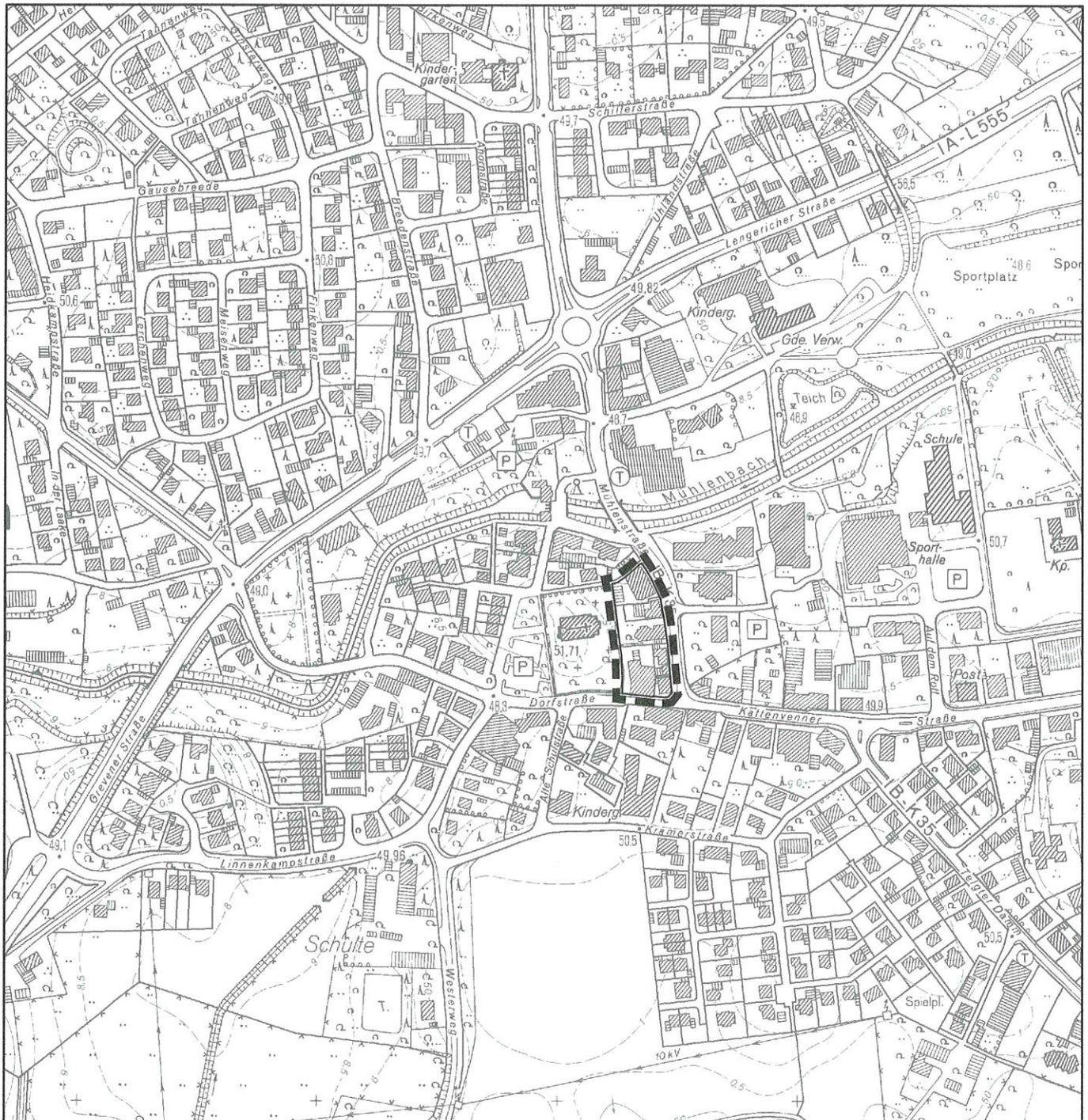


Gemeinde Ladbergen

Bebauungsplan Nr. 4 "Ortslage" - 22. Änderung

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
Bebauungsplan Nr. 4 „Ortslage“
- 22. Änderung

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/Sp/Sc-16195011-04 / 16.05.2017

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 | 8 |
| 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 | 12 |
| II: Beschreibung möglicher Umweltauswirkungen | 13 |
| 1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden | 13 |
| 1.1 Geologie / Boden | 13 |
| 1.2 Gewässer / Grundwasser | 13 |
| 1.3 Klima / Lufthygiene | 14 |
| 1.4 Arten / Lebensgemeinschaften | 14 |
| 1.5 Orts- / Landschaftsbild | 14 |
| 1.6 Mensch / Gesundheit | 15 |
| 1.7 Kultur / Sachgüter | 15 |
| 1.8 Wechselwirkungen | 15 |
| 2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung | 16 |
| 2.1 Boden | 16 |
| 2.2 Wasser | 16 |

| | | |
|------|--|----|
| 2.3 | Klima / Lufthygiene..... | 16 |
| 2.4 | Arten / Lebensgemeinschaften..... | 16 |
| 2.5 | Orts- / Landschaftsbild..... | 17 |
| 2.6 | Mensch / Gesundheit..... | 17 |
| 2.7 | Kultur / Sachgüter | 17 |
| 2.8 | Wechselwirkungen | 17 |
| 2.9 | Nichtdurchführung der Planung..... | 17 |
| 3. | Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen | 18 |
| 3.1 | Vermeidungs- / Verminderungsmaßnahmen..... | 18 |
| 3.2 | Eingriffs- / Ausgleichsregelung | 18 |
| 4. | In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen)..... | 19 |
| III: | Verfahrensvermerke..... | 20 |

I: Begründung zum Bauleitplanentwurf

1. Aufstellungsbeschluss / räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Ladbergen hat in seiner Sitzung am 23.03.2017 die Aufstellung der 22. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Ortslage“ beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich des Planes befindet sich im Ortskern der Gemeinde Ladbergen - nördlich der Dorfstraße und westlich der Mühlenstraße (K 35). Der Geltungsbereich der Änderung wird durch folgende Flurstücke in der Flur Nr. 50 der Gemarkung Ladbergen gebildet:

268, 269, 270, 280, 281, 507, 529, 1175 und 1176

Grundlage der Planung bildet die auf UTM-Koordinaten fußende Liegenschaftskarte des Katasteramtes Steinfurt vom 12.01.2017 (Aktenzeichen 17-00495).

Der räumliche Geltungsbereich ist in der Planzeichnung geometrisch eindeutig festgesetzt.

Durch die 22. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 wird der Ursprungsplan aus dem Jahr 1966 in einem kleinen Teil überlagert und mit Rechtskraft der vorliegenden Änderung unwirksam.

2. Planungsanlass / Aufstellungserfordernis

Der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 4 „Ortslage“ setzt im Bereich westlich der Mühlenstraße und auch in den angrenzenden Bereichen „Mischgebiete“ mit überbaubaren Grundstücksflächen, die sich zu den Verkehrsflächen orientieren, fest. Damit sollten im Ortskern Nutzungsgefüge unterschiedlicher Art im Sinne von Einkaufsstraßen entstehen. Zur Stärkung zentraler Strukturen und Versorgungsfunktionen soll auch weiterhin Einzelhandelsgeschäften, Dienstleistungsbetrieben, sozialen und gesundheitlichen Einrichtungen bevorzugt Raum gegeben werden.

Anlass für die nun erfolgende 22. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Ortslage“ ist es, eine Erhöhung der Ausnutzbarkeit der Grundstücke zu ermöglichen und gleichzeitig eine Verschiebung des straßenorientierten Nutzungsgefüges in Richtung Wohnnutzung zu verhindern.

Mit Hilfe der Änderung des Bebauungsplans soll das Maß der baulichen Nutzung erhöht und damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zusätzliche Bebauung im Innenbereich 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 m² 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 „Gemischte Bauflächen“ dargestellt. Da primär eine Verdichtung der dargestellten Nutzungen 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 innerhalb des Ursprungsplanes Nr. 4 „Ortslage“. Straßenseitig existiert eine ein- bis zweigeschossige traufständige Bebauung. Diese Bebauung ist erdgeschossig durch unterschiedliche Nutzungen geprägt. Nur das Gebäude Mühlenstraße Nr. 3 weist unmittelbar an der Straße eine Wohnnutzung auf. Auf den gegenüberliegenden Seiten der Mühlenstraße und der Dorfstraße befinden sich u.a. gastronomische Einrichtungen, Sparkasse und Seniorenwohnanlage. Im Westen grenzt die Friedhofsfläche der evangelischen Pfarrkirche an. Den nördlichen Rand des Geltungsbereiches bildet eine schmale Wegeparzelle (Kirchpatt).

Die Fläche weist keine topografische Besonderheit auf. Die Friedhofsfläche ist gegenüber dem Geltungsbereich teilweise leicht erhöht. Bei einer durchschnittlichen Höhe des Geltungsbereiches von etwa 49,7 m ü. NHN besteht tendenziell ein geringes Gefälle in nördlicher Richtung.

Der bislang rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 4 „Ortslage“ sieht eine für Ortskernanlagen relativ geringe Verdichtung im Randbereich der Verkehrsflächen vor. Darüber hinaus wurden jedoch Nebengebäude bis an den Rand der Friedhofsfläche errichtet.

5. Planungsabsichten

5.1 Art der Nutzung

Die Art der Flächennutzung soll sich nicht verändern. Darum werden weiterhin „Mischgebiete“ festgesetzt. „Mischgebiete“ dienen gemäß BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Im Geltungsbereich sind derzeit in den Erdgeschossen recht unterschiedliche Nutzungen vorhanden, wie: Bäckereifachgeschäft, Bekleidungs- / Verkauf, Werbeagentur, Änderungsschneiderei, Seniorenstübchen, Buchhandlung, Schreibwarengeschäft. Erdgeschossiges Wohnen findet im Straßenrandbereich nur in der Mühlenstraße Nr. 3 und in den rückwärtigen Bereichen der Mühlenstraße Nr. 5 und der Dorfstraße Nr. 14 statt.

Damit ist der öffentlich einsehbarer und zugänglicher Bereich maßgeblich durch Einrichtungen des tertiären Sektors geprägt.

Ein Erfordernis zur grundsätzlichen Modifizierung des Nutzungsartenkataloges des § 4 BauNVO ist an dieser Stelle nicht gegeben. Um die Versorgungsfunktion an dieser zentralen Stelle des Ortes zu stärken soll jedoch eine vertikale Gliederung vorgenommen werden. Die Wohnnutzung soll möglichst auf die oberen Gebäudeebenen oder die rückwärtigen Bereiche beschränkt werden. Eine Ausnahme kann nur für Bestandsnutzungen zum Zeitpunkt der Aufstellung dieser Planänderung gelten.

Eine weitere Nutzung, die aufgrund ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit zu Verdrängungen traditioneller Versorgungsstrukturen und einer Beeinträchtigung des städtebaulichen Bildes historischer Bebauungszusammenhänge führen kann, sind Vergnügungsstätten. Deshalb sollen in diesem Bereich, welcher an der Dorfstraße durch Gestaltungsmaßnahmen in der nahen Vergangenheit bereits eine Aufwertung erfahren hat und im Bereich der Mühlenstraße ebenso aufgewertet werden wird, keine Vergnügungsstätten zugelassen werden.

5.2 Maß der Nutzung / Bauweise

Das durch Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmte Maß der baulichen Nutzung ist bislang mit 0,4 bzw. 0,6 für einen innerörtlichen Bereich relativ niedrig festgesetzt. Die maximal zweigeschossige Bauweise entspricht der überwiegenden Bauform im Ortskern der Gemeinde. Zur Erhöhung der Ausnutzbarkeit der Flächen im zentralen Bereich des Ortes wird die GRZ mit 0,6 neu festgesetzt. Diese liegt damit an der Obergrenze der BauNVO für „Mischgebiete“. Die GFZ soll mit 1,0 unterhalb der doppelten Ausnutzbarkeit über zwei Ebenen bleiben.

Die zukünftigen überbaubaren Grundstücksflächen reichen von den öffentlichen Verkehrsflächen bis nahe an die rückwärtigen Grenzen. Von der Grenze zum Friedhof wird ein Abstand von 3 bzw. 5 m eingehalten. Dadurch wird eine intensive Grundstücksausnutzbarkeit ermöglicht.

5.3 Gestaltung

Die Gestaltung des Geltungsbereiches soll sich an der näheren Umgebung und an den bisherigen Reglementierungen orientieren.

Deshalb werden die maximalen Traufhöhen mit max. 0,7 m bei eingeschossigen und max. 0,4 m bei mehrgeschossigen Hauptgebäuden über Oberkante der Rohdecke des letzten Vollgeschosses festgesetzt. Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens darf maximal 0,5 m über der Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche liegen.

Die Dachneigungsspanne soll in Anlehnung an die bisherige örtliche Bauvorschrift zwischen 30 und 50° liegen. Damit werden wesentliche Gestaltungsmerkmale des Umfeldes fortgeführt. Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind in den MI 1 - und MI 3 - Gebieten in Sicht- bzw. Verblendmauerwerk der Farbe rot bis braun auszuführen. In den MI 2 - Gebieten wird aufgrund des andersartigen Bestandes (Fachwerk – weiß ausgefacht / Putz – weiß) auf eine derartige Festsetzung verzichtet.

Aufgrund der großen optischen Wirkung werden Dacheindeckungen bei Dächern mit einer Neigung von mehr als 20 ° auf Dachpfannen (Dachsteine oder Dachziegel) und die Farbtöne rot bis braun sowie schwarz beschränkt. Hochglänzende Dacheindeckungen sind nicht zulässig.

Zur Vereinfachung der Ortsbild bestimmenden Regelungen werden zukünftig die Gestaltungs-festsetzungen nur noch durch den Bebauungsplan vorgeschrieben.

Die Örtliche Bauvorschrift „Ortslage“ wird parallel zum Bauleitplanverfahren für dessen Änderungsbereich aufgehoben.

6. Erschließung

6.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Anbindung des Änderungsbereiches ist durch die unmittelbar angrenzenden Verkehrsflächen gewährleistet. Über die K 35 (Mühlenstraße) ist das überregionale Straßenverkehrsnetz direkt erreichbar. Für rückwärtige Grundstücksteile sind ggf. ergänzende privatrechtliche Vereinbarungen zu treffen. Die Zugängigkeit zum öffentlichen Personennahverkehr ist durch nahegelegene Bushaltestellen ebenfalls sichergestellt.

Eine Veränderung von Verkehrsmengen wird im Vergleich zu den bestehenden rechtlichen Möglichkeiten durch die Planänderung nicht bewirkt.

6.2 Ver- und Entsorgung

Es sind keine zusätzlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen erforderlich. Die bestehenden Einrichtungen der Schmutz- und Niederschlagswasserableitung in den angrenzenden Verkehrsflächen weisen weiterhin eine hinreichende Kapazität auf.

Das Niederschlagswasser soll, soweit dies im Hinblick auf eine großflächige Versiegelung möglich ist, auf den Grundstücksflächen selbst versickert werden. Eine Überleitung in das öffentliche Netz ist zulässig.

7. Immissionsschutz

Im Umfeld des Plangeltungsbereiches liegen weder gewerbliche noch landwirtschaftliche Immissionen erheblichen Umfangs vor. Die Kreisstraße K 35 weist außerhalb des Ortszentrums (sdl. OD) eine Belastung von 2027 Kfz / 24 h mit einem Schwerverkehrsanteil von 70 Kfz auf. Im Hinblick auf die Fahrgeschwindigkeit im Umfeld des Plangeltungsbereiches und dessen gebietstypischer Empfindsamkeit (als „Mischgebiete“) sind auch keine erheblichen verkehrlichen Immissionen anzunehmen.

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. Im Nahbereich befinden sich jedoch folgende Denkmäler:

- Dorfstraße 18, Evangelische Kirche von 1854-1856 und Ehrenmal von 1873
- Dorfstraße 11, Hotel zur Post, Fachwerkgebäude aus dem 18. Jh
- Mühlenstraße 2, Möller's Hof, Fachwerkhaus von 1779 (mit Scheune)
- Mühlenstraße 15 und 17, Rolinck's alte Mühle von 1748 (sdl. Teil) / 1890 (ndl. Teil)

Blickbeziehungen und Fernwirkungen von und zu Baudenkmalern sowie deren nahes Umfeld 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 jeweiligen Grundstückseigentümer vorbehalten. Insofern sind Bodenordnungsmaßnahmen vsl. nicht erforderlich.

10. Flächenbilanz

Die Fläche des Änderungsbereiches beträgt insgesamt ca. 0,4 ha.

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 Gestaltung verbleibender Gartenflächen soll daher auch nicht reglementiert werden.

Die Untere Naturschutzbehörde weist dennoch auf folgenden Sachverhalt hin:

„Zur Vermeidung des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG dürfen Gehölzfällarbeiten nur außerhalb der Fortpflanzungszeit geschützter Arten im Zeitraum Oktober bis einschließlich Februar erfolgen.“

Zum Schutz der Fledermäuse sind zu fällende Bäume, die ein Winterquartierpotenzial für Fledermäuse aufweisen (Quartierpotenzial wie Höhlen, Stammrisse, Totholz o. ä. in Stamm- oder Astbereichen mit Durchmesser ≥ 50 cm) vor den Fällarbeiten auf einen Besatz durch Fledermäuse von einem Sachverständigen zu überprüfen.“

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 Übersichtskarte zeigt für das Plangebiet Flugsand der Serie Oberpleistozän bis Holozän (System Quartär). Vorherrschende Bodenart ist Fein- und Mittelsand (z. T. schluffig, gelbweiß bis graubraun).

Im Plangebiet wird überwiegend Brauner Plaggenesch und zum Teil Graubrauner Plaggenesch angetroffen. Für den nördlichen Geltungsbereich zeigt die Bodenübersichtskarte typischen Gley vereinzelt Anmoorgley / Naàgley.

Entsprechend der Karte der schutzwürdigen Böden vom Geologischen Dienst NRW handelt es sich überwiegend um einen besonders schutzwürdigen Boden als Plaggenesch (Archivfunktion).

Durch die bauliche Inanspruchnahme liegt eine deutliche anthropogene Überprägung vor.

1.2 Gewässer / Grundwasser

Nördlich des Plangeltungsbereiches befindet sich mit einem Abstand von ca. 40 m der Ladberger Mühlenbach (Gewässer Nr. 1000). Im Geltungsbereich der Änderung selbst sind keine offenen Gewässerstrukturen vorhanden.

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

Wasserschutzgebietsausweisungen bestehen im nahen Umfeld nicht.

1.3 Klima / Lufthygiene

Im Plangeltungsbereich ist angesichts der stark versiegelten Flächen nur von einer geringen Frischluftproduktion im Bereich der Gartenflächen auszugehen. Belastungen durch agrarische Nutzungen liegen allenfalls in sehr geringem Umfang vor. Beeinflussungen durch die umgebenden Straßen sind nur in deren unmittelbaren Randbereich zu erwarten. Die Frischluftschneise des nahen Mühlenbaches sowie die westlich gelegene Friedhofsfläche und die östlich gelegene Grünfläche im Bereich Möller's Hof können ein ansonsten zu erwartendes städtisch geprägtes Kleinklima ausgleichend beeinflussen.

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 durch Gebäude und Hofflächen deutlich versiegelt. Die verbleibenden Flächen präsentieren sich als Gartenfläche mit geringem Gehölzbestand.

Rechtlich bestimmte Schutzgebiete sind weder in der Nachbarschaft noch im weiteren Umfeld vorhanden. 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 durch einen Wechsel dichter und lockerer Baustrukturen mit unterschiedlichen Bauformen geprägt. Dominant wirkt die am höchsten Punkt des Ortskerns errichtete evangelische Kirche mit ihrem hohen Turmbauwerk.

Einblicke von außen in den Änderungsbereich sind sowohl von den Verkehrsflächen als auch vom westlich gelegenen Friedhof möglich.

1.6 Mensch / Gesundheit

Der Plangeltungsbereich befindet sich innerhalb eines überwiegend bebauten zentralen Siedlungsbereiches der Gemeinde Ladbergen und wird in geringem Maße durch die Kfz-Bewegungen auf den benachbarten Ortsstraßen beeinflusst. Eine durch die Landbewirtschaftung entstehende Geruchs- und Staubauswirkung erreicht allenfalls in sehr geringem Umfang den Änderungsbereich. Gewerblich bedingte Störwirkungen liegen an dieser Stelle des Ortes nicht vor.

Gesundheitsgefährdende Einflüsse sind nicht bekannt. Der Plangeltungsbereich weist in geringfügigem Umfang Potenzial für Freizeitaktivitäten aus; so ist in der Mühlenstraße Nr. 1 ein „Senioren-Stübchen“ untergebracht.

1.7 Kultur / Sachgüter

Innerhalb des Änderungsbereiches sind weder Bau- und Bodendenkmäler noch Naturdenkmäler vorhanden. In der Nachbarschaft befinden sich jedoch einige Baudenkmäler mit örtlicher Bedeutung (vgl. Kapitel I, Nr. 8).

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 „Mischgebiete“ im Bebauungsplan wird bei einer GRZ von 0,6 eine Versiegelung von max. 80 % der Flächen rechtlich zugelassen. Ein Verlust von Oberboden über die bestehende rechtliche Zulässigkeit (60 %) hinaus wird durch die Änderung somit in geringem Umfang ermöglicht. Insofern entstehen rechnerisch zusätzlich mögliche Eingriffe in dieses Umweltmedium. Zumindest teilweise scheint jedoch die tatsächliche Versiegelung bereits über der bislang zulässigen zu liegen.

2.2 Wasser

Das Niederschlagswasser kann aufgrund der örtlichen Verhältnisse angesichts der zulässigen Versiegelung vsl. nur sehr eingeschränkt auf der Fläche selbst versickern. Der Untergrund besteht in diesem Bereich des Ortes überwiegend aus durchlässigen Sanden. Eine Reduzierung des großflächigen Grundwasserdargebotes ist nicht zu erwarten.

2.3 Klima / Lufthygiene

Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen können allenfalls in sehr kleinem Umfang zusätzliche Klimabeeinflussungen entstehen. Zusätzliche Baukörper auf bislang nicht überbaubaren Grundstücksflächen können evtl. den lokalen Luftaustausch beeinflussen. Angesichts der großflächig 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 allgemeine 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 umgebenden Straßen bleibt erhalten und wird durch eine zusätzliche Bebauung im Innenbereich nicht spürbar verändert. Die vorherigen Höhenbegrenzungen (Geschossigkeit, Traufe) bleiben erhalten, sodass auch keine Sichtveränderungen auf benachbarte Baudenkmäler zu erwarten sind.

2.6 Mensch / Gesundheit

Auswirkungen auf das menschliche Wohlbefinden oder gar die Gesundheit im Umfeld vorhandener Nutzungen sind durch die geänderte Nutzungsintensität und zusätzlich überbaubare Grundstücksfläche nicht zu befürchten. Erhebliche Immissionen liegen nicht vor. Freizeitbelange werden nicht tangiert.

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 wären für vergleichbare Baumaßnahmen zusätzliche Inanspruchnahmen von Außenbereichsflächen erforderlich, was in der Regel zu Auswirkungen auf die dortigen 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.

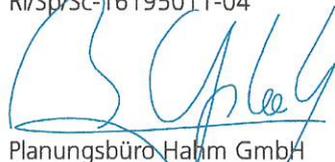
4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen)

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich bislang um eine bereits bebaute Fläche innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes. Die vorhandenen Infrastrukturanlagen sind für das Vorhaben ausreichend dimensioniert und müssen nicht erweitert werden. 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 jedoch kaum möglich. Da es sich i.d.R. wohl um Erweiterungsvorhaben auf eigenen Grundstücken handeln wird, stehen alternative Flächen kaum zur Disposition.

Aufgestellt:

Osnabrück, 16.05.2017

Ri/Sp/Sc-16195011-04



Planungsbüro Hahm GmbH

III: Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde Ladbergen hat am 23.03.2017 den Beschluss zur Aufstellung der Bauleitplanung gefasst.

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Zeit vom 03.04.2017 bis 05.05.17 einschließlich öffentlich ausgelegt.

Sie wurde aufgrund der Ergebnisse der öffentlichen Auslegung geprüft und (ergänzt) vom Rat der Gemeinde Ladbergen in seiner Sitzung am 06.07.17 als Begründung der Satzung gebilligt.

Ladbergen, den 07.07.2017



(Bürgermeister)

