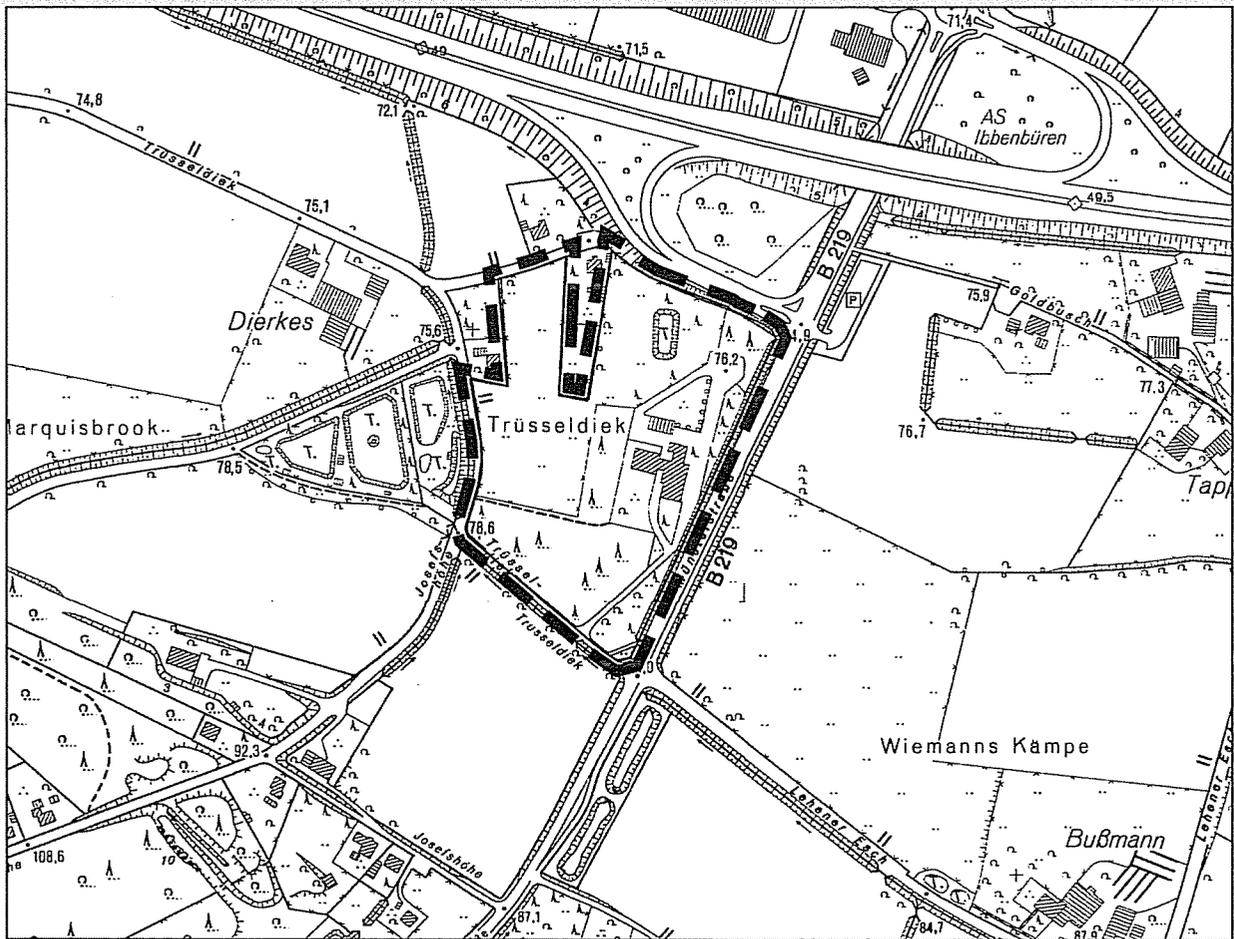


# Begründung/ Umweltbericht

zum Bebauungsplan  
Nr. 153 „Sondergebiet Hubertushof“

der Stadt Ibbenbüren



3712-06, 3712-07, 3712-11, 3712-12

## **Inhaltsübersicht**

### **I. Begründung**

**Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich**

**Einordnung in übergeordnete Planungen**

**Planungsanlass / Planungskonzept**

**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

#### **Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen**

#### **Eingriffsbilanzierung / Ausgleich**

#### **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**

## **I. Begründung**

### **Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich**

Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat am 15.09.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 153 "Sondergebiet Hubertushof" 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, Erholungsbereich und Bereich zum Schutz der Gewässer südlich der Autobahn A 30 (Straße für den vorwiegend großräumigen Verkehr) und westlich der B 219 (Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr) dargestellt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ibbenbüren ist der Planbereich als Flächen für die Landwirtschaft, Wald (Weihnachtsbaumkultur) und Grünflächen/ Verkehrsgrün 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**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 153 "Sondergebiet Hubertushof" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Swingolfanlage geschaffen werden.

Ein in fünfter Generation geführter Hotelbetrieb an der Münsterstraße beabsichtigt, auf seinen - die Hotelanlage umgebenden - Flächen eine Swingolfanlage zu realisieren. Swingolf ist eine von bäuerlichen Spielen abgeleitete Erfindung aus Frankreich und stellt sich als vereinfachte Form des Golfspiels dar. Gespielt wird mit nur einem Schläger und einem Gummiball mit dem Ziel, mit möglichst wenig Schlägen einen Ball über eine Spielbahn in ein Loch zu befördern.

Auf dem rd. 4 ha großen Gelände der Hotelanlage soll eine 9-Loch-Anlage entstehen. Erforderlich ist die Herrichtung der Fläche mit landschaftstypischen Wiesengräsern. Diese Flächen werden durch unterschiedliche Mähhöhen gestaltet, so dass große Eingriffe in Natur und Landschaft vermieden werden.

In trockenen Sommern wird die Fläche nicht bewässert, ebenso werden keine Pestizide aufgebracht. Auf dem Spielgelände selbst werden keine baulichen Anlagen errichtet; lediglich die Löcher mit einem Durchmesser von 30 cm ausgehoben und Sitzbänke aufgestellt.

Im Bereich der jetzigen Hotelanlage sollen die zur Bewirtschaftung dieser Anlage erforderlichen Einrichtungen wie z.B. ein Bistro, Toilettenanlage sowie eine Ausgabe für Bälle und Schläger angeordnet werden.

Die Hotelanlage nebst Restaurant und Cafe ist bereits für viele ein willkommenes Ausflugsziel. Durch die Lage im Naturpark TERRA.vita – Naturpark Tecklenburger Land erfährt die Anlage 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 kommt dem geplanten Vorhaben eine besondere Bedeutung zu, da mit entsprechender Umsetzung zwangsläufig eine Steigerung im Hinblick auf die Naherholung und den Tourismus einher geht.

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 geplante Nutzung – hier speziell die Anlage einer Swingolfanlage – ist in dem geplanten Umfang planungsrechtlich nicht möglich.

Um den Eigentümern dennoch die gewünschten Entwicklungsmöglichkeiten zu geben, ist geplant, den Bereich um die Hotelanlage als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Swingolf auszuweisen.

Entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Ibbenbüren wird ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11(2) BauNVO für den Fremdenverkehr mit der Zweckbestimmung Hotel festgesetzt.

Zur Konkretisierung des Sondergebietes werden folgende Anlagen und Nutzungen festgesetzt.

Zulässig sind innerhalb der festgesetzten Sondergebietsbauflächen unter Einhaltung der im Plan festgesetzten maximalen Grundfläche und maximalen Gebäudehöhe

- die Errichtung eines Hotels mit Restaurant, Cafe und Tagungsräumen sowie untergeordnet ergänzende Nutzungen, die im engen funktionalem Zusammenhang hierzu stehen
- maximal zwei Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie deren Familienangehörige

Die Bauflächen, die vornehmlich bereits befestigte Flächen im Bereich der Hotelanlage einnehmen, werden dabei durch die Vorgabe von überbaubaren Flächen in Verbindung mit einer maximalen Grundfläche und einer maximal zulässigen Gebäudehöhe begrenzt.

Gebäude und Nebenanlagen im Sinne des Bauordnungsrechtes, die auch nur dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen, sind ausschließlich auf vorgenannten Bauflächen zulässig. Hierzu gehören auch die zur Bespielung der Swingolfanlage erforderlichen Gebäude, als da sind z. B. Schlägerausgabe, Sanitäreinrichtung, Bistro etc.

Auf die Festsetzung einer Bauweise wird verzichtet, so dass eine Überschreitung der in § 22 (2) BauNVO aufgeführten Länge von 50 m allgemein zulässig ist.

Die übrigen Flächen 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 mit Ausnahme der im Südosten festgesetzten Grünanlage die Herrichtung einer Swingolfanlage geplant. Gebäude etc. werden dabei im Bereich der Hotelanlage untergebracht.

Als private Verkehrsflächen sind neben der Zuwegung auch die Stellplatzflächen festgesetzt. Veränderungen sind hier nicht beabsichtigt zumal die Anzahl der Stellplätze neben der Hotelanlage auch den Bedarf für die geplante Swingolfanlage abdeckt.

## Sonstige Planungsinhalte

### Natur und Landschaft/ Artenschutz

Der Planbereich umfasst Gebäude, Garten und Verkehrsflächen des Hotel- und Restaurantbetriebes „Hubertshof“ sowie angrenzende Grünland- und Brachflächen.

Das weitere Umfeld südlich der A 30 ist geprägt von großen landwirtschaftlichen Nutzflächen, Hecken, Baumreihen sowie einzelnen Haus- und Hofstellen.

Der Planbereich ist Bestandteil des vorgesehenen Landschaftsplanes LP-Nr. 6 „Ibbenbüren-Süd/ Hörstel-Süd“, für den ein Aufstellungsbeschluss vorliegt.

Im Planbereich sowie in dessen Umfeld befinden sich keine Naturschutzgebiete.

Südlich des Planbereiches erstreckt sich das Landschaftsschutzgebiet LSG 18 „Huckeberg-Teutoburger Wald bis Tecklenburg“, in dem auch Biotopverbundflächen mit landesweiter Bedeutung (VB-MS-3711-003) und regionaler Bedeutung (VB-MS-3711-004 und VB-MS-3712-003) liegen.

Auch die Biotopkatasterfläche BK-3711-0209 „Dörenther Berg zwischen Bergeshöveder Berg und B 219“ aus dem Datenbestand des LANUV (Landesamt für Natur-, Umwelt- und Verbraucherschutz) ist weitgehend deckungsgleich mit dem bestehenden Landschaftsschutzgebiet.

Weitere Flächen aus dem Biotopkataster des LANUV sowie gem. § 62 LG NRW geschützte Biotope sind für den Bereich des Bebauungsplanes und die unmittelbare Umgebung nicht angegeben.

Angaben aus dem Fundortkataster des LANUV für das Vorkommen von planungsrelevanten Arten im Planbereich oder im näheren Umfeld liegen nicht vor (LINFOS 9/2010).

Darüber hinaus gibt es keine Hinweise seitens der beteiligten und zuständigen Behörden auf entsprechende Vorkommen.

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 und der unmittelbaren Lage an der A 30/ B 219 hat das Plangebiet nur eine geringe Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Die im Plan festgesetzten Bauflächen erstrecken sich auf den Bereich der vorhandenen Hotelanlage nebst angemessenen Möglichkeiten für eine Erweiterung. Die Stellplatzanlagen sind ebenfalls vorhanden.

Durch die geplante Swingolfanlage wird ein Eingriff in Natur und Landschaft hervorgerufen. Dieser Eingriff wird vornehmlich durch die intensivere Nutzung der bisherigen Grünflächen in Verbindung mit der Errichtung der Swingolfanlage ausgelöst.

Die Einsaat der Spielbahnen erfolgt mit heimischen Wiesengräsern.

Durch unterschiedliche Mähhöhen werden die einzelnen Bereiche voneinander abgegrenzt.

Es ist vorgesehen die Eingriffe in Natur und Landschaft insbesondere durch Anpflanzungen im Randbereich der Swingolfanlage auszugleichen.

### Erschließung

Die Erschließung erfolgt wie bisher über eine im Bebauungsplan festgesetzte private Verkehrsfläche, die im Süden in den Trüsseldiek und von hier aus in die B 219 einmündet.

Entlang der Autobahnauffahrt zur A 30 und der Münsterstraße B 219 wird ein Zu- und Ausfahrtsverbot festgesetzt.

Veränderungen an der vorhandenen privaten Zuwegung sind auch unter Berücksichtigung der geplanten Erweiterung nicht beabsichtigt; dabei ist mit einer unwesentlichen Steigerung des

Verkehrsaufkommens (an Spitzentagen ca. 50 PKW Anfahrten auf den Tag verteilt) durch die geplante Swingolfanlage zu rechnen.

Um die Wirkung auf die Landschaft so gering wie möglich zu halten, werden Vorgaben zu Werbeanlagen gemacht.

Da besonders Werbeanlagen eine aufdringliche und damit verbundene negative Wirkung auf das Orts- und Landschaftsbild auslösen können, wird im Bebauungsplan geregelt, dass diese an Gebäuden bzw. baulichen Anlagen nur zulässig sind, wenn sie die im Plangebiet festgesetzten Gebäudehöhen und eine Fläche von 5 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Um darüber hinaus die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gewährleisten wird im Bebauungsplan geregelt, dass nachstehender Text in den Bauschein aufgenommen wird.

*Anlagen der Außenwerbung, die die Verkehrsteilnehmer auf der A 30 und B 219 ansprechen sollen, sind nicht zulässig.*

*Werbeanlagen und Beleuchtungsanlagen, die unter die Bestimmungen des Fernstraßengesetzes (FStrG) bzw. des Straßen- und Wegegesetzes NRW (StrWG NW) fallen, sind unzulässig bzw. bedürfen der Zustimmung der zuständigen Straßenbauverwaltung.*

*Entlang der A 30 ist ein Zaun in Abstimmung mit der Straßenbauverwaltung (Autobahnniederlassung Hamm) zu errichten, der sicherstellt, dass weder Spielball noch Personen die A 30 ausgehend von der Swingolfanlage erreichen noch betreten können.*

Da im Bereich der Grünflächen/ Swingolf keine Gebäude und Anlagen im Sinne des Bauordnungsrechtes zugelassen werden dürfen wird dem 40 m Bauverbot im Zuge der Autobahnauffahrt und 20 m Bauverbot zum Fahrbahnrand der B 219 Rechnung getragen.

Zur weiteren Sicherung bzw. Abgrenzung zur Autobahn wird im Zuge der Umsetzung der Planung neben einer Zaunanlage eine geschlossene Bepflanzung am Nordrand der Swingolfanlage angelegt.

Darüber hinaus wird, wie bereits dem anliegenden Projektierungsplan zu entnehmen ist, die Schlagrichtung bzw. werden die Bahnen so angelegt, dass die Bälle von der Autobahn weg geschlagen werden, um so sicher zu stellen, dass der fließende Verkehr nicht behindert bzw. gefährdet wird.

#### Immissionsschutz

Innerhalb des Planbereiches ist ein Beherbergungsbetrieb/Hotel vorhanden. Neben den Gästen wohnen hier auch die Betriebsinhaber.

Außerhalb des Planbereiches, jedoch nördlich und westlich direkt angrenzend, sind Wohnhäuser vorhanden, die dem Außenbereich zuzuordnen sind.

Nordwestlich des Vorhabens ist eine Hofstelle vorhanden.

Ein Spielbetrieb ist nach Einbruch der Dunkelheit nicht mehr möglich. Daran anknüpfend erfolgt die letzte Schlägerausgabe um ca. 18.00 Uhr, im Hochsommer um ca. 18.30 Uhr. Bei einer Spielzeit von 1,5 bis 2 Stunden bleibt die Nachtzeit unberührt.

Da die Swingolfanlage ausschließlich während der Tageszeit betrieben wird und das Vorhaben wie bisher ausschließlich über die parallel zur B 219 geführte private Zuwegung erschlossen wird, sind unzumutbare Beeinträchtigungen für die Menschen im Planbereich als auch im Umfeld nicht zu erkennen.

Im Bebauungsplan ist der Hinweis enthalten, dass die Swingolfanlage nur zu den Tageszeiten betrieben werden darf.

Von den Verkehrsstrassen (Autobahn A 30 und Münsterstraße B 219) werden Verkehrsgeräuschbelastungen für den Planbereich erwartet. Die Einhaltung der zulässigen Richtwerte für Aufenthaltsräume in Hotels ist im Bauantragsverfahren darzulegen.

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, Gas und Wasser wird über die zuständigen Versorgungsträger sichergestellt.

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

Das anfallende Schmutzwasser aus dem Sondergebiet/Hotel wird der öffentlichen Kanalisation zugeführt. Darüber hinaus fallen keine Schmutzwasser an.

Das Niederschlagswasser wird vor Ort versickert bzw. ortsnah in Vorfluter eingeleitet.

Auf den Planbereichsflächen sind westlich der Münsterstraße sowie südlich der Autobahnauffahrt eine Schmutzwasserhauptleitung bzw. Druckrohrleitung verbunden mit Leitungsrechten zu Gunsten der Stadt Ibbenbüren vorhanden.

Gewässer sind im Planbereich nicht vorhanden.

Kampfmittelvorkommen

Kampfmittelvorkommen sind für den Planbereich nicht bekannt.

Flächenbilanz:

Gesamtgröße des Bebauungsplanbereiches	=	4,00 ha
<hr/>		
<u>davon</u>		
Sondergebiet/Hotel	=	0,59 ha
Private Grünflächen/Grünanlage	=	0,21 ha
Private Grünflächen/Swingolf	=	2,88 ha
Private Verkehrsflächen/ Zuwegung	=	0,07 ha
Private Verkehrsflächen/ Stellplätze	=	0,25 ha

Bodenordnung/ Kosten

Bodenordnende Maßnahmen durch die Stadt Ibbenbüren sind nicht erforderlich, da die Planbereichsflächen ausschließlich im Eigentum des Vorhabenträgers stehen.

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 Planbereich in einer Größe von rd. 4,0 ha ist südlich der Autobahn A 30, westlich der B 219/Münsterstraße am Rand der Ortslage Ibbenbüren gelegen und umfasst Gebäude, Garten und Verkehrsflächen des Hotel- und Restaurantbetriebes „Hubertshof“ sowie angrenzende Grünland- und Brachflächen.

Beabsichtigt ist eine Swingolfanlage auf den - die Hotelanlage umgebenden Flächen - zu realisieren.

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 um die Hotelanlage als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Swingolf auszuweisen.

Entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Ibbenbüren wird eine Sonderbaufläche bzw. ein Sondergebiet für den Fremdenverkehr mit der Zweckbestimmung Hotel ausgewiesen bzw. festgesetzt.

Zur Konkretisierung des Sondergebietes wird im Bebauungsplan folgendes festgesetzt:

Zulässig sind innerhalb der festgesetzten Sondergebietsbauflächen unter Einhaltung der im Plan festgesetzten maximalen Grundfläche und maximalen Gebäudehöhe:

- die Errichtung eines Hotels mit Restaurant, Cafe und Tagungsräumen sowie untergeordnet ergänzende Nutzungen, die im engen funktionalem Zusammenhang hierzu stehen
- maximal zwei Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie deren Familienangehörige

Die Bauflächen, die vornehmlich bereits befestigte Flächen im Bereich der Hotelanlage einnehmen, werden dabei durch die Vorgabe von überbaubaren Flächen in Verbindung mit einer maximalen Grundfläche und einer maximal zulässigen Gebäudehöhe begrenzt.

Gebäude und Nebenanlagen im Sinne des Bauordnungsrechtes, die auch nur dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen, sind ausschließlich auf vorgenannten Bauflächen zulässig.

Hierzu gehören auch die zur Bespielung der Swingolfanlage erforderlichen Gebäude, als da sind z. B. Schlägerausgabe, Sanitäreinrichtung, Bistro etc.

Die übrigen Flächen werden als private Grünflächen gemäß § 9 (1) Nr.15 BauGB bzw. private Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB im Bebauungsplan festgesetzt.

Im Bereich der festgesetzten privaten Grünflächen ist mit Ausnahme der im Südosten festgesetzten Grünanlage die Herrichtung einer Swingolfanlage geplant. Gebäude etc werden dabei im Bereich der Hotelanlage untergebracht.

Als private Verkehrsflächen sind neben der Zuwegung auch die Stellplatzflächen festgesetzt. Veränderungen sind hier nicht beabsichtigt zumal die Anzahl der Stellplätze neben der Hotelanlage auch den Bedarf für die geplante Swingolfanlage abdeckt.

Die Erschließung erfolgt wie bisher über eine im Bebauungsplan festgesetzte private Verkehrsfläche, die im Süden in den Trüsseldiek und von hier aus in die B 219 einmündet. Entlang der Autobahnauffahrt zur A 30 und der Münsterstraße B 219 wird ein Zu- und Ausfahrtsverbot festgesetzt.

Die umweltrelevanten Auswirkungen beschränken sich im Wesentlichen auf eine Nachverdichtung im Bereich der vorhandenen Hotelanlage und einer intensiveren Nutzung der bisherigen Grünflächen durch die Errichtung einer Swingolfanlage.

Es ist vorgesehen die Eingriffe in Natur und Landschaft insbesondere durch Anpflanzungen im Randbereich der Swingolfanlage auszugleichen.

#### Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung

Für die Bauleitplanung 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 ist ein Beherbergungsbetrieb/Hotel vorhanden. Neben den Gästen wohnen hier auch die Betriebsinhaber.

Außerhalb des Planbereiches, jedoch nördlich und westlich direkt angrenzend, sind Wohnhäuser vorhanden, die dem Außenbereich zuzuordnen sind.

Nordwestlich des Vorhabens ist eine Hofstelle vorhanden.

Landschaft, Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt/Artenschutz

Der Planbereich befindet sich südlich der Autobahn A 30 am Rand der Ortslage Ibbenbüren. Er wird begrenzt im Osten von der B 219 /Münsterstraße, im Norden von der Autobahnauffahrt A 30 /Ibbenbüren in Richtung Hannover sowie im Westen und Süden durch die Straße Trüsseldiek.

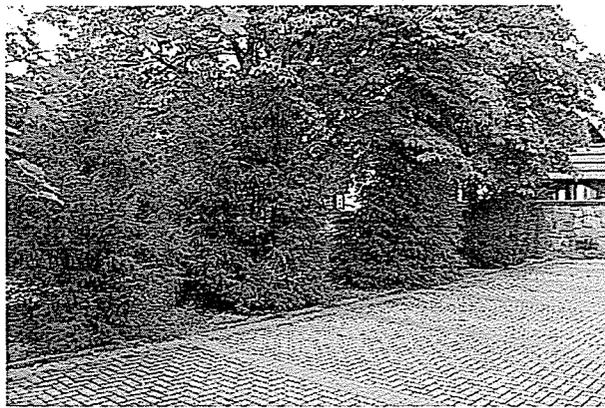
Der Planbereich umfasst Gebäude, Garten und Verkehrsflächen des Hotel- und Restaurantbetriebes „Hubertshof“ sowie angrenzende Grünland- und Brachflächen. Das weitere Umfeld südlich der A 30 ist geprägt von großen landwirtschaftlichen Nutzflächen, Hecken, Baumreihen sowie einzelnen Haus- und Hofstellen.

Der Bereich des bestehenden Hotel- und Restaurantbetriebes „Hubertshof“ ist durch Gebäude, befestigte Wege und Parkbuchten mit angrenzenden gärtnerisch gestalteten Flächen gekennzeichnet.

So erstreckt sich als Abgrenzung zur B 219 eine Hecke aus Ziergehölzen mit einzelnen größeren Bäumen (z.B. Berg- und Feldahorn, Stieleiche, Esche, Fichte, Eibe;

Brusthöhendurchmesser (BHD) ca. 15 – 30 cm). Davor befinden sich Rasenflächen. Auch die Parkbuchten sind von Ziergehölzen eingefasst. An der Zufahrt zum „Hubertshof“ stocken

beidseitig Baumreihen aus Bergahorn (BHD ca. 15-20 cm). An der Nordwestseite ist die Baumreihe mit Eibe und anderen Koniferen unterpflanzt.



Hecke zur B 219 mit Verkehrs- und Rasenflächen

Parkflächen am „Hubertushof“



Zufahrt mit Baumreihen

Rasenfläche und angrenzende Hecke mit Koniferen

Südlich des Hotel- und Restaurantbetriebes erstreckt sich entlang der Straße „Trüsseldiek“ eine ehemalige Weihnachtsbaumkultur. Auf der Fläche stehen vereinzelt sowie gruppenweise junge Tannen und Fichten. Auch einige junge Stieleichen finden sich dort. Am Süd- und Westrand der Fläche stocken ältere Fichten (BHD ca. 15-30 cm). Auf der ruderal geprägten Fläche wachsen vorwiegend Brombeere, Große Brennnessel, Strauß- und Knaulgras sowie Jungwuchs von Holunder und Zitterpappeln.

Eine zweite kleinere Weihnachtsbaumkultur mit jüngeren Fichten befindet sich auf einer dreieckigen Fläche nördlich des Hotels.



Ehemalige Weihnachtsbaumkultur im Süden

Weihnachtsbaumkultur nördlich des Hotels

Weitere bemerkenswerte Gehölze sind eine Hecke mit alten Stieleichen, Erlen, Birken und Ebereschen (BHD ca. 20 – 100 cm) an der Nordwestgrenze des Bebauungsplanes sowie eine ältere Birke ganz im Norden. In der Pferdeweide westlich des Hotels stocken zwei solitär stehende Scheinzypressen (BHD ca. 30 – 50 cm) und vier ältere Apfelbäume.



Hecke mit alten Eichen, davor Pferdeweide



Grünland-Neueinsaat, im Hintergrund zwei solitär stehende Scheinzypressen

Der Nordwestbereich des Planbereiches wird von zwei Grünlandflächen eingenommen. Die Flächen direkt angrenzend an den Hotel- und Restaurantbetrieb werden von Pferden beweidet. Es handelt sich um eine frische Weidelgras- Weißkleeweide mit örtlichen Herden von Acker-Kratzdistel und Großer Brennnessel. Die größere Grünlandfläche im Westen ist eine Neuansaat, die als Wiese genutzt wird.

Im nördlichen Teil der Pferdeweide befindet sich ein künstlich angelegter Teich mit einer länglichen, rechteckigen Form. Die Ufer sind ohne Vegetation. Lediglich in der schlammigen Sohle des kaum Wasser führenden Teiches wachsen etwas Zwiebelbinse und Flutender Schwaden.

Der Planbereich ist Bestandteil des vorgesehenen Landschaftsplanes LP-Nr. 6 „Ibbenbüren-Süd/ Hörstel-Süd“, für den ein Aufstellungsbeschluss vorliegt.

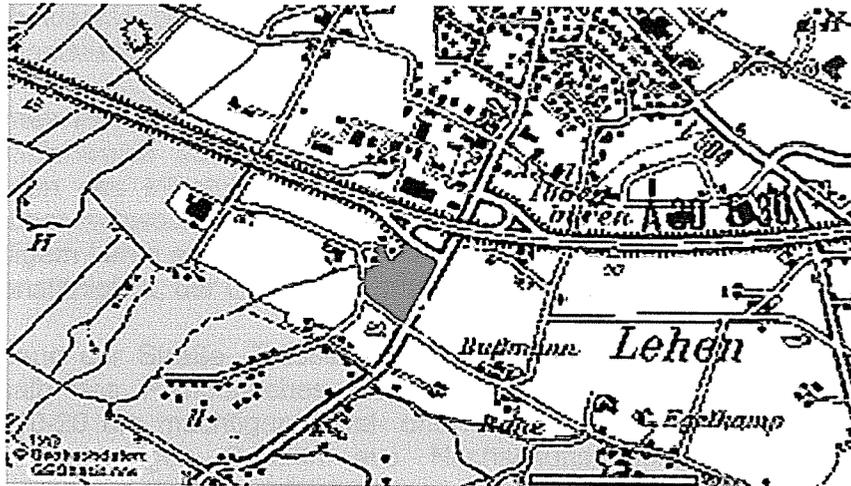
Entsprechend der standörtlichen und klimatischen Gegebenheiten ist die vorherrschende potentielle natürliche Vegetation der Feuchte Eichen-Birkenwald (*Betulo-Quercetum molinietosum*). Kennzeichnende Bäume und Sträucher der natürlichen Waldgesellschaft sind u.a. Stieleiche (*Quercus robur*), Sandbirke (*Betula pendula*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*) und Brombeeren (*Rubus spec.*).

Als Gehölze der Pionier- und Ersatzgesellschaften kommen die Ohrweide (*Salix aurita*) und das Waldgeißblatt (*Lonicera periclymenum*) hinzu. Im Süden des Bebauungsplanes gibt es Übergänge zum Sternmieren-Eichen-Hainbuchenwald in einer vorwiegend artenarmen Ausbildung. Kennzeichnende Bäume der natürlichen Waldgesellschaft sind dort insbesondere Stieleiche (*Quercus robur*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Buche (*Fagus sylvatica*) und untergeordnet Vogelkirsche (*Prunus avium*), Schwarzerle (*Alnus glutinosa*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*) und Eberesche (*Sorbus aucuparia*) sowie die Sträucher Hasel (*Corylus avellana*), Weißdorn (*Crataegus oxyacantha* und *monogyna*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*) und Brombeeren (*Rubus spec.*). Als Gehölze der Pionier- und Ersatzgesellschaften kommen Schneeball (*Viburnum opulus*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hundsrose (*Rosa canina*), Salweide (*Salix caprea*), Grauweide (*Salix cinerea*), Zitterpappel (*Populus tremula*), Sandbirke (*Betula pendula*) und das Waldgeißblatt (*Lonicera periclymenum*) hinzu (BURRICHTER E. 1973).

Im Planbereich sowie in dessen Umfeld befinden sich keine Naturschutzgebiete.

Südlich des Planbereiches erstreckt sich das Landschaftsschutzgebiet LSG 18 „Huckeberg-Teutoburger Wald bis Tecklenburg“, in dem auch Biotopverbundflächen mit landesweiter Bedeutung (VB-MS-3711-003) und regionaler Bedeutung (VB-MS-3711-004 und VB-MS-3712-003) liegen.

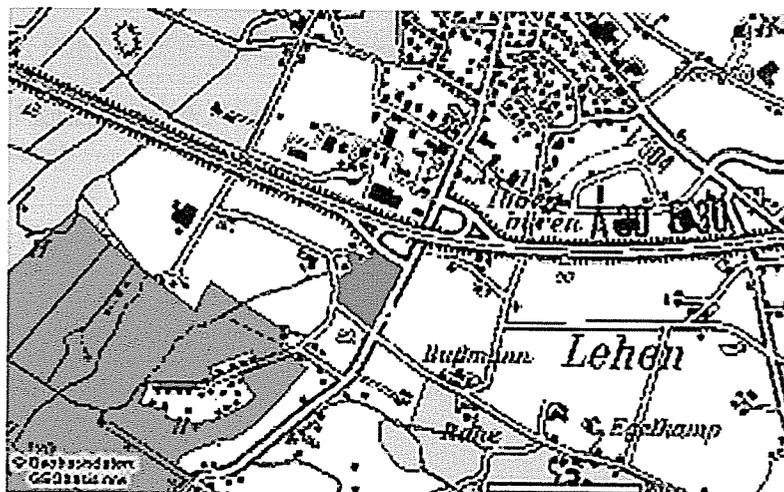
Schutzgebiete und Biotopflächen im Umfeld:



Hellgrün: Landschaftsschutzgebiet  
Rot: Planbereich

Auch die Biotopkatasterfläche BK-3711-0209 „Dörenther Berg zwischen Bergeshöveder Berg und B 219“ aus dem Datenbestand des LANUV (Landesamt für Natur-, Umwelt- und Verbraucherschutz) ist weitgehend deckungsgleich mit dem bestehenden Landschaftsschutzgebiet.

Weitere Flächen aus dem Biotopkataster des LANUV sowie gem. § 62 LG NRW geschützte Biotope sind für den Bereich des Bebauungsplanes und die unmittelbare Umgebung nicht angegeben.



Dunkelgrün: Biotopverbundfläche VB-MS-3711-003 mit landesweiter Bedeutung  
Hellgrün: Biotopverbundflächen VB-MS-3711-004 und VB-MS-3712-003 mit regionaler Bedeutung  
Rot: Planbereich

Angaben aus dem Fundortkataster des LANUV für das Vorkommen von planungsrelevanten Arten im Planbereich oder im näheren Umfeld liegen nicht vor( LINFOS 9/2010). Darüber hinaus gibt es keine Hinweise seitens der beteiligten und zuständigen Behörden auf entsprechende Vorkommen.

### Boden und Wasser

#### Altlasten/Altstandorte/Altablagerungen

Das Untersuchungsgebiet zählt zur naturräumlichen Untereinheit 535.33 der „Ibbenbürener Senke“ im Naturraum „Osnabrücker Hügelland“. Die „Ibbenbürener Senke ist eine flache Talsandplatte beidseitig der Ibbenbürener Aa zwischen dem Teutoburger Wald und dem Schafberg. Die landwirtschaftlichen Nutzflächen werden überwiegend ackerbaulich genutzt.

Fast im gesamten Planbereich finden sich Gley-Podsole aus 6-10 dm mächtigen Mittel- und Feinsanden, stellenweise auch schwach schluffigen oder schwach lehmigen Sanden aus Nachschüttsanden des Mittelpleistozän oder Flugsanden des Jungpleistozän bis Holozän. Diese lagern über schwach steinigen, lehmigem bis stark lehmigem Sand oder schwach steinigen, sandigem Lehm aus der Grundmoräne des Mittelpleistozän. Die Böden besitzen eine geringe Sorptionsfähigkeit, der Grundwasserabstand beträgt 8-20 dm unter Flur.

Im Südteil entlang der Straße „Trüsseldiek“ sowie überwiegend auch in den angrenzenden Lagen außerhalb des Planbereiches stehen Podsol-Gleye und Typische Gleye an. Sie bestehen aus 10-20 dm mächtigen Mittel- und Feinsanden, stellenweise auch aus schwach lehmigen oder schluffigen Sanden aus Nachschüttsanden des Mittelpleistozän, aus Terrassenablagerungen des Jungpleistozän oder zum Teil auch aus Flugsandablagerungen des Jungpleistozän bis Holozän. In tieferen Bodenschichten finden sich schwach steinige lehmige Sande und sandige Lehme, vereinzelt auch toniger Lehm aus der Grundmoräne des Mittelpleistozän. Die Böden weisen eine geringe Sorptionsfähigkeit und eine hohe Wasserdurchlässigkeit auf. Die Flurabstände des Grundwassers liegen bei 8-13 dm unter Flur.

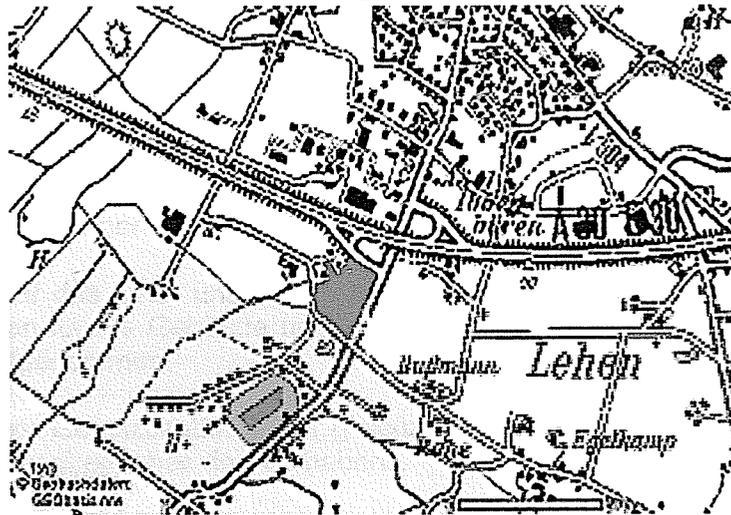
Bei den beschriebenen Böden handelt es sich **nicht** um schutzwürdige Böden nach dem BBodSchG.

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.

Die Flächen gehören zum Einzugsbereich des Unterhaltungsverbandes Ibbenbürener Aa.

Gewässer sind im Planbereich nicht vorhanden.

Südlich des Planbereiches liegt das Wasserwerk Ibbenbüren-Lehen mit seinem Wasserschutzgebiet.



Gelb, Hellgrün und Dunkelrot: Zonen des Wasserschutzgebietes Ibbenbüren-Lehen  
Rot: Planbereich

### Luft und Klima

Der betroffene Bereich weist gegenwärtig keine hervorzuhebende Bedeutung hinsichtlich der klimatischen Verhältnisse für den Ortsbereich von Ibbenbüren (Luftaustausch, Kaltluftentstehung) auf. Die vorhandene Vegetation hat lediglich Auswirkungen auf das Mikroklima durch Luftregeneration (Bindung von CO<sub>2</sub> und Staub).

### Kultur- und sonstige Sachgüter

#### Denkmalpflege 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.

### 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 Hotel am Standort betrieben worden ist, die Vereinbarkeit zu den einzelnen Schutzgütern gezeigt.

### **Beschreibung der Umweltschutzmaßnahmen**

#### Vermeidung/ Verminderung/ Verringerung/ Ausgleich

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

Der Planbereich ist bereits durch Verkehrswege voll erschlossen.

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, vor Ort versickert bzw. ortsnah in Gewässer eingeleitet.

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 in den Bebauungsplan aufgenommen.

Erhaltung markanter Gehölzbestände bei gleichzeitiger Neuanpflanzung bzw. Unterpflanzung besonders in den Randbereichen des Vorhabens.

### **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.

Da die Swingolfanlage ausschließlich während der Tageszeit betrieben wird und das Vorhaben wie bisher ausschließlich über die parallel zur B 219 geführte private Zuwegung erschlossen wird, sind unzumutbare Beeinträchtigungen für die Menschen im Planbereich als auch im Umfeld nicht zu erkennen.

#### Landschaft, Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt

Da die Swingolfanlage ausschließlich auf Flächen mit geringer Artenvielfalt realisiert werden soll und darüber hinaus das Vorkommen planungsrelevanter 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 Nachverdichtung im Bereich der vorhandenen Hotelanlage der Mutterboden abgetragen und die Bodenoberfläche versiegelt wird, so dass diese Flächen keine ökologische Regelungsfunktion mehr übernehmen können.

Mit Blick auf die insgesamt geringe zusätzliche Versiegelung sowie der Tatsache, dass das anfallende Niederschlagswasser vor Ort versickern kann sind erhebliche oder nachhaltige Auswirkungen auf den Boden und 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 SachgüterDenkmalpflege 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.

**Eingriffsbilanzierung /Ausgleich**

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 Eingriffe beschränken sich dabei auf eine Nachverdichtung im Bereich der vorhandenen Hotelanlage und auf eine intensivere Nutzung der bisherigen Grünflächen durch die Errichtung einer Swingolfanlage.

Erforderlich ist die Herrichtung der Fläche mit landschaftstypischen Wiesengräsern. Diese Flächen werden durch unterschiedliche Mähhöhen gestaltet, so dass nachhaltige Eingriffe in Natur und Landschaft vermieden werden.

In trockenen Sommern wird die Fläche nicht bewässert, ebenso werden keine Herbizide und Pestizide aufgebracht.

Auf dem Spielgelände selbst werden keine baulichen Anlagen errichtet; lediglich die Löcher mit einem Durchmesser von 30 cm ausgehoben und Sitzbänke aufgestellt.

Der Eingriff in Natur und Landschaft wird auf der Grundlage des vereinfachten Bewertungsverfahrens für die Bauleitplanung NRW wie folgt bilanziert:

Für die Herrichtung der geplanten 9 Lochanlage wird vornehmlich ein ökologischer Wertverlust für die Bereiche der Greens und Abschlagflächen hervorgerufen. Dieser ökologische Wertverlust wird mit rd. 900 qm à 2 Werteinheiten pro qm (WE/qm); dies entspricht 1.800 WE in Ansatz gebracht. Zusätzliche Versiegelungen im Bereich der Hotelanlage umfassen eine Fläche von rd. 450 qm, so dass sich hierdurch der ökologische **Wertverlust** um 450 qm x 3 WE/qm = 1.350 WE auf insgesamt **3.150 WE** erhöht.

Dieser ökologische Wertverlust lässt sich durch Anpflanzungen im Randbereich, wie folgt ermittelt, kompensieren.

280 lfdm x 3 m breit= 840 qm x 2 WE/qm (Wertsteigerung) = 1.680 WE

150 lfdm x 5 m breit= 750 qm x 2 WE/qm (Wertsteigerung) = 1.500 WE

**Wertsteigerung = 3.180WE**

Die Anpflanzungen im Randbereich der Swingolfanlage werden im Bebauungsplan dargestellt und textlich wie folgt in den Bebauungsplan aufgenommen.

Auf den im Bebauungsplan im Randbereich der Swingolfanlage mit einem Pflanzgebot festgesetzten Flächen sind folgende Anpflanzungen unter Einbindung der vorhandenen Gehölze auszuführen und dauerhaft zu erhalten. Natürlicher Ausfall ist durch Neuanpflanzungen artgleicher Gehölze zu ersetzen. (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB).

Die vorhandenen großen Fichten entlang der Südgrenze an der Straße „Trüsseldiek (a) sind mit Stieleiche, Birke, Buche, Esche, Eberesche und Hasel mind. dreireihig im Pflanzverband 1 x 1 m zu unterpflanzen.

Entlang der Westgrenze und Nordgrenze an der Straße Trüsseldiek (b) ist die Anpflanzung einer Strauchhecke aus Hasel und Weißdornarten mind. dreireihig im Pflanzverband 1 x 1 m auszuführen.

Entlang der Autobahn (c) ist eine fünf Meter breite Hecke im Pflanzverband 1 x 1 m mit den Arten: Stieleiche, Birke, Buche, Hainbuche, Esche, Eberesche, Hasel und Weißdornarten in Abstimmung mit der Stadt Ibbenbüren unter Berücksichtigung der vorhandenen Versorgungsleitungen anzulegen.

Über einen entsprechenden Hinweis im Bebauungsplan wird sichergestellt, dass die Anpflanzungen innerhalb eines Jahres nach Inbetriebnahme der Swingolfanlage vom jeweiligen Grundstückseigentümer ausgeführt wird.

Im Bereich der Anlage selbst sind zur Abgrenzung und Aufwertung zwischen den Spielbahnen das Anpflanzen einzelner heimischer Gehölze u.a. auch das Anpflanzen von Obstbäumen vorgesehen. Diese Anpflanzungen werden jedoch aus Rücksicht auf die spätere Detailplanung (konkrete Anordnung der Spielbahnen) nicht verbindlich in den Bebauungsplan aufgenommen.

### **Übersicht über anderweitige Lösungsmöglichkeiten**

Der bestehende Familienbetrieb wird bereits in der fünften Generation geführt. Die Entscheidung, dem bestehenden Betrieb eine Entwicklung am Standort, auch unter Berücksichtigung anstehender Generationswechsel zu ermöglichen, schließt andere Lösungsmöglichkeiten aus.

### **Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren / Methodik**

Für die Erstellung des Umweltberichtes waren keine technischen Verfahren erforderlich.

### **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 Hotelanlage und einer intensiveren Nutzung der bisherigen Grünflächen durch die Errichtung einer Swingolfanlage.

Diese Eingriffe werden insbesondere durch Anpflanzungen im Randbereich der Swingolfanlage 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:

- Der Planbereich ist im Eckbereich zweier verkehrsintensiver Straßen A30/ B219 gelegen.
- 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.
- Ein Verbrauch wertvoller Flächen für Natur und Landschaft wird vermieden, zumal die Entwicklungen im Bereich vorhandener Aktivitäten bzw. durch Verkehr belasteten Flächen vorgesehen sind.
- Naturschutzgebiete sowie Flächen aus dem Biotopkataster des 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.
- Das Vorkommen planungsrelevanter Pflanzen und Tiere ist in diesem Bereich nicht bekannt.
- Die Swingolfanlage wird ausschließlich auf Flächen mit geringer Artenvielfalt realisiert, so dass wesentliche Beeinträchtigungen der Tier- und Pflanzenwelt sowie der biologischen Vielfalt nicht zu erwarten sind.

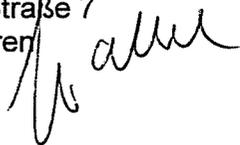
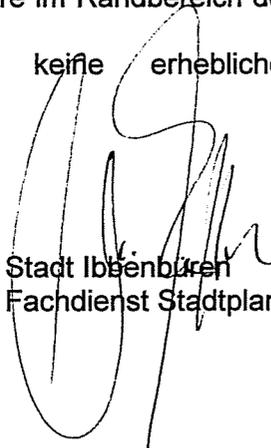
Zusammenfassend ist festzustellen, dass die von dem Vorhaben ausgehenden Auswirkungen sich im Wesentlichen auf eine Nachverdichtung im Bereich der vorhandenen Hotelanlage und eine intensivere Nutzung der umliegenden Grünflächen durch die Errichtung einer Swingolfanlage beschränken.

Diese Eingriffe werden durch Anpflanzungen insbesondere im Randbereich der Swingolfanlage ausgeglichen.

Aus der vorliegenden Bauleitplanung werden keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen erwartet.

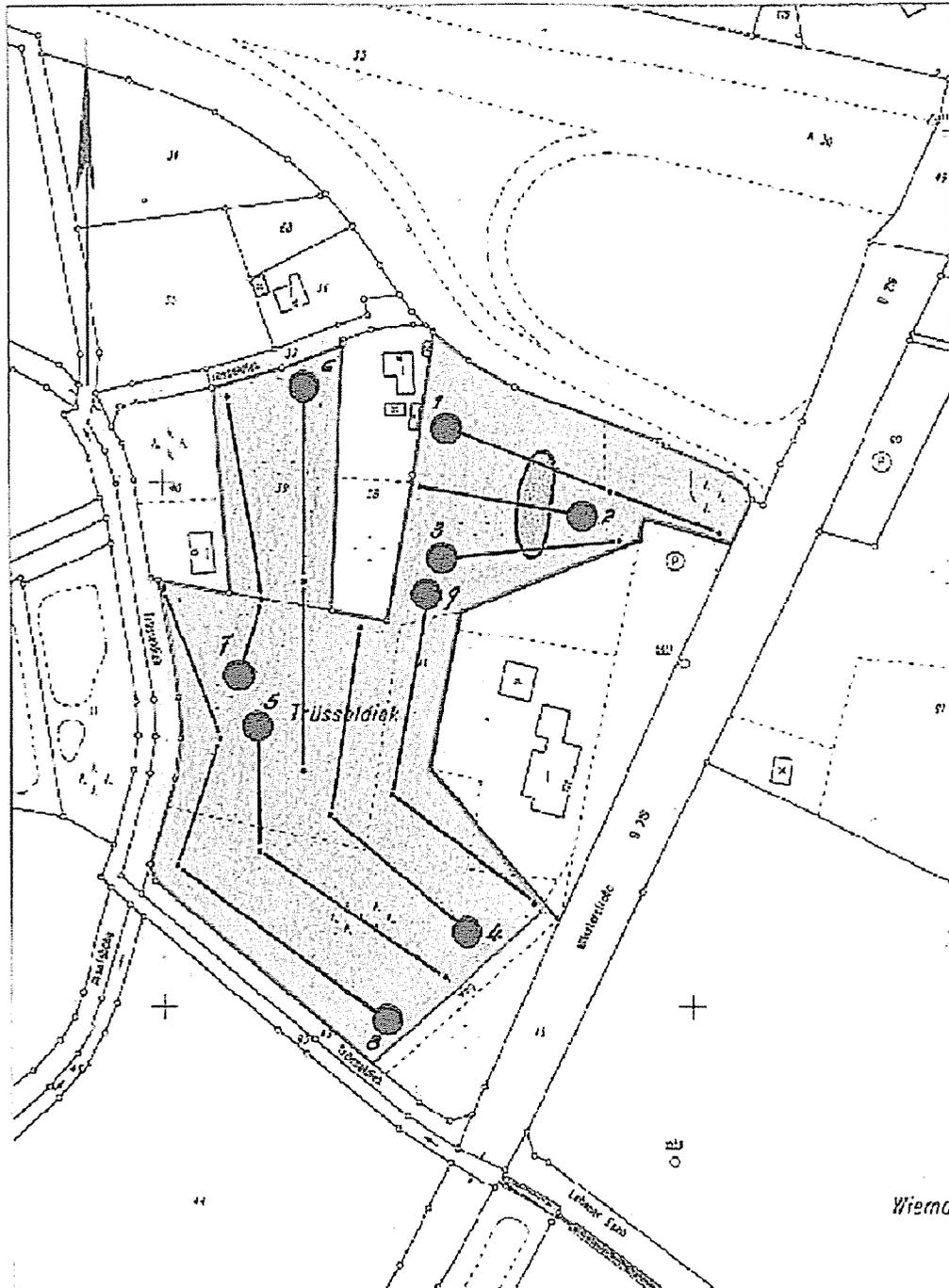
Aufgestellt im 19.11.2010

H. Spallek, Dipl./Ing.  
Stadtplanerin + Architektin  
Rudolf-Diesel-Straße 7  
49479 Ibbenbüren

Stadt Ibbenbüren  
Fachdienst Stadtplanung

SwinGolf-Projekt Welp Ibbenbüren  
Vorprojekt für eine 9-Loch Anlage



Karterbasis: Auszug aus dem Liegenschaftskataster Gemeinde Ibbenbüren, Gemarkung Ibbenbüren, Flur 78.  
Ungefäher Maßstab 1:2000, Datum: 12.8.2010

Copyright © SwinGolf-Deutschland GmbH 2010

[www.swingolf.eu](http://www.swingolf.eu)