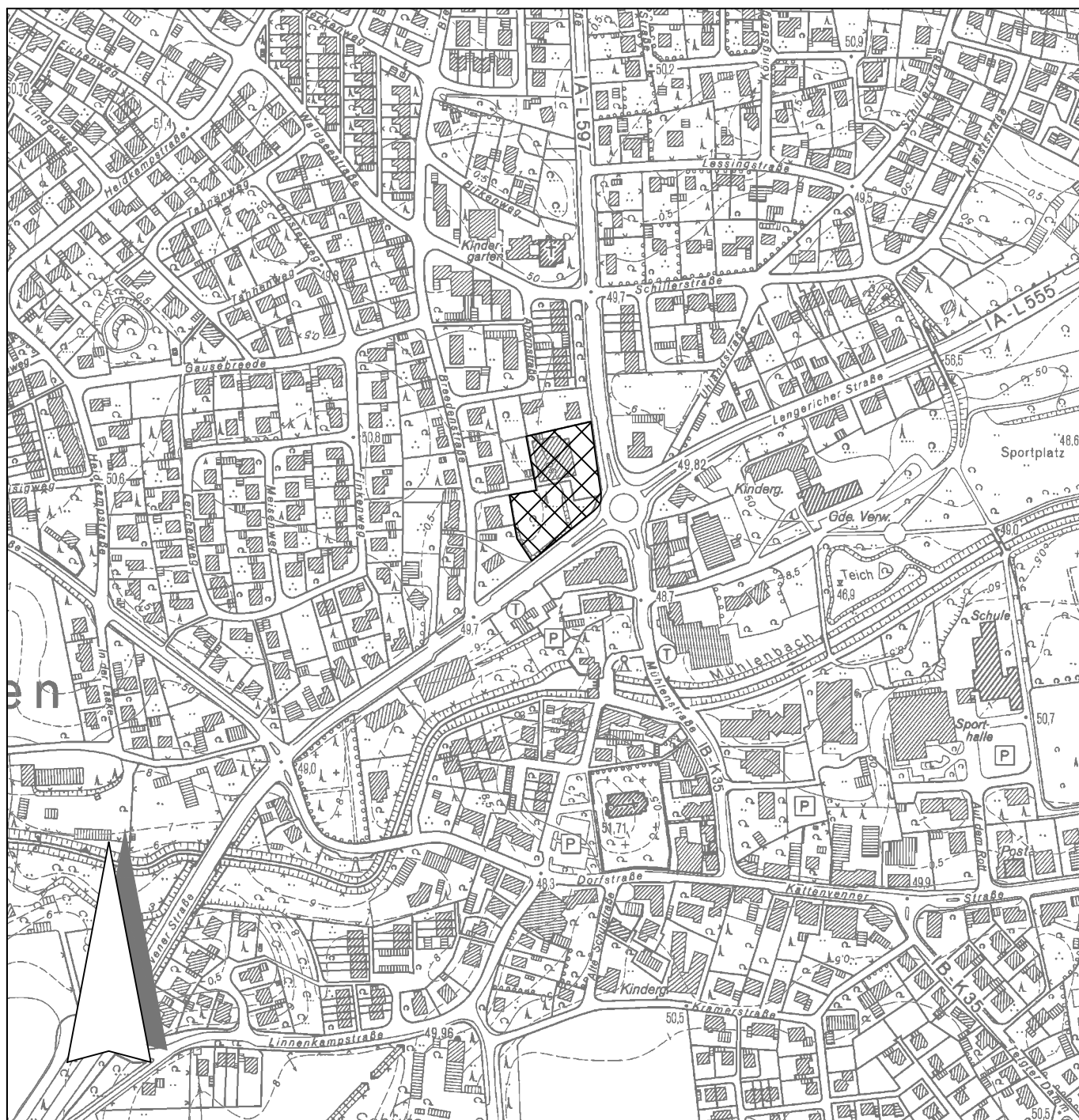


Gemeinde Ladbergen

13. Änderung Bebauungsplan Nr. 7 " Gausebreede "

Begründung



Beratung • Planung • Bauleitung

Mindener Straße 205
49084 Osnabrück

E-Mail: osnabrueck@pbh.org

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

Internet: www.pbh.org

pbh 
PLANUNGSBÜRO HAHM

Gemeinde Ladbergen –
13. Änderung Bebauungsplan Nr. 7 „Gausebreite“
Begründung

Planungsbüro Hahm

Mindener Straße 205

49084 Osnabrück

Telefon (0541) 1819-0

Telefax (0541) 1819-111

E-Mail: osnabrueck@pbh.org

Internet: www.pbh.org

Ri/Sc-09059011-12 / 18.11.2010

Inhalt:

I.	Begründung zum Bauleitplanentwurf	4
1.	Aufstellungsbeschluss / räumlicher Geltungsbereich.....	4
2.	Planungsanlass / Aufstellungserfordernis.....	5
3.	Berücksichtigung des Flächennutzungsplanes	6
4.	Situation des Geltungsbereiches	6
5.	Planungsabsichten.....	7
5.1	Art der Nutzung	7
5.2	Maß der Nutzung / Bauweise.....	8
5.3	Gestaltung.....	8
5.4	Grünflächen	9
6.	Erschließung.....	10
6.1	Verkehrerschließung.....	10
6.2	Ver- und Entsorgung	10
7.	Immissionsschutz.....	11
8.	Denkmalschutz / Denkmalpflege.....	12
9.	Planverwirklichung / Bodenordnung	12
10.	Flächenbilanz.....	12
11.	Erschließungskosten	12
II.	Umweltbericht	13
1.	Einleitung	13
1.1	Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes, einschließlich der Beschreibung der Darstellungen des Planes mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens	13
1.2	Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden	13
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden	18
2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.....	18
2.1.1	Geologie / Boden	18
2.1.2	Gewässer / Grundwasser	19
2.1.3	Klima / Lufthygiene	19
2.1.4	Arten / Lebensgemeinschaften.....	19
2.1.5	Orts-/ Landschaftsbild	20
2.1.6	Mensch / Gesundheit.....	20
2.1.7	Kultur / Sachgüter.....	20
2.1.8	Wechselwirkungen	20
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung	21
2.2.1	Boden.....	21
2.2.2	Wasser	21
2.2.3	Klima / Lufthygiene.....	21
2.2.4	Arten / Lebensgemeinschaften.....	21

2.2.5	Orts- / Landschaftsbild	22
2.2.6	Mensch / Gesundheit.....	22
2.2.7	Kultur / Sachgüter.....	23
2.2.8	Wechselwirkungen	23
2.2.9	Nichtdurchführung der Planung.....	23
2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	23
2.4	Ermittlung des Umfangs des unvermeidlichen Eingriffs und der Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen	24
2.5	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen)	28
3.	Zusätzliche Angaben	29
3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind	29
3.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt.....	29
3.3	Zusammenfassung der Umweltauswirkungen	30
III.	Verfahrensvermerke	31

I. Begründung zum Bauleitplanentwurf

1. Aufstellungsbeschluss / räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Ladbergen hat am 25.06.2009 die Aufstellung der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Gausebreede“ beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich des Planes befindet sich im zentralen Bereich des Ortes unmittelbar nördlich der Greverer Straße (Landesstraße L 555) bzw. westlich der Tecklenburger Straße (Landesstraße L 597). Der Geltungsbereich der Änderung wird folgendermaßen abgegrenzt:

im Norden: durch die Nordgrenze von Flurstück Nr. 327 sowie tlw. die Südgrenze von Flurstück Nr. 351

im Osten: durch die Ostgrenzen der Flurstücke Nr. 327, 1340 und 134

im Südosten: durch die südöstlichen Grenzen der Flurstücke Nr. 1197 und 1195

im Westen: durch die westlichen Grenzen der Flurstücke Nr. 1195, 1194 und 327

Sämtliche Flurstücke befinden sich in der Gemarkung Ladbergen, Flur 50.

Grundlage der Planung bildet die Liegenschaftskarte des Katasteramtes Steinfurt vom 09.07.2009.

Der räumliche Geltungsbereich ist in der Planzeichnung geometrisch eindeutig festgesetzt.

In dem Geltungsbereich der Änderung gilt die Örtliche Bauvorschrift „Ortslage Ladbergen“ vom 29.03.1988, die am 04.08.1988 rechtsverbindlich wurde.

2. Planungsanlass / Aufstellungserfordernis

Anlass für die 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 sind veränderte Anforderungen an die Nutzung der im Ortskern gelegenen Flächen. Mit Hilfe der Änderung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Erweiterung des vorhandenen Lebensmitteldiscounters geschaffen werden. Diese Erweiterungsmöglichkeit soll dem Einzelhandelsbetrieb die Chance zu einer Entwicklung in einer konkurrenzfähigen Größenordnung geben.

Die Einzelhandelseinrichtung an dieser Stelle des Ortes ist für die zentrale Versorgung der Ladberger Bevölkerung mit Lebensmitteln von hoher Bedeutung. Im Einzelhandelskonzept¹, das am 07.10.2010 vom Rat der Gemeinde beschlossen wurde, ist die Fläche als Teil des „Zentralen Versorgungsbereiches“ festgelegt.

Zur Sicherung der Versorgungsstruktur ist daher die Durchführung der Planung erforderlich. Es handelt sich dabei um eine rechtliche Anpassung und Konkretisierung des Ursprungsbebauungsplans Nr. 7 „Gausebreite“ sowie seiner 10. Änderung aus dem Jahr 1996.

Mit Satzungskraft (durch Bekanntmachung) verlieren die überlagerten Teilbereiche des Ursprungsbebauungsplanes und seiner bisherigen Änderungen ihre Gültigkeit.

¹ BBE Handelsberatung Münster, Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Ladbergen, Münster, August 2010

3. Berücksichtigung des Flächennutzungsplanes

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Ladbergen ist der Geltungsbereich des Plangebietes teilweise als „Wohnbauflächen“ und teilweise als „Grünflächen“ innerhalb des Siedlungsschwerpunktes dargestellt. Da zur Realisierung des geplanten Einzelhandels eine Ausweisung als „Gemischte Bauflächen“ vorgesehen ist, ist eine Anpassung des FNP erforderlich, um dem Entwicklungsgebot (§ 8 (2) BauGB) des Baugesetzbuches zu entsprechen.

Eine derartige Änderung des FNP wird im Parallelverfahren durchgeführt.

4. Situation des Geltungsbereiches

Bei dem Planungsraum handelt es sich um den zentralen Bereich der Gemeinde Ladbergen. Das Umfeld ist geprägt durch Einzelhandelsgeschäfte, Dienstleistungsnutzungen, soziale und Verwaltungseinrichtungen sowie Wohnnutzungen.

Die Fläche des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung liegt bislang planungsrechtlich am Rande eines großflächigen „Allgemeinen Wohngebietes“ und überlagert etwa zur Hälfte eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“. Unmittelbar benachbart befinden sich südlich und östlich die beiden klassifizierten Verkehrsflächen Grevenener Straße (L 555) und Tecklenburger Straße (L 597). Westlich grenzen weitere „Allgemeine Wohngebiete“ mit vorwiegend Einzelhausbebauung an.

Der nördliche Teil des Geltungsbereiches wird durch die baulichen Anlagen von Nahversorgungseinrichtungen (Lebensmitteldiscount, Haarstudio, Pizzeria, Backshop) sowie zugehörigen Stellplätzen geprägt. Das zusammenhängend errichtete Gebäude erstreckt sich im nordwestlichen Grundstücksteil parallel zur L 597.

Der südliche Teil stellt sich als weitgehend mit Gehölzen bestandene Parkanlage dar. Der westliche Teil der Parkanlage weist gegenüber den ansonsten nahezu ebenen Flächen eine leichte Erhebung auf.

5. Planungsabsichten

5.1 Art der Nutzung

Obwohl die Fläche sich unmittelbar zum Zentrum des Siedlungsschwerpunktes orientiert, dient sie planungsrechtlich (als WA-Gebiet) bislang (nur) der Versorgung des „Allgemeinen Wohngebietes“ (vgl. § 4 (2) Nr. 2 BauNVO). Aufgrund der zentralen Lage sollen nun auch Nutzungen zugelassen werden, die unterhalb der Grenzen der Großflächigkeit (gem. § 11 (3) BauNVO), einem größeren Bevölkerungsteil als Versorgungseinrichtung dienen können.

Gemäß Einzelhandelskonzept² stellt sie sich heute bereits als „wesentlicher Magnetbetrieb“ und „frequenzfördernder Nahversorgungsbereich“ dar.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sollen somit einerseits in verstärktem Maße der Einzelhandelsnutzung dienen und die Grundversorgung der Ladberger Bürger im zentralen Versorgungsbereich gewährleisten. Andererseits sollen allgemein auch gewerbliche Nutzungen zugelassen werden, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Da der Verkauf von Lebensmitteln sowie Dienstleistungsfunktion in vergleichbaren Lagen vorwiegend erdgeschossig erfolgen, wird eine Wohnnutzung erst ab dem 1. Obergeschoss zugelassen. Damit wird die bestehende Nutzung weiterhin ermöglicht.

Mit der Festsetzung eines „Mischgebietes“ sind die beabsichtigten Nutzungen zukünftig zulässig.

Von dem Katalog der Nutzungen nach § 6 BauNVO sollen jedoch Gartenbaubetriebe (wegen ihres großen Flächenverbrauchs), Tankstellen (wegen ihrer verkehrlichen Frequentierung) und Vergnügungstätten (wegen ihrer möglicherweise zu erwartenden Auswirkungen auf benachbarte Nutzungen) und weil sie die Fläche den städtebaulich erwünschten Versorgungsfunktionen entziehen würden, ausgeschlossen werden.

Die öffentliche Parkanlage wird durch die Erweiterung der Baugebietsflächen nach Süden in dem erforderlichen Umfang verkleinert (s. I. 5.4).

² BBE Handelsberatung Münster, a.a.O.

5.2 Maß der Nutzung / Bauweise

Die bauliche Dichte soll an dieser zentralen Stelle des Ortes die für „Mischgebiete“ vorgesehene maximale Größe erhalten und wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Eine Überschreitung nach § 19 (4) BauNVO ist zulässig.

Die Geschossigkeit wird mit maximal zwei Vollgeschossen festgelegt, sodass keine dominierenden Baukörper entstehen können. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird entsprechend mit max. 1,2 festgelegt. Die in der 10. Änderung noch vorgesehene zwingende Zweigeschossigkeit wird aufgegeben, um primär ebenerdig angeordnete Verkaufseinrichtungen auch eingeschossig zu ermöglichen.

Durch die Vergrößerung des Bauvorhabens soll keine mehr als 50 m große Baukörperlänge entstehen, sodass eine offene Bauweise festgesetzt wird. Die Lage der Baukörper wird durch Baugrenzen seitlich derart markiert, dass die parallele Orientierung zur L 597 erhalten bleibt und auch weiterhin hinreichende Abstände zur Landesstraße eingehalten werden.

5.3 Gestaltung

Optisch wirksame Festsetzungen des Bebauungsplanes beschränkten sich wie bislang auf die Dachform als Neigungsdach mit einer festgelegten Neigung. Da es sich um eine von dem benachbarten Wohngebiet unterscheidende Nutzung handelt, sind jedoch auch andersartige Gestaltungsausprägungen praktikabel und optisch akzeptabel. So soll zwar an der Maximaldachneigung von 35° festgehalten aber gleichzeitig auch ein Flachdach ermöglicht werden. Weitere Gestaltungsfestsetzungen werden angesichts eines heterogen geprägten Umfeldes für nicht erforderlich gehalten.

Um Unstimmigkeiten zur Örtlichen Bauvorschrift „Gausebreede/Sandtoschlag“ zu vermeiden, wird diese Bauvorschrift in dem Teil des Geltungsbereiches dieser Bebauungsplanänderung aufgehoben.

Ergänzend erzeugen die Begrünungsfestsetzungen eine ortsbildbeeinflussende Wirkung.

5.4 Grünflächen

Zwischen Breedenstraße und Grevener Straße befindet sich eine in ihrem westlichen Teil mit hochstämmigen Gehölzen bestandene Fläche, die planungsrechtlich als „öffentliche Grünflächen“ mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt ist. Diese Gehölzfläche wird von Fußwegen durchzogen.

Der östliche Teil ist (mit Wiesenflächen und Büschen) offener gestaltet.

Durch die Erweiterung der Baugebietsflächen werden beide Teilflächen der Parkanlage verkleinert. Der Wert der Parkanlage als punktueller Grünraum mit Verbindungsfunktion für Fußgänger bleibt jedoch erhalten und kann durch Gestaltungsmaßnahmen ggf. noch qualitativ verbessert werden. Deshalb wird die verbleibende Fläche erneut als „Parkanlage“ festgesetzt.

Zum Kreisverkehrsplatz hin orientiert befindet sich ein Gedenkstein zur Gründung des ersten Westfälischen Städtebundes. Dessen direktes Umfeld wird durch die Maßnahme nicht tangiert.

Stellplatzanlagen sind in Abhängigkeit von der Stellplatzanzahl mit Bäumen zu bepflanzen und randlich einzugrünen.

6. Erschließung

6.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt heute und auch zukünftig direkt von der Tecklenburger Straße. Abgesehen von dieser Zufahrt wird weiterhin entlang des Geltungsbereiches zu den klassifizierten Straßen ein Ein- und Ausfahrtsverbot festgesetzt.

Auch das Zufahrtsverbot von der Breedenstraße bleibt erhalten.

Eine gesonderte Festsetzung von Stellplatzflächen gewährleistet, dass ebenerdig maximal 60 Stellplätze möglich sind.

Eine fußläufige Verbindung zur Grevenener Straße sichert auch zukünftig die Erreichbarkeit für nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer vom/zum Zentrum Ladbergens. Das westlich gelegene Wohngebiet kann durch die Parkanlage weiterhin erreicht werden.

6.2 Ver- und Entsorgung

Das bestehende Leitungsnetz kann die geringe Mehrbelastung an Abwässern problemlos aufnehmen. Da eine regelmäßige Versickerungsmöglichkeit des Niederschlagswassers an dieser Stelle der Gemeinde vsl. nicht ganzjährig gewährleistet werden kann, ist weiterhin eine Ableitung in das vorhandene Leitungsnetz erforderlich.

Das Plangebiet ist an die öffentliche Trinkwasserversorgung angeschlossen, sodass zusätzliche Leitungen nicht erforderlich sind.

Die Versorgung mit weiteren Medien ist möglich.

7. Immissionsschutz

Innerhalb der Baugebietsflächen des Geltungsbereiches ist, bedingt durch eine Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten mit zusätzlichen Geräuschimmissionen, zu rechnen.

Es handelt sich dabei vsl. nicht um andersartige als die bereits vorliegenden Geräusche, die vorwiegend aus Fahrzeugbewegungen auf der Fläche resultieren. Eine Unverträglichkeit hat sich bislang nicht ergeben. So wurde u.a. auf eine nächtliche Warenanlieferung verzichtet. Die Festsetzung eines „Mischgebietes“ bedingt auch eine Unterbringung von Gewerbebetrieben, die „das Wohnen nicht wesentlich stören“.

Von der baulichen Situation her ist eine Ausdehnung von ggf. emittierenden Nutzungen (z. B. Stellplätze) nur nach Süden möglich. Im Zuge einer Schalltechnischen Untersuchung³ wurde die Einhaltung gesetzlicher Richtwerte geprüft. Das Gutachten belegt, dass ein bestimmtes, zugrunde gelegtes Vorhaben, welches auf Basis der bauleitplanerischen Festsetzungen realisiert werden könnte, grundsätzlich möglich ist. Um die Schallschutzanforderungen in der Nachbarschaft zu gewährleisten, wären jedoch bauliche Maßnahmen auf dem Grundstück erforderlich. Abhängig von der konkreten Baumaßnahme kann dies im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren belegt werden.

Gleichzeitig besteht eine Beeinflussung, der im Plangeltungsbereich zulässigen Wohnnutzung durch die benachbarten Verkehrsflächen. Durch die planungsrechtliche Änderung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ in ein „Mischgebiet“ wird der Schutzanspruch gegenüber Immissionseinflüssen grundsätzlich reduziert. Die beabsichtigte Nutzungserweiterung der vorhandenen Nahversorgungseinrichtung bedarf auch keiner besonderen Schutzmaßnahme. Für eine möglicherweise im „Mischgebiet“ beabsichtigte Wohnnutzung kann auf eine Schalltechnische Berechnung⁴ aus dem Jahr 1996 verwiesen werden, die eine Wohnnutzung sogar in einem „Allgemeinen Wohngebiet“ bei Durchführung passiver Schutzmaßnahmen der Schallschutzklasse 2 (gem. VDI-Richtlinie 2719) als zulässig einstuft. Auch unter Berücksichtigung allgemeiner Verkehrsmengensteigerungen werden die für „Mischgebiete“ geltenden Orientierungswerte (gem. DIN 18005) vsl. nicht höher überschritten als dies für „Allgemeine Wohngebiete“ zum Berechnungszeitpunkt der Fall war. Die zu erwartenden straßenverkehrlich bedingten Schallimmissionen sollen weiterhin aus Vorsorgeerwägungen mit denselben Schutzfestsetzungen reduziert werden. Durch die Baukörper abgeschirmte Außenwohnbereiche sind auf der Straßenraum abgewandten Seite möglich. Grundsätzlich ist die Realisierbarkeit des Vorhabens somit aus schalltechnischer Sicht möglich.

Weitere Immissionen, die zu erheblichen Beeinträchtigungen der vorgesehenen Nutzungen führen könnten, sind nicht bekannt.

³ DEKRA Industrial GmbH, Berechnung von Schallimmissionen – Bericht Nr. 93031/313/2633/553005019, Stuttgart, 08.11.2010

⁴ Planungsbüro Hahm GmbH, Schalltechnische Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 7 „Gausebreite“ (10. Änderung), Osnabrück, Februar 1996

8. Denkmalschutz / Denkmalpflege

Sowohl innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans als auch in seinem unmittelbaren Umfeld befinden sich weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NRW) bzw. Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes der Gemeinde Ladbergen enthalten sind. Blickbeziehungen und Fernwirkungen von und zu Baudenkmälern, z. B. zu Rolinck's alter Mühle (Mühlenstraße 15 und 17) und zur Kirche werden nicht beeinträchtigt.

Der Gedenkstein auf Flurstück Nr. 1197 bleibt mit einer angemessenen Eingrünung erhalten.

9. Planverwirklichung / Bodenordnung

Die für die bauliche Nutzungserweiterung erforderlichen Flächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde Ladbergen. Von daher sind Maßnahmen der Bodenordnung nicht erforderlich.

10. Flächenbilanz

Nutzung	Fläche in ha Bestand	Fläche in ha Planung
Allgemeines Wohngebiet	0,28	./.
Mischgebiet	./.	0,37
Grünfläche	0,28	0,19
Gesamtfläche	0,56	0,56

11. Erschließungskosten

In den Haushalt einzustellende Erschließungskosten entstehen der Gemeinde nicht.

II. Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes, einschließlich der Beschreibung der Darstellungen des Planes mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens

Ziel der Änderung des Bebauungsplanes ist die rechtliche Vorbereitung der Vergrößerung von Lebensmitteleinzelhandelsnutzungen und Dienstleistungen im Ortskernbereich der Gemeinde Ladbergen. Durch eine Erweiterung der bereits vorhandenen Nutzung soll das Angebot der Nahversorgung verbessert werden.

Der Umweltbericht beschreibt und bewertet die Umwelt und ihre Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens. Dazu werden die vorliegenden Kenntnisse bei den einzelnen Schutzgütern vor und nach Maßnahmenrealisierung dargestellt und die beabsichtigten Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erläutert. Der Eingriff in Natur und Landschaft wird gemäß § 18 (4) BNatSchG in einer Kompensationsberechnung zu Eingriff und Ausgleichserfordernissen überschlägig ermittelt und die Ergebnisse in die Planung integriert.

1.2 Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Innerhalb der umweltbezogenen Fachgesetze sind für die unterschiedlichen Schutzgüter Ziele und allgemeine Grundsätze formuliert, welche im Rahmen der nachfolgenden Umweltprüfung der relevanten Schutzgüter zu berücksichtigen sind.

Im Rahmen der Bewertung sind besonders derartige Strukturen und Ausprägungen bei den einzelnen Schutzgütern zu berücksichtigen, die im Sinne des zugehörigen Fachgesetzes bedeutsame Funktionen wahrnehmen (z. B. geschützte oder schutzwürdige Biotope als Lebensstätte streng geschützter Arten). Deren Funktionsfähigkeit ist unter Berücksichtigung der gesetzlich fixierten Ziele zu schützen, zu erhalten und ggf. weiterzuentwickeln.

Nachfolgende Zielaussagen der Fachgesetze und verbindlichen Vorschriften sind in diesem Bauleitplanverfahren relevant:

Rechtsquelle	Zielaussage
• Geologie/Böden	
Bundesboden- schutzgesetz incl. Bundesboden- schutzverordnung	Langfristiger Schutz oder Wiederherstellung des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als - Lebensgrundlage und –raum für Menschen, Tiere, Pflanzen - Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen - Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz) - Archiv für Natur- und Kulturgeschichte - Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen - Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen - Vorsorgeregulungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten sowie dadurch verursachter Gewässer- verunreinigungen.
Baugesetzbuch	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden. Inanspruchnahme landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnungszwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Ausmaß für andere Nutzungen. Zusätzliche Anforderungen entstehen des Weiteren durch die Kennzeichnungspflicht für erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Böden. Sicherung von Rohstoffvorkommen.
• Gewässer/ Grundwasser	
Wasserhaushalts- gesetz	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen.
Landeswassergesetz	Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit.
Baugesetzbuch	Berücksichtigung der Auswirkungen auf das Wasser sowie Berücksichtigung von wirtschaftlichen Belangen bei den Regelungen zur Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung.

Rechtsquelle	Zielaussage
• Klima/ Lufthygiene	
Bundesimmissions- schutzgesetz incl. Verordnungen	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen 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 Luft	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.
Baugesetzbuch	Berücksichtigung der Auswirkungen auf Luft und Klima und Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität
Landschafts- gesetz NRW	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (und damit auch der klimatischen Verhältnisse) als Lebensgrundlage des Menschen und Grundlage für seine Erholung.
• Orts und Land- schaftsplanung	
Bundesnatur- schutzgesetz / Landschafts- gesetz NRW	Schutz, Pflege, Entwicklung und ggf. Wiederherstellung Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft.
Baugesetzbuch	Erhaltung und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes. Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes und Anwendung der Eingriffsregelung bei Eingriffen in das Landschaftsbild.
Einzelhandels- erlass NRW	Schutz der Stadtgestalt (Maßstäblichkeit)

Rechtsquelle	Zielaussage
• Arten/Lebens- gemeinschaften	
Bundesnatur- schutzgesetz/ Landschafts- gesetz NRW	Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass - die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes - die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter - die Tier- und Pflanzenwelt einschl. ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie - die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Des Weiteren sind die Belange des Arten- und Biotopschutzes zu berücksichtigen.
Baugesetzbuch	Berücksichtigung des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die - Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt sowie - Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz) - Biologische Vielfalt
FFH-RL	Sicherung der Artenvielfalt durch Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen
VogelSchRL	Schutz und Erhaltung sämtlicher wildlebender, heimischer Vogelarten und ihrer Lebensräume

Rechtsquelle	Zielaussage
• Mensch/ Gesundheit	
Baugesetzbuch	Berücksichtigung allgemeiner Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Sport, Freizeit und Erholung und die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern
Bundesimmissions- schutzgesetz incl. Verordnungen	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen 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 1998	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, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und –minderung bewirkt werden soll.
Geruchsimmissions- richtlinie/ VDI-Richt- linien	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor Geruchsimmissionen, insbesondere landwirtschaftlicher Art sowie deren Vorsorge.
Bundesnatur- schutzgesetz	Erholung in Natur und Landschaft zur Sicherung der Lebensgrundlage
• Kultur/Sach- güter	
Baugesetzbuch	Schutz von Kultur- und Sachgütern im Rahmen der Orts- und Landschaftsbilderhaltung und –entwicklung, Berücksichtigung der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege.
Bundesnatur- schutzgesetz	Erhaltung historischer Kulturlandschaften und –landschaftsteilen von besonders charakteristischer Eigenart, sowie der Umgebung geschützter oder schützenswerter Kultur, Bau- und Bodendenkmälern, sofern dies für die Erhaltung der Eigenart und Schönheit des Denkmals erforderlich ist.
Einzelhandels- erlass NRW	Schutz der Stadtgestalt (Denkmalschutz)

Der Regionalplan hat nach dem Landschaftsgesetz NRW die Funktion eines Landschaftsrahmenplanes.

Ein aus diesen Vorgaben abzuleitender, konkretisierender Landschaftsplan liegt für den betreffenden Bereich bislang nicht vor. Auch spezielle Schutzausweisungen der Landesanstalt für Ökologie, Bodenordnung und Forsten existieren nicht.

Ebenso wenig gibt es Bereiche, die dem Zuständigkeitsbereich der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie oder der Vogelschutzrichtlinie zuzuordnen wären.

Von daher gelten vorrangig die allgemein gültigen Ziele des Umweltschutzes, die sich u. a. aus Bundesnaturschutzgesetz sowie dem Landschaftsgesetz NRW ergeben.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden

Die vorliegenden Kenntnisse bei den einzelnen umweltrelevanten Schutzgütern vor und nach der Maßnahmenrealisierung werden dargestellt und die beabsichtigten Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erläutert.

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

2.1.1 Geologie / Boden

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

Im Plangebiet werden überwiegend Sande als vorherrschende Bodenart angetroffen, die aus den Ausgangsgesteinen Pleistozäner Sande und Flugsande entstanden sind. Als Bodentyp wird hier Podsol-Regosol angetroffen, schwach bis stark podsoliert, meist Ortserde oder Ortstein.

Entsprechend der Karte der schutzwürdigen Böden vom Geologischen Dienst NRW handelt es sich hierbei um einen sehr schutzwürdigen Boden als Extremstandort. Die vorhandenen Sand- oder Schuttböden (Podsol-Regosol) sind tiefgründig, aktuell grundwasser- und staunässefrei, die sich aus reinen Sanden oder Grobskelettsubstraten als trockene oder sehr trockene und nährstoffarme Böden entwickelt haben.

Durch die bisherige bauliche Nutzung hat eine weitgehende Verlagerung und nahezu vollständige Versiegelung der oberen Schichten stattgefunden.

2.1.2 Gewässer / Grundwasser

Südlich des Plangeltungsbereiches (in ca. 100 m Entfernung) befindet sich das Fließgewässer Ladberger Mühlenbach. Es ist vom Plangebiet durch eine breite Verkehrsfläche (L 555) sowie Gebäudebestand getrennt. Im Geltungsbereich selbst sind keine offenen Gewässerstrukturen vorhanden.

Durch die bisherige Nutzung der Flächen ist eine Anreicherung des Grundwassers im nördlichen Bereich bereits erheblich eingeschränkt; Beeinträchtigungen der Grundwasserqualität sind jedoch nicht bekannt.

Wasserschutzgebietsausweisungen bestehen im nahen Umfeld nicht. Das Überschwemmungsgebiet des Ladberger Mühlenbaches tangiert den Planbereich nicht.

2.1.3 Klima / Lufthygiene

Im Bereich der bereits stark versiegelten nördlichen Flächen ist von keiner Frischluftproduktion auszugehen. Im Gegenteil muss dort eher von einer typischen stadträumlichen Klimasituation (trocken/warm) ausgegangen werden. Die im Südwesten vorhandenen Gehölze erzeugen Sauerstoff und Luftfeuchtigkeit. Hier können in Nachbarschaft zur Landesstraße kleinräumige Klimaausgleichsfunktionen unterstellt werden. Eine Verbindung zum Kaltluftleiter Mühlenbach (Taleinschnitt) ist nicht gegeben.

Klimabeeinträchtigungen ergeben sich durch die Nähe der Grevenener Straße und der Tecklenburger Straße insbesondere durch Luftverwirbelungen/-belastungen.

2.1.4 Arten / Lebensgemeinschaften

Die potenzielle natürliche Vegetation des Planbereiches besteht aus trockenen Eichen-Birken-Wäldern und trockenen Eichen-Buchen-Wäldern. Teilweise sind auch feuchte Eichen-Birken- bzw. feuchte Eichen-Buchen-Wälder anzutreffen. Die unterschiedlichen Waldgesellschaften entstehen durch den relativ kleinflächigen Wechsel der Bodenverhältnisse im Planbereich.

Tatsächlich ist in dem nördlichen Teilbereich kaum Vegetation vorhanden, da eine nahezu durchgängige Oberflächenbefestigung vorliegt.

Im südlichen Plangeltungsbereich befindet sich ein hochstämmiger Gehölzbestand aus vorwiegend Ahorn und Kiefer sowie einigen älteren Einzelbäumen (Buche, Eichen) am südlichen Rand.

Durch die randlichen Verkehrsflächen sowie die zerschneidende Wegeverbindung besteht eine sehr hohe anthropogene Überprägung und Beeinflussung.

Faunistische Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Angesichts der verdichteten Situation der Ortslage sind überwiegend Kulturfolgerarten zu erwarten. Planungsrelevante Arten sind in diesem Bereich nicht bekannt.

2.1.5 Orts-/ Landschaftsbild

Das Ortsbild ist im Geltungsbereich einerseits durch die bereits vorhandenen hochbaulichen Anlagen und die dazugehörigen Stellplätze geprägt. Durch den Abstand der Baukörper von der Tecklenburger Straße ergibt sich in Verbindung mit dem Kreisverkehrsplatz ein großzügig wirkender öffentlicher Straßenraum.

2.1.6 Mensch / Gesundheit

Der Plangeltungsbereich befindet sich im Siedlungskernbereich und wird u.a. durch die Kfz-Bewegungen auf den benachbarten Verkehrsflächen beeinflusst.

Gleichzeitig verursacht die bereits vorhandene Nutzung z. B. durch die Stellplatznutzung und durch Belieferungsvorgänge Emissionen. Die bestehende Wohnnutzung innerhalb des Geltungsbereiches wird durch passive Schallschutzvorkehrungen berücksichtigt.

Zur nördlichen Grundstücksgrenze existiert eine Mauer, die den Anlieferbereich abschirmt.

2.1.7 Kultur / Sachgüter

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

Als umweltrelevante Sachgüter sind die hochstämmigen Gehölze im südlichen Plangeltungsbereich einzustufen.

2.1.8 Wechselwirkungen

Die bauliche Nutzung beeinflusst vor allem die Arten und Lebensgemeinschaften des Planungsraumes sowie die Versickerung von Niederschlägen und das Kleinklima. Die benachbarten Straßen wirken mit ihren Immissionen auf die anderen Umweltmedien. Weitergehende besondere Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Umweltmedien sind über die bereits beschriebenen hinaus jedoch nicht erkennbar.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung

2.2.1 Boden

Durch die geänderten Festsetzungen im Bebauungsplan wird insgesamt eine rechtlich höhere bzw. zusätzliche Versiegelung der Flächen zugelassen. Ein Verlust des Oberbodens wird vsl. in entsprechendem zusätzlichem Umfang eintreten.

Bei Realisierung des Bebauungsplanes werden teilweise bereits versiegelte Stellplatzflächen neu genutzt und somit den Zielen des Landesbodenschutzgesetzes entsprochen. Die Nutzung angrenzender neuer Flächen ist jedoch zur Nutzungsintensivierung an dieser Stelle erforderlich.

Bei einer Nichtdurchführung der Planung würden die vorliegenden Belastungen (z. B. Versiegelungen) vsl. unverändert bleiben. Bei einer ansonsten eventuell zu erwartenden Betriebsverlagerung würden vsl. bislang unversiegelte Bereiche in Anspruch genommen.

2.2.2 Wasser

Das Niederschlagswasser kann aufgrund der vorhandenen und erforderlichen zusätzlichen Versiegelung nur in sehr reduziertem Umfang auf den Flächen selbst versickern. Eine Reduzierung des Grundwasserdargebotes ist jedoch nicht zu erwarten, da eine deutliche Verringerung des bisherigen Versickerungsumfangs nicht eintreten wird.

Bei einem Verzicht auf die Planungsmaßnahme würde sich die gegebene Situation innerhalb des Plangeltungsbereiches vsl. nicht ändern.

2.2.3 Klima / Lufthygiene

Durch die planungsrechtliche Neufestsetzung der Flächen können in geringem Umfang zusätzliche Klimabeeinflussungen entstehen. Der überwiegende Teil der Gehölzpflanzung bleibt mit seiner kleinklimatischen Funktion allerdings erhalten.

Bei einer Beibehaltung der bisherigen Planfestsetzungen sind vsl. keine Änderungen zu erwarten.

2.2.4 Arten / Lebensgemeinschaften

Der Artenbesatz im Bereich des Geltungsbereiches wird durch die beabsichtigte Planung insofern tangiert, dass sich das „Inselbiotop“ der Gehölzfläche in seinem Umfang reduziert.

Das Trittsteinbiotop als solches bleibt erhalten – die Abwanderung einzelner Arten oder Individuen, die sich an den anthropogen sehr stark beeinflussten Lebensraum angepasst haben, kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Bei einer Nichtdurchführung der Planung sind keine Veränderungen zum heutigen Zustand zu erwarten.

Nach Einschätzung der Unteren Landschaftsbehörde sind planungsrelevante Arten im Plangebiet nicht zu erwarten; es ist aber vom Vorkommen besonders geschützter Arten (europäische Vogelarten) auszugehen. Für eine artenschutzrechtliche Freistellung von den Verboten nach § 44 (5) Bundesnaturschutzgesetz ist eine Bauzeitenbeschränkung von März bis Juli erforderlich.

2.2.5 Orts- / Landschaftsbild

Auswirkungen auf das Ortsbild sind im Hinblick auf die bisherigen Festsetzungen kaum zu erwarten. Durch die erweiterte Baugrenzenfestsetzung wird der großzügige Straßenraum nicht beengt - der realisierbare Baukörper jedoch verlängert und der Verkehrsraum damit deutlicher begrenzt. Die bauliche Dichte wird durch eine Erhöhung von GRZ und GFZ allerdings ortsangemessen vergrößert.

Die durch die Gehölzfläche an der Grevener Straße gebildete randliche Straßenraumfassung bleibt von der Maßnahme unberührt.

Das heutige Ortsbild würde bei einem Verzicht auf die Maßnahmendurchführung im Rahmen der planungsrechtlichen Zulässigkeiten vsl. unverändert bleiben.

2.2.6 Mensch / Gesundheit

Erhebliche Auswirkungen auf das menschliche Wohlbefinden oder gar die Gesundheit im Umfeld vorhandener Nutzungen sind durch die beabsichtigte Nutzungsänderung/-erweiterung nicht zu erwarten. Um ein verträgliches Nebeneinander der benachbarten Nutzungsarten (Einzelhandel/Dienstleistungen/Wohnen) zu garantieren, wurde in der Vergangenheit bereits eine Beschränkung der Anlieferungszeiten vorgenommen.

Eine Nutzungserweiterung wird sich vornehmlich in südlicher Richtung – und damit zu weniger sensiblen Bereichen – erstrecken.

Eine Realisierung von Schutzmaßnahmen ist vorsorglich für die Wohnnutzung im 2. Vollgeschoss weiterhin vorgesehen.

Spürbare Erhöhungen der Verkehrsmengen auf der Tecklenburger Straße werden durch die Nutzungserweiterung selbst nicht eintreten.

Bei einer Nichtdurchführung der Planung würde die Belastungssituation vsl. in vergleichbarer Auswirkung bleiben bzw. sich durch allgemeine Verkehrsmengensteigerungen ggf. auch erhöhen.

2.2.7 Kultur / Sachgüter

Kulturelle Funktionen sind im Zusammenhang mit dem Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Der Gehölzbestand wird in seinem nördlichen Teil zurückgenommen, sodass es teilweise zu einem Verlust ökologisch relevanter Sachgüter kommt.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Gehölzfläche in ihrer Größe vsl. unverändert bleiben; Veränderungen in der Bewuchsdichte wären allerdings auch möglich.

2.2.8 Wechselwirkungen

Die grundsätzlich bereits festgestellten Wechselwirkungen bleiben in vollem Umfang erhalten. Durch die zusätzliche hochbauliche Inanspruchnahme der Flächen werden die Wirkungen teilweise verstärkt. Über die, für die Einzelmedien beschriebenen Auswirkungen, hinausgehende Wechselwirkungen werden nicht erwartet.

2.2.9 Nichtdurchführung der Planung

Die sogenannte 0-Variante (d. h. Planungs-/Realisierungsverzicht) würde zwar im Änderungsbereich des Bebauungsplanes zu einer Vermeidung der gegenüber der bisherigen Rechtssituation hochbaulichen Erweiterung führen, gleichzeitig wäre jedoch eine Betriebsverlagerung oder Nutzungserweiterung an anderer Stelle zu befürchten, die dort ggf. zu deutlichen Eingriffen in Natur und Landschaft führen könnte.

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Durch die Maßnahme sind gegenüber dem bislang rechtlich zulässigen Umfang vorhandenen Zustand nur in geringem Umfang erhöhte Eingriffe in Natur und Landschaft möglich. Die Nutzungserweiterung soll unmittelbar an die bestehende Nutzung anschließen und damit einen durch Abstände bewirkten Flächenverbrauch reduzieren. Der Baumbestand wird nur insoweit in Anspruch genommen wie dies unbedingt erforderlich ist. Weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung nachteiliger Auswirkungen des Vorhabens sind in diesem Bereich nicht möglich.

Es ist jedoch auch nicht möglich, die bestehende ökologische Situation auf dem größtmäßig beschränkten Grundstück zu verbessern. Durch die intensivere bauliche Ausnutzung des Grundstückes werden jedoch vsl. Eingriffe an anderer Stelle (z. B. bei Betriebsverlagerung) vermieden.

2.4 Ermittlung des Umfangs des unvermeidlichen Eingriffs und der Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen

Der zu erwartende Eingriff bezieht sich hauptsächlich auf die Versiegelung von Grünflächen. Der bestehende Lebensmittelhandel soll erweitert werden.

Die Bewertung des Eingriffs erfolgt nach dem im Landkreis Osnabrück praktizierten Kompensationsmodell. Dieses Modell sieht eine Ermittlung des derzeitigen Flächenwertes unter Berücksichtigung eines bereits vorhandenen Bebauungsplanes und des Flächenbedarfes für Kompensationsmaßnahmen in 3 Schritten vor.

1. Ermittlung des derzeitigen ökologischen Wertes für die vom Eingriff betroffenen Flächen (Eingriffsflächenwert)
2. Ermittlung der ökologischen Wertverschiebung (Verlust bzw. Verbesserungen auf der Fläche) durch die Planung (Kompensationswert)
3. Ermittlung der Flächengröße für externe Kompensationsmaßnahmen, falls auf der Eingriffsfläche entstandene Defizite nicht vor Ort ausgeglichen werden können.

Bei der Berechnung des Eingriffs wird von einem 100 %igen Verlust der Eingriffsfläche ausgegangen. Dementsprechend wird die Kompensationsberechnung ebenfalls auf die Gesamtfläche bezogen, um ein vergleichbares Ergebnis zu erzielen.

Bei der Festlegung geeigneter landschaftspflegerischer Maßnahmen spielt neben dem Umfang vor allem die Art der Maßnahmen eine große Rolle. Diese dienen einerseits dazu, einen wesentlichen Beitrag zur Wiederherstellung und Stabilisierung des Naturhaushaltes durch die Schaffung neuer Lebensräume zu leisten und andererseits die Landschaft mit gliedernden und belebenden Elementen anzureichern.

Hierdurch lassen sich die mit der geplanten Baumaßnahme verbundenen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild verringern.

Diese Maßnahmen unterscheiden sich nach Art und Umfang in:

- Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Diese sollen einerseits in der vorbereiteten Planung stattfinden (z. B. durch Standortwahl) sowie durch konkrete Maßnahmen wie z. B. Schaffung von Grünflächen umgesetzt werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung muss die Unvermeidbarkeit des Eingriffs im Hinblick auf die erforderlichen baulichen Erweiterungen des Bereiches festgestellt werden, um überhaupt die planerische Realisierungsfähigkeit zu gewährleisten.

- Ausgleichsmaßnahmen

Sie sollen den Verlust von Lebensräumen funktionsbezogen durch die Herstellung adäquater Strukturen ausgleichen. Ausgleichsmaßnahmen erfolgen z. B. über die Bepflanzung mit einheimischen Gehölzen.

Die potenzielle natürliche Vegetation kennzeichnet das arealbiotische Wuchspotenzial des jeweiligen Standortes, d. h. sie gibt Auskunft über diejenigen Pflanzengesellschaften, die sich heute ohne Störung durch anthropogene Einflüsse eingestellt hätten. Bei Rückgriff auf die Arten dieser Gesellschaft wird ein Höchstmaß an Wüchsigkeit und Standortgerechtigkeit sowie Durchsetzungsvermögen bei gleichzeitiger Pflegeminimierung erreicht und nachhaltig gesichert. Des Weiteren bietet sie die Möglichkeit zur Schaffung von Art und standortgerechten Lebensräumen für die Fauna und damit für die Herstellung von funktionsfähigen Biozosen innerhalb des Ökosystems.

- Ersatzmaßnahmen

Ersatzmaßnahmen sind dann vorzunehmen, wenn ein Eingriff im Eingriffsbereich nicht vollständig ausgeglichen werden kann und andere Belange denen des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Range vorgehen. Anderenfalls ist der Eingriff unzulässig.

Inwieweit ein ökologisches Defizit durch den Eingriff entstanden ist, wird durch eine konkrete Kompensationsberechnung innerhalb des Bauleitplanverfahrens ermittelt. Danach sind Ersatzmaßnahmen vorzusehen.

Durch die Stärkung vorhandener Strukturen und Neuanlegung artgleicher Strukturen an anderer Stelle im Gebiet soll der durch die Baumaßnahme erfolgte Eingriff in Natur und Landschaft zumindest tlw. ausgeglichen werden.

Die Beeinträchtigung für die Fauna und Flora bezieht sich hauptsächlich auf den Verlust der Gehölzflächen.

Die Ermittlung des Eingriffsflächenwertes erfolgt in Bezug auf alle Biotoptypen, die sich innerhalb des Plangebietes befinden. Dabei werden die Auswirkungen umgebender Flächen auf das Plangebiet mit berücksichtigt.

Das Osnabrücker Kompensationsmodell ordnet den unterschiedlichen Biotoptypen nach Ausprägung bestimmte Werte zu, die im Einzelfall zu konkretisieren sind. Die Differenzierung richtet sich nach den Kategorien 0 bis 5, d. h. von wertlosen (Kategorie 0) bis zu extrem empfindlichen Biotoptypen (Kategorie 5). Die jeweilige Einschätzung der einzelnen Bereiche wird bei jedem Biotoptyp gesondert vorgenommen.

Da im Geltungsbereich des neuen B-Planes bereits planungsrechtlich zulässige Eingriffsmöglichkeiten durch einen vorhandenen B-Plan (B-Plan Nr. 7 „Gausebreede“, 10. Änderung) vorhanden sind, ist in

diesem Fall ein Vergleich der betroffenen Flächen mit den Festsetzungen des zukünftigen B-Planes erforderlich.

- Verlust des Biototyps vollflächig versiegelter Flächen

Bei diesen Flächen handelt es sich um die versiegelten Bereiche des vorhandenen B-Planes.

Grundlage für die Berechnung des versiegelten Bereiches bietet die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 + maximal 50 % für das Allgemeine Wohngebiet.

Für die versiegelten Bereiche, die entsprechend Osnabrücker Kompensationsmodell als wertlos eingestuft werden, wird der Wertfaktor von 0 angesetzt.

- Verlust des Biototyps sonstige Grünflächen

Die sonstigen Grünflächen auf den Baugrundstücken des „Allgemeinen Wohngebietes“ des vorhandenen B-Planes werden in gewohnter Art und Weise ausgebildet. Die Anlage von gepflegten Rasenflächen sowie Rabattenpflanzungen aus zum Teil nicht standortgerechten Gehölzen muss vorausgesetzt werden.

Diese sonstigen Gartenflächen im besiedelten Bereich sind lt. Kompensationsmodell als weniger empfindliche Bereiche zwischen den Wertfaktoren 0,6 und 1,5 anzusiedeln. Eine Bewertung mit dem Faktor 0,9 wird angesetzt.

- Verlust des Biototyps öffentliche Grünflächen

Die öffentliche Grünfläche stellt sich als Parkanlage mit z. T. dichtem Baum- und Gehölzbestand aus Eichen, Buchen, Kiefern und Stechpalme dar. Die Grünfläche hat wichtige Funktion für Natur und Landschaft. Sie dient als Lebensraum für Pflanzen und Tiere und ist wichtiges Landschaftselement zur Einbindung des Mischgebietes in die Umgebung.

Streng geschützte Tierarten sind in diesen Bereichen nicht bekannt. Baumhöhlen, die Fledermäusen als Sommerquartier dienen, wurden nicht gesichtet. Der relativ geringe Baumbestand mit Stammdurchmesser von bis zu 30 cm lässt auch keine weiteren Höhlenbewohner vermuten.

Eingriffsflächenwertberechnung - Zusammenstellung

BIOTOPTYP	WERT-FAKTOR	FLÄCHE (in m ²)	WERTEINHEITEN (WE)
vorh. B-Plan Nr. 7 "Gausebreite", 10. Änd.			
Allgemeines Wohngebiet:			
-versiegelter Bereich (60 %)	0,0	1.645	0
-Grünflächen (40 %)	0,9	1.095	986
öffentliche Grünflächen (Parkanlage)	1,7	2.835	4.820
Gesamt		5.575	5.805
EINGRIFFSFLÄCHENWERT		5.575	5.805

Für die Kompensation des im vorherigen Kapitel ermittelten Eingriffsflächenwertes von 5.805 Werteinheiten (WE) stehen auf Grundlage des neuen Bebauungsplanes folgende landschaftspflegerischen Maßnahmen und Freiflächengestaltungen im Geltungsbereich selbst zur Verfügung.

Mischgebiet

Einen kleinen Kompensationsanteil bieten die Grünflächen des neuen Mischgebietes. Die Grundflächenzahl von 0,6 bietet hier den Ansatz, das Ausmaß der Versiegelung festzustellen. Die nicht versiegelten Flächen stehen für Begrünungsmaßnahmen zur Verfügung.

Gesamtfläche: 3.700 m² (versiegelbare Flächen für Mischgebiete bis maximal 80 %).

Für die versiegelten Flächen (= wertloser Bereich) wird entsprechend Osnabrücker Kompensationsmodell ein Wertfaktor von 0 angesetzt.

Die verbleibenden Flächen sind gemäß Bauordnung NRW gärtnerisch anzulegen.

Für die gärtnerisch gestalteten Flächen wird eine Wertzuweisung analog zum Bestand von 0,9 vorgenommen. Dieses beinhaltet auch die Verwendung nicht heimischer Pflanzen sowie die aus der Nutzung resultierenden Belastungen.

Öffentliche Grünflächen

Die vorhandene öffentliche Grünfläche wird durch den neuen B-Plan flächenmäßig verkleinert, ansonsten bleibt die restliche Parkanlage in ihrer Art erhalten. Durch die vorhandene Nutzung der angrenzenden Flächen ist bereits eine Beeinträchtigung gegeben. Durch zusätzliche Gestaltungs- und Begrünungsmaßnahmen im Bereich der vorhandenen Rasenfläche, entlang des Parkplatzes mit standortgerechten heimischen Gehölzen erhält die Parkfläche zusätzlichen Schutz vor dem Betreten.

Der ökologische Wertfaktor kann auf 1,8 leicht aufgewertet werden.

BIOTOPTYP	WERT-FAKTOR	FLÄCHE in m ²	WERTEINHEITEN (WE)
Mischgebiet			
-versiegelter Bereich (80 %)	0,0	2.960	0
-Grünflächen (20 %)	0,9	740	666
öffentliche Grünflächen (Parkanlage)	1,8	1.875	3.375
Kompensationswert		<u>5.575</u>	<u>4.041</u>
Eingriffsflächenwert		<u>5.575</u>	<u>5.805</u>
Kompensationsdefizit		0	1.764

Der Ausgleich des Kompensationsdefizites von 1.764 WE erfolgt im Kompensationsflächenpool "Große-Stockdiek". Dort wird gemäß einem vorgegebenen Pflege- und Entwicklungsplan der Wert für den Arten- und Biotopschutz, den Boden, das Wasser sowie das Klima und Landschaftsbild der vorhandenen Flächen (Flur 52: Flurstück 24, Flur 53: Flurstück 24, Flur 54: Flurstück 22) nachhaltig erheblich gesteigert. Hierfür kann der verbleibende Kompensationsüberschuss von 3.972 WE zum Teil in Anspruch genommen werden. Die Eingriffe in den Boden erfahren dadurch auch einen angemessenen Ausgleich.

2.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen)

Da es sich um eine Nutzungserweiterung / -intensivierung handelt und zudem um eine Nutzung, die dem Siedlungsschwerpunkt zugeordnet werden soll, sind Standortalternativen von vornherein nur als Betriebsverlagerung an einer stadtstrukturell gleichwertigen Stelle denkbar. In Ladbergen ist eine derartige Alternativfläche derzeit nicht vorhanden.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Die Zusammenstellung der Angaben im Umweltbericht fußt auf allgemein zugänglichen Informationen zu den unterschiedlichen Umweltmedien sowie auf Angaben der Träger öffentlicher Belange. Spezielle Angaben der Behörden wurden in diesem Verfahren jedoch nicht vorgebracht.

Fachgutachten zu spezifischen Umweltaspekten wurden nicht durchgeführt, da deutliche Anzeichen für deren Erforderlichkeit nicht vorlagen. Zur Absicherung der immissionsschutzrechtlichen Festsetzung wurde auf eine bestehende Schalltechnische Untersuchung zurückgegriffen.

3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt

Derzeit sind durch die Realisierung der Vorhaben keine bzw. keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt erkennbar bzw. durch Schutzmaßnahmen (Schall) verträglich zu gestalten. Von daher werden keine besonderen Instrumente eines Monitorings vorgesehen. Dennoch wird die Einhaltung der umweltrelevanten Zielsetzungen bei der Realisierung und dem Betrieb der neuen Nutzungen (z. B. im Rahmen der Baugenehmigung) geprüft.

Eine Zusammenstellung der Überwachung dennoch möglicher zukünftiger Umweltauswirkungen kann der nachfolgenden Tabelle entnommen werden.

Umweltauswirkung	Überwachung durch	Überwachungs- maßnahme	Zeitpunkt
Geologie/Böden Versiegelung der Erdoberfläche durch Baumaßnahmen	Kreis Steinfurt Baugenehmigungsbehörde	Prüfung von Bauantragsunterlagen/ Bauschlussabnahme	jew. Einzelbauvorhaben/ konkreter Hinweis
Klima/Lufthygiene keine überwachungsbedürftigen Auswirkungen bekannt			
Orts-/Landschaftsbild Ortsbildbeeinflussung durch Dachgestaltung baulicher Anlagen	Kreis Steinfurt Baugenehmigungsbehörde	Prüfung von Bauantrags- unterlagen/Bauschluss- abnahme	jew. Einzelbauvorhaben/ konkreter Hinweis
Arten/Lebensgemeinschaften keine überwachungsbedürftigen Auswirkungen bekannt			
Mensch/Gesundheit schalltechnische Immissionen durch den Betrieb der Nutzung und benachbarte L 555/L 597	Kreis Steinfurt Baugenehmigungsbehörde	Prüfung von Bauantragsunter- lagen/Bauschlussabnahme	jew. Einzelbauvorhaben/ konkrete Beschwerden
Kultur/Sachgüter keine überwachungsbedürftigen Auswirkungen bekannt			

3.3 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen wird eine bereits überwiegend bebaute Fläche für eine Nutzungserweiterung vorbereitet.

Angesichts der durch die vorhandene Nutzung bereits vorliegende Belastungssituation (Versiegelung, Bodeninanspruchnahme) ist durch die Nutzungserweiterung nicht von andersartigen oder deutlich erhöhten Eingriffen auszugehen. Die zusätzlichen Eingriffe können zwar nicht vor Ort komplett ausgeglichen werden; eine Kompensation wird jedoch in einem bereits vorbereiteten Flächenpool vorgenommen. Bei unverändertem Betrieb der baulichen Anlagen (z. B. Belieferung) ist nicht von erheblich höheren Belastungen für die Umgebung auszugehen.

Aufgestellt:

Osnabrück, 18.11.2010

Ri/Sc-09059-12

Planungsbüro Hahm GmbH

III. Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde Ladbergen hat der Begründung des Entwurfes am 16.12.2010 zugestimmt.

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Zeit vom 27.12.10 bis 16.01.11 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Sie wurde aufgrund der Ergebnisse der öffentlichen Auslegung geprüft und (ergänzt) vom Rat der Gemeinde Ladbergen in seiner Sitzung am 10.03.11 als Begründung der Satzung gebilligt.

Ladbergen, den 11.03.2011


(Bürgermeister)