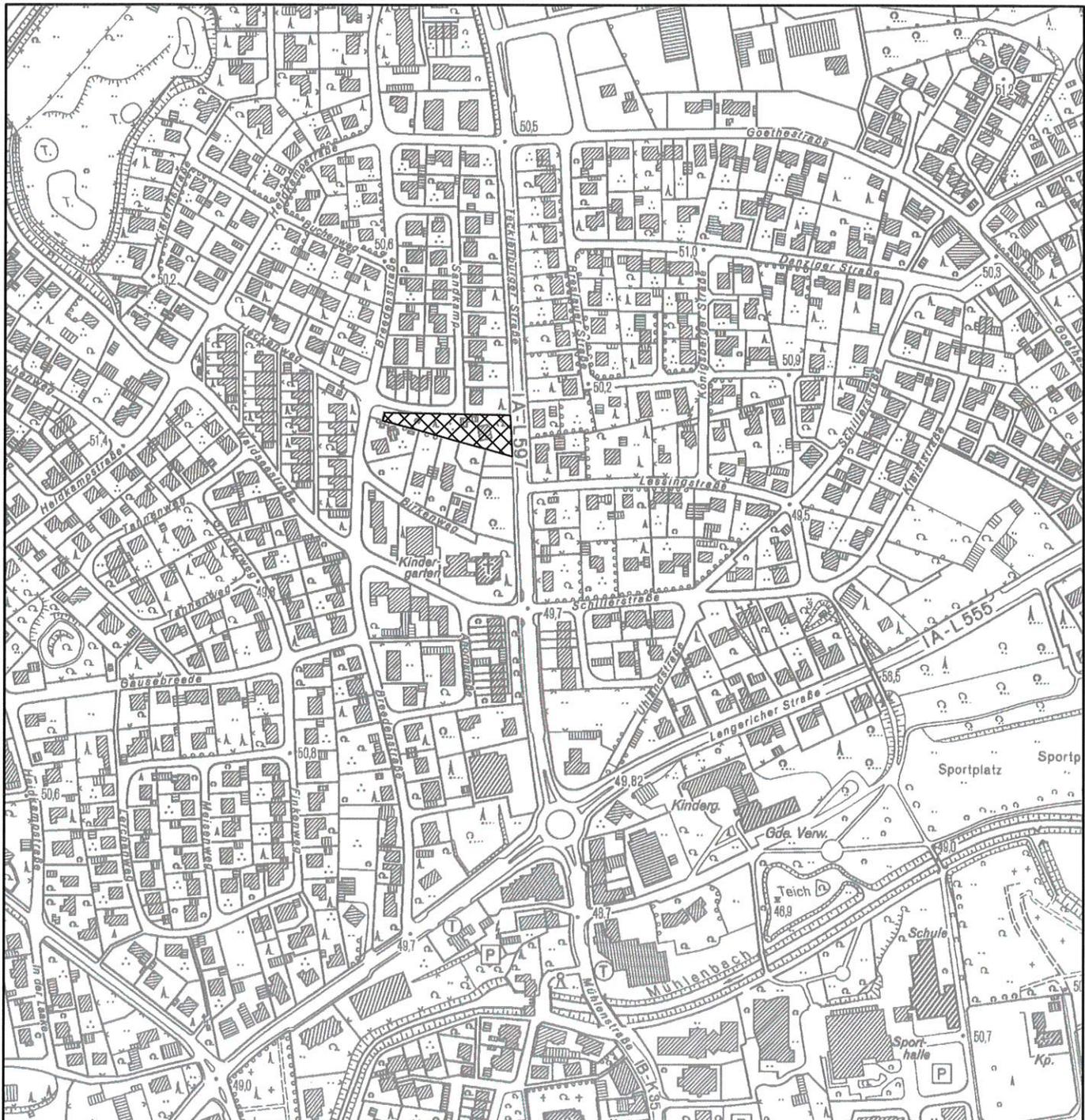


# Gemeinde Ladbergen

## 14. Änderung Bebauungsplan Nr. 7 "Gausebreite"

### Begründung



Beratung • Planung • Bauleitung

Mindener Straße 205  
49084 Osnabrück

E-Mail: [osnabrueck@pbh.org](mailto:osnabrueck@pbh.org)

Telefon (0541) 1819 - 0  
Telefax (0541) 1819 - 111

Internet: [www.pbh.org](http://www.pbh.org)



Gemeinde Ladbergen  
14. Änderung Bebauungsplan Nr. 7  
„Gausebreede“

Begründung

**Planungsbüro Hahm**  
Mindener Straße 205  
49084 Osnabrück  
Telefon (0541) 1819-0  
Telefax (0541) 1819-111  
E-Mail: [osnabrueck@pbh.org](mailto:osnabrueck@pbh.org)  
Internet: [www.pbh.org](http://www.pbh.org)

Ri/Sc-11186011-02 /15.12.2011

Inhalt:

I:	Begründung zum Bauleitplanentwurf .....	4
1.	Aufstellungsbeschluss / räumlicher Geltungsbereich .....	4
2.	Planungsanlass / Aufstellungserfordernis .....	5
3.	Berücksichtigung des Flächennutzungsplanes .....	5
4.	Situation des Geltungsbereiches .....	6
5.	Planungsabsichten .....	7
5.1	Art der Nutzung .....	7
5.2	Maß der Nutzung / Bauweise .....	7
5.3	Gestaltung .....	7
6.	Erschließung .....	9
6.1	Verkehrerschließung .....	9
6.2	Ver- und Entsorgung .....	9
7.	Immissionsschutz .....	10
8.	Denkmalschutz / Denkmalpflege .....	11
9.	Planverwirklichung / Bodenordnung .....	11
10.	Flächenbilanz .....	11
11.	Erschließungskosten .....	11
12.	Ökologie / Grünflächen .....	11
II:	Beschreibung möglicher Umweltauswirkungen .....	12
1.	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden .....	12
1.1	Geologie / Boden .....	12
1.2	Gewässer / Grundwasser .....	12
1.3	Klima / Lufthygiene .....	13
1.4	Arten / Lebensgemeinschaften .....	13
1.5	Orts- / Landschaftsbild .....	13
1.6	Mensch / Gesundheit .....	13
1.7	Kultur / Sachgüter .....	14
1.8	Wechselwirkungen .....	14

2.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung .....	15
2.1	Boden .....	15
2.2	Wasser .....	15
2.3	Klima / Lufthygiene.....	15
2.4	Arten / Lebensgemeinschaften.....	15
2.5	Orts- / Landschaftsbild .....	16
2.6	Mensch / Gesundheit.....	16
2.7	Kultur / Sachgüter .....	16
2.8	Wechselwirkungen .....	16
2.9	Nichtdurchführung der Planung.....	16
3.	G geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen .....	17
3.1	Vermeidungs- / Verminderungsmaßnahmen .....	17
3.2	Eingriffs- / Ausgleichsregelung.....	17
4.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen).....	18
III:	<b>Verfahrensvermerke</b> .....	19

## I: Begründung zum Bauleitplanentwurf

### 1. Aufstellungsbeschluss / räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Ladbergen hat in seiner Sitzung am 15.12.2011 die Aufstellung der 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Gausebreite“ beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich des Planes befindet sich am nördlichen Bereich des Siedlungsschwerpunktes der Gemeinde zwischen der Tecklenburger Straße (L 597) und der Breedenstraße. Der Geltungsbereich der Änderung beschränkt sich auf das Flurstück Nr. 1327 in der Flur Nr. 55 der Gemarkung Ladbergen.

Grundlage der Planung bildet die auf UTM-Koordinaten fußende Liegenschaftskarte des Katasteramtes Steinfurt vom 22.11.2011 (Aktenzeichen 11-11345).

Der räumliche Geltungsbereich ist in der Planzeichnung geometrisch eindeutig festgesetzt.

Durch die 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 werden der Ursprungsplan vom 28.07.1976 (Bekanntmachung der Genehmigung) sowie dessen 12. Änderung (rechtsverbindlich seit 30.04.2005) in ihrem nördlichsten Teil überlagert und damit mit Rechtskraft der vorliegenden Änderung unwirksam.

## 2. Planungsanlass / Aufstellungserfordernis

Der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 7 „Gausebreede“ hatte die Realisierung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ mit relativ lockerer Verdichtung zum Ziel.

Anlass für die nun erfolgende 14. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 ist der Wunsch des Grundstückseigentümers zur intensiveren baulichen Ausnutzung seines relativ großen Grundstückes. Dieses weist eine Größe von ca. 2.209 m<sup>2</sup> auf, ist jedoch aufgrund der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen für eine Teilung in zwei Baugrundstücke ungeeignet.

Mit Hilfe der Änderung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine intensivere Nutzung zu Wohnzwecken geschaffen werden.

Da es sich bei der geplanten Maßnahme um eine Nachverdichtung des bebauten Siedlungsbereiches und damit um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, die Größe der festgesetzten Grundfläche (i. S. v. § 19 (2) BauNVO) weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt, die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht besteht und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt.

## 3. Berücksichtigung des Flächennutzungsplanes

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Ladbergen ist der Geltungsbereich des Plangebietes als „Wohnbauflächen“ dargestellt. Da eine wohnbauliche Verdichtung vorgesehen ist, ist eine Anpassung des FNP nicht erforderlich. Dem Entwicklungsgebot (§ 8 (2) BauGB) des Baugesetzbuches wird entsprochen.

#### 4. Situation des Geltungsbereiches

Die Fläche des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung liegt überwiegend innerhalb des Ursprungsplanes Nr. 7 „Gausebreede“. Das Grundstück ist durch das Wohngebäude Tecklenburger Straße Nr. 11 mit Satteldach und zwei weiteren Gebäuden mit Flachdach bebaut. Diese orientieren sich erschließungstechnisch zu dem in Ost-West-Richtung verlaufenden Teilstück der Verkehrsfläche „Sandkamp“, welche an ihrem Westende auf die Breedenstraße mündet sowie gleichzeitig auch zur Landesstraße L 597.

Die Gartenflächen befinden sich vorwiegend auf der Westseite des Wohnhauses. Der Garten beinhaltet unterschiedlichste Gehölze jüngeren Alters sowie einige ältere Koniferen. Im Norden und Süden schließen weitere Wohnbauflächen an. Das Grundstück ist weitgehend von Hecken eingefasst. Es weist eine nahezu dreieckige Form auf, wobei die schmalste Seite Richtung Breedenstraße orientiert ist. An dieser Stelle befindet sich ein Wertstoffcontainerstandort.

Im rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 7 „Gausebreede“ ist die Grundstücksfläche Teil der „Allgemeinen Wohngebiete“ zwischen Tecklenburger Straße (L 597) und Breedenstraße. Die „öffentliche Verkehrsfläche“ Sandkamp grenzt unmittelbar nördlich an.

Die Fläche weist keine topografische Besonderheit auf.

Bei der Aufstellung der 12. Änderung des Bebauungsplanes wurde wohl davon ausgegangen, dass im südöstlichen Bereich des heutigen Flurstückes Nr. 1327 eine Nordverschiebung der Grundstücksgrenze vorgenommen würde und deshalb der Geltungsbereich jener Änderung entsprechend festgelegt. Diese Grenzverschiebung wurde jedoch nicht durchgeführt.

## 5. Planungsabsichten

### 5.1 Art der Nutzung

Die Art der Flächennutzung soll sich nicht verändern. Darum wird weiterhin ein „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Ein Erfordernis zur Modifizierung des Nutzungsartenkataloges des § 4 BauNVO ist nicht gegeben.

### 5.2 Maß der Nutzung / Bauweise

Das durch Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmte Maß der baulichen Nutzung ist bislang mit 0,3 bzw. 0,5 für einen innerörtlichen Bereich relativ niedrig festgesetzt. Auch die bislang als zwingend eingeschossig festgelegte Geschossausprägung lässt keine Spielräume für dichtere Baustrukturen. Bereits mit der südlich benachbarten 12. Änderung des Ursprungsplanes aber auch durch die städtebaulichen Regelungen auf der Ostseite der Tecklenburger Straße werden deutlich größere Ausnutzungsmöglichkeiten gewährt. Dies entspricht auch den allgemeinen städtebaulichen Planungszielen, den inneren Siedlungsbereich der Ortslagen zu verdichten, um den Außenbereich vor weitergehender Flächeninanspruchnahme zu schützen.

Deshalb wird zukünftig eine Geschossigkeit von II und eine an den Obergrenzen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) orientierte GRZ von 0,4 und GFZ von 0,8 festgesetzt. Um die Baukörper im Verhältnis zur Nachbarbebauung nicht zu groß werden zu lassen, sind jedoch zusätzliche Höhenbegrenzungen vorgesehen (s. 5.3 Gestaltung).

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden bislang durch zwei Baugrenzen so eng eingeschränkt, dass ein zusätzliches Wohnhaus als frei stehendes Einfamilienhaus nicht errichtet werden kann. Um ein zusätzliches Wohngebäude zu ermöglichen, soll der überbaubare Grundstücksbereich nach Norden ausgedehnt werden. Der Abstand zur Straße wird von 7,0 auf 3,0 m reduziert.

Der bislang vorwiegend durch Gehölzpflanzungen begrenzte Straßenraum erhält dadurch die Option für eine engere bauliche Fassung.

### 5.3 Gestaltung

Die Gestaltung des Geltungsbereiches soll sich an der näheren Umgebung orientieren.

Deshalb werden eine maximale Traufhöhe mit 4,5 m und eine maximale Firsthöhe mit 9,5 m über Oberkante Erdgeschossfertigfußboden festgesetzt. Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens darf maximal 0,5 m über der Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche liegen.

Die Dachneigungsspanne soll, wie im Bereich des Ursprungsplanes und auch der 12. Änderung, zwischen 30 und 48° liegen.

Da die Vollgeschosszahl nicht mehr den Festsetzungen der Örtlichen Bauvorschrift Gausebreite/Sandtoschlag entspricht, wird diese Vorschrift parallel zum Bauleitplanverfahren aufgehoben.

## **6. Erschließung**

### **6.1 Verkehrserschließung**

Die verkehrliche Anbindung des Grundstückes wird nicht geändert. Die bislang zulässige Grundstückerschließung von der Tecklenburger Straße (an der Nordostseite des Grundstücks) bleibt im Sinne des Bestandsschutzes erhalten. Ansonsten wird das ebenfalls bestehende grundsätzliche Zufahrtsverbot aus der Ursprungsplanung erhalten. Dies bedeutet, dass Erweiterungen der Zufahrt nicht möglich sind. Der nach Westen orientierte Grundstücksteil kann an den Sandkamp angebunden werden.

Die durch die Vergrößerung der überbaubaren Flächen evtl. bewirkten zusätzlichen Verkehrsmengen können problemlos auf den vorhandenen Verkehrsflächen abgewickelt werden.

### **6.2 Ver- und Entsorgung**

Es sind keine zusätzlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen erforderlich. Die bestehenden Einrichtungen weisen eine hinreichende Kapazität auf.

Das Niederschlagswasser ist auf den Grundstücksflächen selbst zu versickern.

## 7. Immissionsschutz

Durch die zusätzlich ermöglichte bzw. intensivierte wohnbauliche Nutzung ist im Umfeld des Planänderungsbereiches nicht mit spürbaren Immissionsbelastungen zu rechnen.

Von der östlich benachbarten Landesstraße gehen jedoch Emissionen aus, die angesichts ihrer Verkehrsbelastung von ca. 4000 – 4300 DTV in erheblichem Umfang auf die vorhandene/geplante Wohnnutzung einwirken. Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 Sandtoschlag wurde eine Beurteilung der Schallereignisse<sup>1</sup> vorgenommen. Da dabei u.a. die Gebäude Tecklenburger Straße 12 und 14 begutachtet wurden, welche dem Gebäude Tecklenburger Straße Nr. 11 direkt gegenüber liegen, können die Ergebnisse unmittelbar übertragen werden.

Gemäß der Aussagen des Schallgutachtens sind für Neubauten bzw. bauliche Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) im Bereich von bis zu 30 m vom Rand der nächstgelegenen Fahrbahn die folgenden resultierenden Schalldämmmaße (erf.  $R'_{w,res}$ ) durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten.

Lärmpegelbereich III:

Aufenthaltsräume von Wohnungen, Unterrichtsräume u.ä.: erf.  $R'_{w,res} = 35$  dB

Büroräume u.ä.: erf.  $R'_{w,res} = 30$  dB

Schallgedämpfte Lüftungssysteme für Schlafräume sowie höhere Schutzanforderungen sind an dieser Stelle nicht erforderlich, da durch die östliche Baugrenze ein ausreichender Mindestabstand von 20,0 m zur Lärmquelle gewährleistet ist.

<sup>1</sup> Planungsbüro Hahm, B-Plan Nr. 5 „Sandtoschlag“ Schalltechnische Untersuchung Verkehrslärm nach DIN 18005, Osnabrück, 29.11.2011

## 8. Denkmalschutz / Denkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzes (DSchG NRW) bzw. Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes der Gemeinde Ladbergen enthalten sind. Blickbeziehungen und Fernwirkungen von und zu Baudenkmälern werden nicht beeinträchtigt.

Auf ggf. erforderliche Maßnahmen beim Auffinden denkmalgeschützter Objekte (Bodendenkmäler) wird in der Planzeichnung gesondert verwiesen.

## 9. Planverwirklichung / Bodenordnung

Die Planverwirklichung bleibt dem Grundstückseigentümer vorbehalten. Insofern sind Bodenordnungsmaßnahmen nicht erforderlich.

## 10. Flächenbilanz

Die Fläche des Änderungsbereiches beträgt insgesamt ca. 2.209 m<sup>2</sup>.

## 11. Erschließungskosten

In den Haushalt einzustellende Erschließungskosten entstehen der Gemeinde nicht.

## 12. Ökologie / Grünflächen

Besondere ökologische Wertigkeiten sind im Bereich der Planänderung nicht bekannt und von der Art und Intensität der Nutzung auch nicht zu erwarten. Vorkommen, die artenschutzrechtliche Maßnahmen erfordern, sind nicht bekannt. Die weitere Gestaltung der privaten Gartenflächen soll daher auch nicht reglementiert werden.

## II: Beschreibung möglicher Umweltauswirkungen

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung unter Anwendung der Vorschriften des § 13a BauGB aufgestellt. Demnach gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im Sinne dieser Vorschriften wird von einer expliziten Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

### 1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

#### 1.1 Geologie / Boden

Die Geologische Karte zeigt für den Bereich Ladbergen Talsand der Weichsel-Kaltzeit im Pleistozän.

Im Plangebiet wird Podsol-Regosol angetroffen.

Vorherrschende Bodenart ist der Podsol-Regosol als grundwasser- und staunässefreie, tiefgründige Sand- und Schüttdoden ist Mittel- und Feinsand.

Entsprechend der Karte der schutzwürdigen Böden vom Geologischen Dienst NRW handelt es sich um einen sehr schutzwürdigen Boden als Extremstandort zur Biotopentwicklung.

Durch die bauliche Inanspruchnahme liegt eine deutliche anthropogene Überprägung vor.

#### 1.2 Gewässer / Grundwasser

Südlich des Plangeltungsbereiches befindet sich mit einem Abstand von ca. 450 m der Ladberger Mühlenbach. Nördlich fließt in ebenfalls ca. 450 m Entfernung der Lengericher Aabach. Im Geltungsbereich der Änderung selbst sind keine offenen Gewässerstrukturen vorhanden.

Durch die vorhandene Nutzung der Flächen ist in Teilen eine Anreicherung des Grundwassers bereits eingeschränkt; Beeinträchtigungen der Grundwasserqualität sind jedoch nicht bekannt.

Wasserschutzgebietsausweisungen bestehen im nahen Umfeld nicht.

### 1.3 Klima / Lufthygiene

Im Plangeltungsbereich ist mit Ausnahme der versiegelten Flächen von einer gewissen Frischluftproduktion im Bereich der Gartenflächen auszugehen. Belastungen durch agrarische Nutzungen liegen allenfalls in sehr geringem Umfang vor. Beeinflussungen durch die Landesstraße sind in deren unmittelbaren Randbereich zu erwarten.

### 1.4 Arten / Lebensgemeinschaften

Die potenzielle natürliche Vegetation des Planbereiches besteht aus einem trockenen Eichen-Buchen-Wald. Bodenständige Bäume und Sträucher sind Stieleiche, Sandbirke, Traubenkirsche, Espe, Vogelbeere, Faulbaum, Salweide.

Tatsächlich ist die Fläche teilweise durch Gebäude versiegelt. Die verbleibenden Flächen präsentieren sich als Gartenfläche mit Einzelbaumbestand.

Faunistische Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Angesichts der großflächigen Wohnsiedlungsstruktur sind überwiegend Kulturfolgerarten zu erwarten. Besonders geschützte Arten sind in diesem Bereich nicht bekannt.

### 1.5 Orts- / Landschaftsbild

Das Ortsbild wird im Umfeld des Planungsbereiches bislang überwiegend durch die lockeren Baustrukturen des Einfamilienhausgebietes geprägt.

Einblicke von außen auf den Änderungsbereich sind aufgrund randlicher Bepflanzung nur eingeschränkt möglich.

### 1.6 Mensch / Gesundheit

Der Plangeltungsbereich befindet sich innerhalb eines überwiegend bebauten zentralen Siedlungsbereiches der Gemeinde Ladbergen und wird in geringem Maße durch Luft und insbesondere durch die Kfz-Bewegungen auf der benachbarten Landesstraße beeinflusst. Eine durch die Landbewirtschaftung entstehenden Geruchs- und Staubauswirkung erreicht allenfalls in sehr geringem Umfang den Änderungsbereich.

Gesundheitsgefährdende Einflüsse sind nicht bekannt.

## 1.7 Kultur / Sachgüter

Innerhalb des Änderungsbereiches sind weder Bau- und Bodendenkmäler noch Naturdenkmäler vorhanden.

Auch umweltrelevante Sachgüter sind nicht berührt.

## 1.8 Wechselwirkungen

Besondere Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Umweltmedien, die über die einzeln beschriebenen Sachverhalte hinausgehen, sind nicht erkennbar.

## **2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

### **2.1 Boden**

Durch die Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ im Bebauungsplan wird bei einer GRZ von 0,4 eine Versiegelung von max. 60 % der Flächen rechtlich zugelassen. Ein Verlust von Oberboden über die bestehende rechtliche Zulässigkeit hinaus wird durch die Änderung somit in geringem Umfang ermöglicht. Insofern entstehen rechnerisch zusätzlich mögliche Eingriffe in dieses Umweltmedium.

### **2.2 Wasser**

Das Niederschlagswasser kann aufgrund der örtlichen Verhältnisse weiterhin auf der Fläche selbst versickern. Der Untergrund besteht in diesem Bereich des Ortes überwiegend aus durchlässigen Sanden. Eine Reduzierung des Grundwasserdargebotes ist angesichts des nur gering veränderten zulässigen Versiegelungmaximums nicht zu erwarten.

### **2.3 Klima / Lufthygiene**

Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen können allenfalls in sehr kleinem Umfang zusätzliche Klimabeeinflussungen entstehen. Weitere Baukörper auf bislang nicht überbaubaren Grundstücksflächen können evtl. den lokalen Luftaustausch beeinflussen. Angesichts der weiträumig bereits vorhandenen bebauten Siedlungsstrukturen sind jedoch allenfalls kleinräumig wirkende Auswirkungen sehr geringen Umfangs anzunehmen. Durch eine Verdichtung des Siedlungsraumes bei einer gleichzeitigen Vermeidung von Siedlungsaußenwachstum werden die allgemeinen Klimaschutzziele berücksichtigt.

### **2.4 Arten / Lebensgemeinschaften**

Der Artenbesatz im Geltungsbereich wird durch die Realisierung der Planung allenfalls sehr geringfügig tangiert. Die Bebauung auf einer vergrößerten Grundfläche kann evtl. zu einer teilweisen Verdrängung einzelner Individuen von Kulturfolgerarten führen. Angesichts der Kleinräumigkeit des Geltungsbereiches und der Geringfügigkeit möglicher Veränderungen werden keine relevanten Auswirkungen auf das Artengefüge erwartet. Artenschutzrechtlich relevante Belange im Sinne des BNatSchG werden nach derzeitigem Kenntnisstand nicht berührt.

## 2.5 Orts- / Landschaftsbild

Relevante Auswirkungen auf das Ortsbild sind im Hinblick auf die zukünftigen Festsetzungen nicht zu erwarten. Die optisch wirksame Randbebauung entlang der Tecklenburger Straße bleibt erhalten und wird durch ein geringfügig modifiziertes Baufeld nicht spürbar verändert.

## 2.6 Mensch / Gesundheit

Auswirkungen auf das menschliche Wohlbefinden oder gar die Gesundheit im Umfeld vorhandener Nutzungen sind durch die geänderte Nutzungsintensität nicht zu befürchten. Durch passive Schutzmaßnahmen an den Baukörpern kann ein wirksamer Schutz vor Lärmauswirkungen der Landesstraße erzielt werden. Außenwohnbereiche sind in schallabgewandter Lage möglich.

## 2.7 Kultur / Sachgüter

Kulturelle Funktionen sind im Zusammenhang mit dem Vorhaben ebenso wenig wie ökologisch relevante Sachgüter beeinträchtigt.

## 2.8 Wechselwirkungen

Besondere Wechselwirkungen der einzelnen Umweltmedien sind auch nach der Planänderung nicht zu erwarten.

## 2.9 Nichtdurchführung der Planung

Die sogenannte 0-Variante (d. h. Planungs-/Realisierungsverzicht an dieser Stelle) würde evtl. in einem anderen Bereich (durch zusätzliche Bebauung) zu erhöhten Auswirkungen führen. Voraussichtlich wäre für eine vergleichbare Baumaßnahme eine zusätzliche Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen erforderlich, was in der Regel zu Auswirkungen auf die Umweltmedien führen könnte.

### 3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

#### 3.1 Vermeidungs- / Verminderungsmaßnahmen

Grundsätzlich wird durch die vorgesehene Verdichtung des bereits mit den Gebäuden bebauten zentralen Siedlungsbereiches ein geringerer Eingriff bewirkt als bei einer Inanspruchnahme neuer Siedlungsflächen.

#### 3.2 Eingriffs- / Ausgleichsregelung

Im beschleunigten Verfahren (gem. § 13a (2) Nr. 4 BauGB) gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Eine spezifische Kompensationsberechnung ist in diesem Planverfahren deshalb entbehrlich.

#### 4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen)

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich bislang um eine locker bebaute „Wohngebietsfläche“. Die vorhandenen Infrastrukturanlagen sind für das Vorhaben ausreichend dimensioniert und müssen nicht erweitert werden. Der Ortskern ist über das bestehende Wegenetz gut erreichbar. Andere vergleichbare Flächen mit ähnlichen Voraussetzungen bzw. bereits baulich in Anspruch genommene Flächen, die reaktiviert werden könnten, stehen evtl. zur Verfügung. Geringere Eingriffe in Natur und Umwelt sind durch vergleichbare Maßnahmen kaum möglich. Da der Flächeneigentümer das Vorhaben auf seinem eigenen Grundstück realisieren möchte, stehen alternative Flächen auch nicht zur Disposition.

Aufgestellt:

Osnabrück, 15.12.2011

Ri/Sc-11186-02



Planungsbüro Hahm GmbH

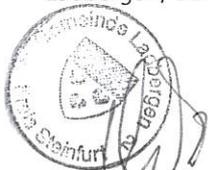
### III: Verfahrensvermerke

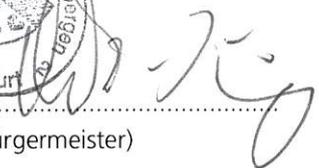
Der Rat der Gemeinde Ladbergen hat am 15.12.2011 den Beschluss zur Aufstellung der Bauleitplanung gefasst.

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Zeit vom 28.12.11 bis 27.01.12 einschließlich öffentlich ausgelegt.

Sie wurde aufgrund der Ergebnisse der öffentlichen Auslegung geprüft und (ergänzt) vom Rat der Gemeinde Ladbergen in seiner Sitzung am 08.03.12 als Begründung der Satzung gebilligt.

Ladbergen, den 09. März 2016



  
.....  
(Bürgermeister)