im Kerbtal an der K 19 sind Himbeeren gepflanzt. Daran angrenzend befindet sich im Talgrund eine Grünlandfläche, die als Ponyweide genutzt wird. Dort wächst eine typische, frische bis mäßig feuchte Weidelgras- Weißkleeweide (Grundwert: A4).

In der Kurve an der Zufahrt zur Hofstelle liegt ein kleiner, angelegter, jedoch nicht genutzter Teich (Grundwert: A7, Korrekturfaktor 0,9). Er wird mit dem Wasser aus der nördlich der Zufahrt liegenden Sickerquelle gespeist. Der Teich besitzt kleine Röhrichtbereiche mit u.a. Sumpfschachtelhalm, Waldsimse und Flatterbinse. Auf der Wasseroberfläche treiben Wasserlinsen. Die Uferböschungen sind bis auf etwas Zitterpappeln- und Eschenjungwuchs gehölzfrei. Sie sind dick mit Laub von den benachbarten Hybridpappeln bedeckt.

Im Nordosten sind das Kerbtal und seine Hangkanten von einem älteren Buchenmischwald bedeckt (Grundwert: A9). Neben der Buche wachsen dort Stieleichen, Vogelkirschen und Birken. Randlich stocken einzelne Schwarzerlen und Hybridpappeln. Die Bäume weisen einen Brusthöhendurchmesser (BHD) von ca. 20-80 cm auf. Eine kleine Baumgruppe (Grundwert: A8) aus alten Buchen und Stieleichen (BHD ca. 30-60 cm) stockt innerhalb der Ponyweide am Rand des Kerbtales.

Typische Hecken sind im Untersuchungsgebiet selten. Entlang der ersten Hälfte der Hofzufahrt befindet sich als Abgrenzung zu den Obstkulturen eine einreihige, angepflanzte Hecke (Grundwert: A7, Korrekturfaktor 0,7) aus Ziersträuchern und jungen Einzelbäumen (u.a. Esche, Ahorn und Linde). An der Böschung des Kerbtales zu den höher gelegenen Ackerflächen hat sich ein spontanes, heckenartiges Gehölz aus Pfaffenhut, Hundsrose, Ahorn und Brombeeren gebildet (Grundwert: A7, Korrekturfaktor 0,7). Gegenüber an der Straßenböschung zur K 19 wächst eine Hecke aus Ebereschen, Birken, Schlehen, Weiden, Bergahorn und Stieleichen (Grundwert: A7). Es handelt sich überwiegend um Sträucher und Stangenholz, vereinzelt treten Bäume mit einem Brusthöhendurchmesser von bis zu 20 cm hinzu.

Im Untersuchungsgebiet gibt es zahlreiche Einzelbäume. So stocken an der Hofzufahrt an drei Stellen insgesamt 14 große Hybridpappeln (BHD bis ca. 100 cm, Grundwert: A8, Korrekturfaktor 0,8, da nicht einheimisch). Im Kerbtal gibt es eine Baumgruppe aus fünf alten Stieleichen (BHD bis ca. 100 cm, Grundwert: A8, Korrekturfaktor 1,3). An den Böschungen des Kerbtales wachsen eine solitär stehende Hülse (*Ilex aquifolium*), mehrere junge Stieleichen, eine Birke, ein alter Obstbaum sowie ein kleines Schlehengebüsch. Den Bäumen kann der Grundwert: A8 mit dem Korrekturfaktor 0,8 und dem Gebüsch der Grundwert: A7 mit dem Korrekturfaktor 0,8 zugeordnet werden. Im Bereich der Hofstelle, tlw. im Gartenbereich stocken ebenfalls einige Bäume (Wallnussbaum, Apfelbaum, Kastanie, Birke und Hainbuchen). Während die älteren Bäume (Wallnuss und Kastanie) mit dem Grundwert: A8 zu bewerten sind, erhalten die jüngeren Bäume diesen Wert mit dem Korrekturfaktor 0,8.

Entsprechend der standörtlichen und klimatischen Gegebenheiten ist die vorherrschende potentielle natürliche Vegetation der Artenarme Hainsimsen- Buchenwald (Luzulo- Fagetum). Er ist die Charaktergesellschaft basenarmer Silikatböden auf Sandsteinen, Grauwacken und Tonschiefern. Wie bei allen Buchenwäldern ist die Buche (*Fagus sylvatica*) der beherrschende Waldbaum. Nur vereinzelt sind von Natur aus Eichen und Hainbuchen beigemischt. In der Krautschicht dieser straucharmen Hallenwälder kommen Sauerklee, Drahtschmiele und Efeu vor. Gehölze der Pionier- und Ersatzgesellschaften sind Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Sandbirke (*Betula pendula*), Salweide (*Salix caprea*), Faulbaum (*Frangula alnus*), Stieleiche (*Quercus robur*) und Zitterpappel (*Populus tremula*).

Boden und Wasser

Altlasten/Altstandorte/Altablagerungen

Das Untersuchungsgebiet zählt zur naturräumlichen Untereinheit 535.32 der „Schafbergplatte“ im Naturraum „Osnabrücker Hügelland“. Der hügelige Bereich der Schafbergplatte zählt zu den nordwestlichsten Ausläufern der deutschen Mittelgebirge. In großer Tiefe wird hochwertige Anthrazit-Steinkohle gewonnen. Oberflächlich werden Sandstein und Ton abgegraben. Überwiegend ertragsreiche Braunerden bedecken die Schafbergplatte; an den nördlichen und südlichen Hangfüßen kommen z.T. großflächige Plaggeneschböden vor. Die Flächen gehören zum Unterhaltungsverband „Ibbenbürener Aa“.

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 24 „Sondergebiet Freizeithof Laggenbeck“ finden sich unterschiedliche Böden. Auf dem Abhang südlich der Hofstelle sind es Typische Braunerden, zum Teil Pseudogley-Braunerden, die jeweils tiefreichend humos sein können. Sie bestehen aus 4-6 dm mächtigen schluffigen, teilweise humosen Sanden, stellenweise auch aus lehmigen, teilweise humosen Sanden aus Sandlöß des Pleistozän.

Diese lagern über 2-14 dm mächtigen schluffigen, stellenweise auch lehmigen Sanden ebenfalls aus Sandlöß des Pleistozän. Der Untergrund besteht aus Fest- oder Tonmergelgesteinen (Jura) oder der Grundmoräne (Mittelpleistozän). Die Böden weisen einen mittleren Ertrag, eine mittlere Sorptionsfähigkeit, eine mittlere nutzbare Wasserkapazität und eine mittlere Wasserdurchlässigkeit auf. Schwache Staunässe kommt nur in Muldenlagen vor.

Im Bereich des tiefer liegenden, bogenförmigen Kerbtals gibt es Typischen Gley, vereinzelt auch Braunerde-Gley oder Anmoorgley. Diese Böden bestehen aus 3-6 dm mächtigem, stark lehmigen Sand, vereinzelt auch sandigen Lehm oder tonigen Lehm aus Bachablagerungen des Holozän. Die Standorte können vereinzelt anmoorig sein. Im Untergrund finden sich Sand, vereinzelt schluffiger Sand oder lehmiger Sand aus Bachablagerungen des Jungpleistozän bis Holozän. Die Böden weisen eine hohe Sorptionsfähigkeit und eine geringe bis mittlere Wasserdurchlässigkeit auf. Die Flurabstände des Grundwassers liegen bei 4-8 dm unter Flur, stellenweise kommt mittlere Staunässe vor.

Nördlich der Hofstelle gibt es Typische Parabraunerden, die stellenweise podsolig sind. Vereinzelt finden sich auch Pseudogley-Parabraunerden. Die Böden bestehen aus schwach lehmigen Schluff aus Löß des Jungpleistozän, der 6-12 dm mächtig ist. Er lagert über sandigem Lehm, teilweise über Festgestein aus der Grundmoräne (Mittelpleistozän) oder über Sandstein (Oberkarbon, Jura und Unterkreide).

Bei den zuletzt beschriebenen Böden nördlich der Hofstelle handelt es sich auf Grund der hohen Fruchtbarkeit um schutzwürdige Böden der Stufe 1 nach dem BBodSchG.

Gewässer sind im Planbereich nicht vorhanden.

Im Plangebiet oder direkt angrenzend sind zur Zeit keine Bodenbelastungen durch **Altlasten/Altstandorte/Altablagerungen** und keine entsprechenden Verdachtsflächen i. S. des Runderlasses vom 14.03.2005 (MBI. NW.S.582) bekannt.

Luft und Klima

Der betroffene Bereich weist gegenwärtig keine hervorzuhebende Bedeutung hinsichtlich der klimatischen Verhältnisse für den Ortsbereich von Laggenbeck (Luftaustausch, Kaltluftentstehung) auf. Die vorhandene Vegetation hat lediglich Auswirkungen auf das Mikroklima durch Luftregeneration (Bindung von CO₂ und Staub).

Kultur- und sonstige SachgüterDenkmalpflege und Denkmalschutz

Es sind keine Baudenkmale innerhalb des Plangebietes vorhanden.

Bodendenkmale (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) sind nicht bekannt, könnten aber bei Ausschachtungsarbeiten entdeckt werden.

Der Planbereich liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Glücksburg-Reservat“, dem auf Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Friedrich Wilhelm“ sowie über dem auf Eisenstein, Galmei, Schwefelkies, Blei- und Zinkerz verliehenen Bergwerksfeld „Perm“. Ebenso wird der Planbereich von dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld „Ibbenbüren-Gas“ überdeckt.

Altbergbau hat im tagesnahen- und oberflächennahen Bereich in den Jahren ca. 1862 bis ca. 1921 stattgefunden. Die aktuell noch vorhandenen Tagesöffnungen des Bergbaus befinden sich allesamt nordöstlich außerhalb des Planbereiches. Mit bergbaulichen Einwirkungen in Form von Absenkungen ist auch heute noch zu rechnen.

Wirkungsgefüge / Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Es werden keine Wirkungsgefüge/ Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Mensch einerseits und Tier, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima sowie Kultur- und Sachgütern andererseits erwartet, die besonders herauszustellen wären.

Vielmehr hat sich im Laufe der zurückliegenden Jahre, in denen bereits ein Hofladen und ein Bauernhofcafe betrieben worden sind, die Vereinbarkeit zu den einzelnen Schutzgütern gezeigt.

Beschreibung der UmweltschutzmaßnahmenVermeidung/ Verminderung/ Verringerung/ Ausgleich

Ein Verbrauch wertvoller Flächen für Natur und Landschaft wird vermieden, zumal die Entwicklungen im Bereich vorhandener Aktivitäten vorgesehen sind.

Die Entdeckung von Bodendenkmalen ist der Stadt Ibbenbüren und dem Landschaftsverband Westfalen – Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mind. drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15, 16 DSchG). Ein entsprechender Hinweis ist in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Das Niederschlagswasser wird, soweit es nicht in den vorhandenen Teich eingeleitet wird, vor Ort versickert.

Darüber hinaus wird im Bebauungsplan auf den Gebrauch des Niederschlagswassers z.B. für die Gartenbewässerung (Regenwasser, Zisterne) hingewiesen.

Durch einen sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwasser auf der Grundlage geltender Gesetze werden Belastungen der Umwelt vermieden.

Um die Wirkung auf das Orts- und Landschaftsbild so gering wie möglich zu halten werden Höhenbegrenzungen für die Gebäude und Vorgaben zu möglichen Werbeanlagen und zur Außenwand- und Dachflächengestaltung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Durch die geplante Vergrößerung der Stellplatzfläche wird ein Eingriff in Natur und Landschaft

hervorgehoben. Mit Blick auf das Landschaftsbild ist eine Anpflanzung aus heimischen Gehölzen entlang der westlichen und südlichen Stellplatzbegrenzung im Bebauungsplan festgesetzt.

Es ist vorgesehen, das ermittelte Kompensationsdefizit (sh. Eingriffsbilanzierung) durch Neuanpflanzungen auf betriebseigenen Flächen des Vorhabenträgers auszugleichen.

Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

Bei einem Unterbleiben der Planung, der sog. **Nullvariante**, würde die bisherige Nutzung fortgeführt.

Daraus würden sich keine abweichenden Umweltauswirkungen ergeben.

Bei Durchführung der Planung ist folgende Entwicklung des Umweltzustands zu erwarten:

Menschen

Im Vergleich zu den bereits zulässigen und genehmigten Nutzungen im Planbereich wird durch diese Bauleitplanung und der damit verbundenen Ausweisung eines Sondergebietes keine Verschlechterung für das Schutzgut Mensch ermöglicht.

Unzumutbare Beeinträchtigungen für die Menschen im Planbereich als auch im Umfeld sind nicht zu erkennen.

Landschaft, Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt

Hinsichtlich der Tier- und Pflanzenwelt bedeutet die geplante Vergrößerung der Stellplatzfläche einen Verlust an Lebensraum.

Da die Stellplatzfläche ausschließlich auf Flächen mit geringer Artenvielfalt realisiert werden soll und darüber hinaus das Vorkommen seltener Pflanzen und Tiere in diesem Bereich nicht bekannt ist, sind wesentliche Beeinträchtigungen der Tier- und Pflanzenwelt sowie der biologischen Vielfalt nicht zu erwarten.

Erhebliche oder nachhaltige negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind aufgrund der Planung nicht zu erwarten.

Boden und Wasser

Auswirkungen auf den Boden sind insofern zu erwarten, als durch die zusätzliche Inanspruchnahme bisher unversiegelter Flächen für Stellplätze der Mutterboden abgetragen und die Bodenoberfläche versiegelt wird, so dass diese Flächen keine ökologische Regelungsfunktion mehr übernehmen können.

Da das anfallende Niederschlagswasser vor Ort versickern kann sind erhebliche oder nachhaltige Auswirkungen auf das Grundwasser nicht zu erwarten.

Luft und Klima

Erhebliche oder nachhaltige Auswirkungen auf die Luft und das Klima sind durch diese Bauleitplanung nicht zu erwarten.

Im Vergleich zu den bereits zulässigen Nutzungen vor Planung sind mit der Ausweisung eines Sondergebietes keine wesentlichen Beeinträchtigungen des Luftaustausches, der Besonnung etc. zu erwarten.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Denkmalpflege und Denkmalschutz

Da im Plangebiet keine Baudenkmale vorhanden sind und die Vorgehensweise für den Fall des Fundes von Bodendenkmalen im Bebauungsplan festgelegt ist, sind erhebliche oder nachhaltige Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter nicht zu erwarten.

Der Planbereich betrifft Flächen unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind. Dementsprechend ist in den Bebauungsplan der Hinweis aufgenommen worden, dass „Neubebauung bzw. Änderungen an den vorhandenen Bauwerken vor Planungsbeginn mit den Steinkohlenbergwerken Ibbenbüren, zurzeit RAG Anthrazit Ibbenbüren GmbH, abzustimmen sind.“

Da auch Altbergbau ca. 1862 bis ca. 1921 stattgefunden hat, ist mit bergbaulichen Einwirkungen in Form von Absenkungen auch heute noch zu rechnen.

Im Bebauungsplan wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass die Standsicherheit mit Rücksicht auf die bergbaulichen Auswirkungen im Genehmigungsverfahren nachzuweisen ist.

Eingriffsbilanzierung

Im Planbereich wird bereits neben der Landwirtschaft ein genehmigter Hofladen und ein Bauernhofcafe betrieben. Bauflächen erstrecken sich weitgehend auf bereits befestigte Hofflächen, so dass hier lediglich von einer Nachverdichtung auszugehen ist.

Im Rahmen bislang erteilter Genehmigungen sind Maßnahmen zur ökologische Kompensation (Neuanpflanzungen von Eichen östlich der Hofstelle im Verlauf der vorhanden Böschungskante/Grenze zum Landschaftsschutzgebiet) festgelegt worden. Diese Maßnahmen werden von dieser Planung nicht berührt (außerhalb des Planbereiches gelegen), so dass sie auch künftig ihre Gültigkeit behalten.

Die Verlagerung des Naturspielplatzes auf die südöstliche Seite der Hofstelle gleicht sich in sich selbst aus, zumal die hierfür geplanten Flächen sich als Ackerflächen (mit Beerenobst bzw. Gemüse bestellt) darstellen. Die ökologische Wertigkeit eines Naturspielplatzes und einer intensiv genutzten Ackerfläche wird dabei als vergleichbar angesehen.

Mit der geplanten Vergrößerung der Stellplatzfläche wird ein Eingriff in Natur und Landschaft ausgelöst, der nach dem vereinfachten Bewertungsverfahren für die Bauleitplanung NRW wie folgt bilanziert wird.

Für die Vergrößerung der Stellplatzfläche wird bisher genutztes Ackerland (mit Beerenobst bzw. Gemüse bestellt) in einer Größe von rd. 600 qm in Anspruch genommen.

Der ökologische Wertverlust entspricht 600 qm x 2 WE/qm; dies entspricht 1.200 WE (Werteinheiten).

Dieser Kompensationsbedarf lässt sich z.B. durch das Anlegen einer Hecke aus standortheimischen Laubgehölzen auf einer 300 qm großen Ackerfläche ausgleichen.

Es ist vorgesehen, das ermittelte Kompensationsdefizit durch Neuanpflanzungen auf betriebseigenen Flächen des Vorhabenträgers auszugleichen.

Übersicht über anderweitige Lösungsmöglichkeiten

Die Entscheidung, dem bestehenden Betrieb über die so genannte mitgezogene Landwirtschaft hinaus eine Erweiterung auch unter Berücksichtigung auf den bevorstehenden Generationswechsel zu ermöglichen, schließt andere Lösungsmöglichkeiten aus.

Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren / Methodik

- Die Eingriffsbilanzierung erfolgt entsprechend der durch die Landesregierung Nordrhein-Westfalen herausgegebenen "Arbeitshilfe für die Bauleitplanung - Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft".
- Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Ibbenbüren, erstellt von Stadt + Handel (Februar 2008).

Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen sind keine Schwierigkeiten aufgetreten, die herauszustellen wären.

Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Das Monitoring dient der Überwachung der umweltrelevanten Auswirkungen der Bauleitplanung.

Insbesondere soll es ein frühzeitiges Erkennen unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen ermöglichen, um geeignete Abhilfemaßnahmen ergreifen zu können.

Die umweltrelevanten Auswirkungen beschränken sich im Wesentlichen auf eine Nachverdichtung im Bereich der vorhandenen Hofstelle, den Austausch von Flächen für die Anlage eines Naturspielplatzes und die geringfügige Inanspruchnahme von Ackerflächen für die geplante Stellplatzvergrößerung.

Diese Eingriffe werden durch Maßnahmen gemäß der Eingriffsregelung durch Neuanpflanzungen auf betriebseigenen Flächen des Vorhabenträgers ausgeglichen.

Darüber hinaus wird auf die Informationspflicht der Umweltbehörden verwiesen, sollten durch diese unvorhergesehene Umweltauswirkungen festgestellt werden.

Zusammenfassung

Das Plangebiet weist aufgrund seiner Lage Besonderheiten auf:

- Im Vergleich zu den bereits zulässigen Nutzungen innerhalb des Planbereiches werden im Rahmen der Sondergebietsausweisung keine relevanten Verschlechterungen für die verschiedenen Schutzgüter bzw. deren Wechselwirkungen ermöglicht.
- Naturschutzgebiete sowie Flächen aus dem Biotopkataster der LANUV (Landesamt für Natur-, Umwelt- und Verbraucherschutz) und geschützte Biotope gem. § 62 LG NRW sind für das Untersuchungsgebiet sowie für das nähere Umfeld nicht angegeben.
- Aufgrund der geringen Artenvielfalt, ohne Vorkommen seltener oder geschützter Arten hat das Plangebiet keine hervorzuhebende Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die von dem Vorhaben ausgehenden Auswirkungen sich im Wesentlichen auf eine Nachverdichtung im Bereich der vorhandenen Hofstelle, den Austausch von Flächen für die Anlage eines Naturspielplatzes und die geringfügige Inanspruchnahme von Ackerflächen für die geplante Stellplatzvergrößerung beziehen.

Diese Eingriffe werden durch Maßnahmen gemäß der Eingriffsregelung auf betriebseigenen Flächen ausgeglichen.

Aufgrund des stattfindenden Ausgleichs resultieren aus der vorliegenden Bebauungsplanung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.

Aufgestellt im Dezember 2009

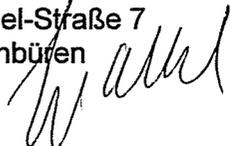
Ergänzt im April 2010

H. Spallek, Dipl./Ing.

Stadtplanerin + Architektin

Rudolf-Diesel-Straße 7

49479 Ibbenbüren



Stadt Ibbenbüren
Fachdienst Stadtplanung

