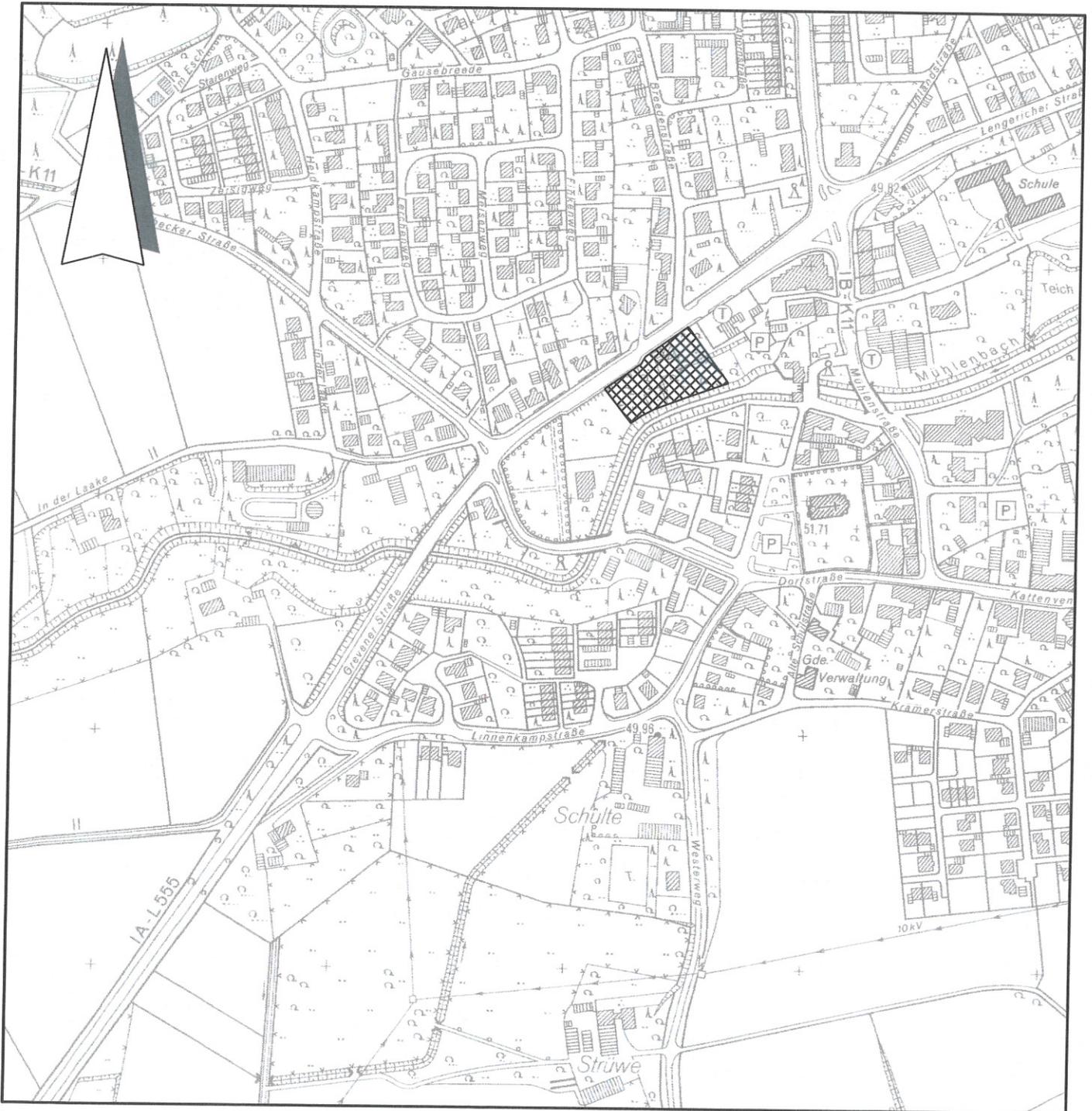


# Gemeinde Ladbergen

## 18. Änderung Bebauungsplan Nr. 4 "Ortslage"

### Begründung



Ingenieure und Architekten  
Beratung · Planung · Bauleitung

Mindener Straße 205  
49084 Osnabrück

Tel. (0541) 1819 - 0  
Fax. (0541) 1819 - 111

E-Mail: [osnabrueck@pbh.org](mailto:osnabrueck@pbh.org) Internet: [www.pbh.org](http://www.pbh.org)

# GEMEINDE LADBERGEN

## 18. Änderung Bebauungsplan Nr. 4 „Ortslage“

### BEGRÜNDUNG

Planungsbüro Hahm GmbH  
Mindener Straße 205  
49084 Osnabrück  
Tel.: 0541 1819-0  
Fax: 0541 1819-111  
E-Mail: [osnabrueck@pbh.org](mailto:osnabrueck@pbh.org)

Ri/Sc-07138011-09 / 23.06.2008

**Inhalt:****I: Begründung zum Bauleitplanentwurf**

1.	Aufstellungsbeschluss / räumlicher Geltungsbereich.....	5
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.....	7
5.3	Gestaltung .....	8
6.	Erschließung .....	8
6.1	Verkehrerschließung .....	8
6.2	Ver- und Entsorgung.....	8
7.	Immissionsschutz .....	9
8.	Denkmalschutz / Denkmalpflege .....	9
9.	Planverwirklichung / Bodenordnung .....	9
10.	Flächenbilanz .....	9
11.	Erschließungskosten .....	9

**II: Umweltbericht**

1.	Einleitung.....	10
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 .....	10
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.....	10
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden .....	15
2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden .....	15
2.1.1	Geologie / Boden.....	15
2.1.2	Gewässer / Grundwasser .....	16
2.1.3	Klima / Lufthygiene .....	16
2.1.4	Arten / Lebensgemeinschaften .....	16
2.1.5	Orts-/Landschaftsbild.....	17
2.1.6	Mensch / Gesundheit.....	17
2.1.7	Kultur / Sachgüter.....	17
2.1.8	Wechselwirkungen .....	17
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung.....	18
2.2.1	Boden.....	18
2.2.2	Wasser .....	18
2.2.3	Klima / Lufthygiene .....	18
2.2.4	Arten/Lebensgemeinschaften .....	18
2.2.5	Orts-/Landschaftsbild.....	19
2.2.6	Mensch / Gesundheit.....	19
2.2.7	Kultur / Sachgüter.....	19
2.2.8	Wechselwirkungen .....	20
2.2.9	Nichtdurchführung der Planung .....	20
2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen .....	20

2.4	Ermittlung des Umfangs des unvermeidlichen Eingriffs und der Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen .....	20
2.5	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen) .....	25
3.	Zusätzliche Angaben .....	<b>25</b>
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.....	25
3.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt .....	25
3.3	Zusammenfassung der Umweltauswirkungen.....	26

### III: Verfahrensvermerke

## **I: Begründung zum Bauleitplanentwurf**

### **1. Aufstellungsbeschluss / räumlicher Geltungsbereich**

Der Rat der Gemeinde Ladbergen hat am 20.09.2007 die Aufstellung der 18. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Ortslage“ beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich des Planes befindet sich im nordwestlichen Ortskernbereich der Gemeinde und unmittelbar südlich der Grevener Straße (Landesstraße L 555). Der Geltungsbereich der Änderung ist identisch mit dem Flurstück Nr. 1078. Dieses liegt in der Gemarkung Ladbergen, Flur 50.

Grundlage der Planung bildet die Liegenschaftskarte des Katasteramtes Steinfurt vom 28.11.2007.

Der Katasterbestand wurde um den bislang nicht eingemessenen Gebäudebestand auf Flurstück Nr. 1078 und 1168 ergänzt.

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 18. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 sind veränderte Anforderungen an die Nutzung der im Ortskern gelegenen Flächen. Mit Hilfe der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Erweiterung des vorhandenen Lebensmittelvollsortimenters geschaffen werden. Durch diese Erweiterungsmöglichkeit soll dem Einzelhandelsbetrieb die Chance zu einer Entwicklung in einer konkurrenzfähigen Größenordnung gegeben werden.

Die Einzelhandelseinrichtung an dieser Stelle des Ortes ist für die zentrale Versorgung der Ladberger Bevölkerung mit Lebensmitteln von hoher Bedeutung.

Zur Sicherung der Versorgungsstruktur ist daher die Durchführung der Planung erforderlich. Es handelt sich dabei um eine rechtliche Anpassung und Konkretisierung des Ursprungsbebauungsplans Nr. 4 „Ortslage“.

Mit Satzungskraft (durch Bekanntmachung) verlieren die überlagerten Teilbereiche des Ursprungsbebauungsplanes ihre Gültigkeit.

### 3. Berücksichtigung des Flächennutzungsplanes

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Ladbergen ist der Geltungsbereich des Plangebietes als „Gemischte Bauflächen“ innerhalb des Siedlungsschwerpunktes dargestellt. Da zur gesamtgemeindlichen Steuerung des großflächigen Einzelhandels eine Ausweisung als „Sondergebiet“ 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

Die Fläche des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung liegt bislang planungsrechtlich innerhalb des eines großflächigen „Mischgebietes“ entlang der Landesstraße L 555. Benachbart befinden sich südwestlich und nördlich (jenseits der L 555) Wohnnutzungen, nordöstlich zunächst eine Tankstelle und daran angrenzend Wohn- und Geschäftsgebäude. Östlich angrenzend (hinter der Tankstelle) existiert eine Stellplatzanlage, die dem bestehenden Einzelhandelsgeschäft dient. Bei der Einzelhandelseinrichtung handelt es sich um einen sogenannten Vollsortimenter (EDEKA), der vorwiegend Lebensmittel eines breiten Angebotes für die Nahversorgung der Ladberger Bevölkerung (auf ca. 650 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) zur Verfügung stellt.

Das Gebäude erstreckt sich nahezu parallel zur Landesstraße. Die zugehörigen Stellplätze liegen auf der Ostseite des Gebäudes.

Südlich des Gebäudes und teilweise noch auf dem Grundstück befindet sich der Niederungsraum des Ladberger Mühlenbaches. Dieser liegt deutlich unter dem ansonsten nahezu ebenen Niveau der bebauten Fläche. Jenseits des mit großen Laubbäumen gesäumten Baches schließen sich die Verkehrsfläche Mühlenkamp und ein mit Wohngebäuden bestandener Bereich an.

## 5. Planungsabsichten

### 5.1 Art der Nutzung

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sollen insgesamt der Einzelhandelsnutzung dienen und die Grundversorgung der Ladberger Bürger im zentralen Versorgungsbereich gewährleisten.

Entsprechend des örtlichen Bedarfes soll deshalb eine großflächige Lebensmittelnahversorgungseinrichtung mit einer beschränkten Verkaufsfläche ermöglicht werden. Um negative Auswirkungen auf die bestehende, überwiegend kleinflächige Geschäftsstruktur des zentralen Bereiches der Gemeinde Ladbergen zu vermeiden, werden Beschränkungen der Warensortimente vorgenommen. Ausgeschlossen werden sollen deshalb folgende Sortimente:

- Oberbekleidung, Wäsche und sonstige Textilien
- Schuhe, Lederwaren
- Spielwaren, Sportartikel
- Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren
- Uhren, Schmuck, Optik, Fotoartikel
- Musikalien, Schallplatten, CD's, Geschenkartikel usw.
- Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren, Büroorganisation
- Baby-, Kinderartikel
- Kunst, Antiquitäten, Kunstgewerbe
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel
- Haushaltswaren

Ergänzende Warensortimente dürfen ausnahmsweise jedoch auf einer Fläche von max. 75 m<sup>2</sup> innerhalb der Gesamtverkaufsfläche auf Aktionsflächen als Spotsortiment angeboten werden.

Neben der Einzelhandelsnutzung soll entsprechend der gemischt strukturierten Umgebungsnutzung in beschränktem Maße auch eine Wohnnutzung ermöglicht werden. Da der Verkauf von Lebensmitteln in vergleichbaren Lagen vorwiegend erdgeschossig erfolgt, soll die Wohnnutzung erst ab dem 1. Obergeschoss zulässig sein. Um möglichen Konflikten mit den im südlichen Bereich vorgesehenen technischen Einrichtungen (Anlieferung, Lüftung, Kühlung) vorzubeugen, sollte sich die Wohnnutzung im nördlichen Bereich des überbaubaren Bereiches befinden. Bei einer Lokalisierung im südlichen Bereich ist ein ausreichender Immissionsschutz im Rahmen der Bauantragstellung nachzuweisen.

### 5.2 Maß der Nutzung / Bauweise

Die bauliche Dichte soll in Anpassung an benachbarte Strukturen in etwa der eines „Mischgebietes“ entsprechen und wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 festgesetzt. Eine Überschreitung nach § 19 (4) ist zulässig.

Die Verkaufsfläche wird zur Vermeidung städtebaulicher Auswirkungen auf das Ortszentrum der Gemeinde sowie der Nachbargemeinden auf 1.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (Berechnung gem. Rechtssprechung des BVerwG-Urteil vom 24.11.2005, Az 4C10.04) beschränkt. Damit bleibt die Kleinteiligkeit der Geschäftsstrukturen und das damit verbundene städtebauliche Bild im

zentralen Ortsbereich erhalten. Die zulässige Verkaufsfläche liegt damit nur um 100 m<sup>2</sup> oberhalb derjenigen des Lebensmittelversorgungsmarktes (Discounter) an der Kattenvenner Straße (1. Änderung/Erweiterung B-Plan Nr. 21 „Lütke Rott“).

Die Geschossigkeit wird auf maximal zwei Vollgeschosse beschränkt, sodass keine dominierenden Baukörper entstehen können. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit max. 0,8 festgelegt.

Da durch die Vergrößerung des Bauvorhabens eine mehr als 50 m große Baukörperlänge entstehen wird, sollen abweichend von der offenen Bauweise Baukörper bis zu 70 m Gesamtlänge zugelassen werden. Deren Lage wird durch Baugrenzen seitlich derart markiert, dass der Gewässerraum weiterhin unberührt bleibt und auch hinreichende Abstände zur Landesstraße eingehalten werden.

### **5.3 Gestaltung**

Optisch wirksame Festsetzungen beschränken sich auf die maximale Baukörperhöhe, die mit 11,0 m Firsthöhe und 6,0 m Traufhöhe fixiert werden. Die Dachform wird mit Satteldach festgelegt, um dem baulichen Umfeld sowie den örtlichen Bauvorschriften „Ortslage Ladbergen“ zu entsprechen.

## **6. Erschließung**

### **6.1 Verkehrserschließung**

Die verkehrliche Erschließung für die Kunden der Einzelhandelseinrichtung erfolgt heute und zukünftig direkt von der Grevener Straße über die bereits vorhandene Zufahrt im Eingangsbereich des Geschäftes. Kundenstellplätze sind auf dem Grundstück sowie dem östlich benachbarten Flurstück Nr. 1085 bereits vorhanden.

Mit ca. 60 Stellplätzen (tlw. öffentlich/rechtlich abzusichern) können die bauordnungsrechtlichen Anforderungen erfüllt werden.

Die Warenandienung erfolgt ebenfalls direkt von der Grevener Straße.

### **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 gewährleistet werden kann, ist weiterhin eine Ableitung in das vorhandene Leitungsnetz erforderlich. Ein vorhandener Regenwasserkanal (DN 800) kreuzt den Geltungsbereich und soll deshalb durch ein Leitungsrecht abgesichert werden.

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 Bauflächen des Geltungsbereiches ist, bedingt durch den Betrieb der Einzelhandelsnutzung mit Geräuschemissionen, zu rechnen.

Es handelt sich dabei vsl. nicht um andersartige als die bereits vorliegenden Geräusche. Deren Verträglichkeit mit empfindlichen Wohnnutzungen wurde jedoch im Hinblick auf die geplanten Änderungen geprüft.<sup>1</sup>

Bei einem Verzicht auf eine Nachtandienung bleibt der rechtlich fixierte Schallschutz zu den umliegenden Wohnnutzungen gewahrt.

Durch die Nutzungserweiterung ist allenfalls mit geringen Zusatzbelastungen zu rechnen. Auch eine Wohnnutzung im 2. Vollgeschoss ist aus schalltechnischen Gründen möglich, sofern auf Gebäudeöffnungen zur Landesstraße L 555 verzichtet wird. Grundsätzlich ist die Realisierbarkeit des Vorhabens aus schalltechnischer Sicht möglich.

## 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 NW) bzw. Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes der Gemeinde Ladbergen enthalten sind. Blickbeziehungen und Fernwirkungen von und zu Baudenkmalern, z. B. zu Rolinck's alter Mühle (Mühlenstraße 15 und 17) werden nicht beeinträchtigt.

## 9. Planverwirklichung / Bodenordnung

Die Inanspruchnahme zusätzlicher Grundstücke ist für die Vorhabenrealisierung nicht nötig.

Gegebenenfalls erforderliche Flächen für Pkw-Stellplätze können unmittelbar benachbart (wie auch bislang bereits) in Anspruch genommen werden. Eine entsprechende öffentlich/rechtliche Absicherung kann im Zuge der Bauantragstellung erfolgen.

## 10. Flächenbilanz

Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 0,4 ha.

## 11. Erschließungskosten

In den Haushalt einzustellende Erschließungskosten entstehen der Gemeinde nicht.

<sup>1</sup> Planungsbüro Hahm GmbH, Schalltechnische Untersuchung, 18. Änderung Bebauungsplan Nr. 4 „Ortslage“, Osnabrück, 29.02.08

## 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 Aufstellung des Bebauungsplanes ist die rechtliche Vorbereitung der Zulässigkeit eines großflächigen Lebensmitteleinzelhandels im Ortskernbereich der Gemeinde Ladbergen. Durch eine Erweiterung der bereits vorhandenen Nutzung soll das Angebot der Lebensmittelversorgung 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
<b>• Geologie/Böden</b>	
Bundesbodenschutzgesetz incl. Bundesbodenschutzverordnung	Langfristiger Schutz oder Wiederherstellung des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lebensgrundlage und –raum für Menschen, Tiere, Pflanzen</li> <li>- Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen</li> <li>- Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz)</li> <li>- Archiv für Natur- und Kulturgeschichte</li> <li>- Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen</li> <li>- Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen</li> <li>- Vorsorgeregulungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten sowie dadurch verursachter Gewässerunreinigungen.</li> </ul>
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.
<b>• Gewässer/ Grundwasser</b>	
Wasserhaushaltsgesetz	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
<b>• Klima/ Lufthygiene</b>	
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 NW	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.
<b>• Orts und Land- schaftsplanung</b>	
Bundesnatur- schutzgesetz / Landschafts- gesetz NW	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 NW	Schutz der Stadtgestalt (Maßstäblichkeit)

Rechtsquelle	Zielaussage
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Arten/Lebensgemeinschaften</b></li> </ul>	
<p>Bundesnaturschutzgesetz/ Landschaftsgesetz NW</p>	<p>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</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes</li> <li>- die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter</li> <li>- die Tier- und Pflanzenwelt einschl. ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie</li> <li>- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.</li> </ul> <p>Des Weiteren sind die Belange des Arten- und Biotopschutzes zu berücksichtigen.</p>
<p>Baugesetzbuch</p>	<p>Berücksichtigung des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt sowie</li> <li>- Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz)</li> <li>- Biologische Vielfalt</li> </ul>
<p>FFH-RL</p>	<p>Sicherung der Artenvielfalt durch Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen</p>
<p>VogelSchRL</p>	<p>Schutz und Erhaltung sämtlicher wildlebender, heimischer Vogelarten und ihrer Lebensräume</p>

Rechtsquelle	Zielaussage
<b>• Mensch/ Gesundheit</b>	
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.
Geruchsim- missionsricht- linie/VDI- Richtlinien	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
<b>• Kultur/Sach- güter</b>	
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 charakterischer 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 NW	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 zwei Bodengesellschaften angetroffen. Im nördlichen Bereich überwiegen Sande als vorherrschende Bodenart, 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.

Im südlichen Bereich überwiegen Aueböden, teils Gleye, Ausgangsgesteine sind Holozäne, grobe fluviatile Talsedimente.

Die angetroffenen Sande, Kiese und Gerölle sind meist mittelgründig mit stark schwankendem Grundwasserstand und werden als mittlere und geringe Böden eingestuft, die entsprechend der Karte der schutzwürdigen Böden vom Geologischen Dienst NRW nicht bewertet werden.

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

### **2.1.2 Gewässer / Grundwasser**

Unmittelbar südlich des Plangeltungsbereiches befindet sich das Fließgewässer Ladberger Mühlenbach. Der Böschungsbereich liegt tlw. innerhalb der Plangebietsfläche. Im Geltungsbereich selbst sind jedoch keine offenen Gewässerstrukturen vorhanden.

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

Wasserschutzgebietsausweisungen bestehen im nahen Umfeld nicht.

Das Überschwemmungsgebiet des Ladberger Mühlenbaches ragt in das Grundstück hinein und verläuft etwa mit der Böschungsoberkante des Gewässers.

### **2.1.3 Klima / Lufthygiene**

Im Bereich der bereits stark versiegelten Flächen ist von keiner Frischluftproduktion auszugehen. Im Gegenteil muss eher von einer typischen stadträumlichen Klimasituation (trocken/warm) ausgegangen werden. Eine Frischluftproduktion kann bei den bewachsenen Böschungsflächen des Mühlenbaches angenommen werden. Das Mühlenbachtal stellt vermutlich auch eine klimatische Kaltluftleitbahn dar.

Klimabeeinträchtigungen ergeben sich durch die Nähe der Grevener Straße insbesondere durch Luftverwirbelungen/-belastungen. Ein gewisser Klimaausgleich ergibt sich durch die Nähe des Fließgewässers.

### **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 auf der Fläche selbst keine Vegetation vorhanden, da eine durchgängige Oberflächenbefestigung vorliegt.

Südlich des Plangeltungsbereiches befinden sich im Randbereich des Ladberger Mühlenbaches einige hochstämmige großkronige Bäume, die mit ihren äußeren Ästen teilweise in den Plangeltungsbereich hineinragen.

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

### **2.1.5 Orts-/Landschaftsbild**

Das Ortsbild ist im Geltungsbereich durch die derzeit vorhandenen baulichen Anlagen des Lebensmitteleinzelhandelsmarktes und seiner Stellplatzanlage geprägt. Durch den Abstand der Baukörper (auch in den Nachbarbereichen) von der Grevener Straße ergibt sich ein großzügig wirkender öffentlicher Straßenraum. Die hohen Bäume im Bereich der südlich angrenzenden Böschung bilden eine räumliche Fassung des zur Landesstraße orientierten Raumes.

Das Fließgewässer ist aufgrund des Bewuchses vom Plangebiet aus nicht zu erkennen.

### **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.

### **2.1.7 Kultur / Sachgüter**

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

Auch umweltrelevante Sachgüter sind mit Ausnahme weniger hochstämmiger Einzelbäume im Böschungsbereich des Mühlenbaches nicht vorhanden.

### **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 nördlich benachbarte Straße wirkt mit ihren Immissionen auf die anderen Umweltmedien. Weitergehende besondere Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Umweltmedien sind 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 Versiegelung der Flächen zugelassen. Ein Verlust des Oberbodens wird vsl. in geringem zusätzlichen Umfang eintreten, da eine zusätzliche Bodeninanspruchnahme zu erwarten ist. Die festgesetzte Grundfläche entspricht in etwa dem heutigen tatsächlichen Versiegelungsstand – die Erweiterung vollzieht sich überwiegend auf derzeitigen Stellplatzflächen.

Bei Realisierung des Bebauungsplanes werden bereits versiegelte Stellplatzflächen neu genutzt und somit den Zielen des Landesbodenschutzgesetzes entsprochen. Die Nutzung neuer Flächen ist allenfalls in geringem Umfang 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 Versiegelung nur in sehr reduziertem Umfang auf der Fläche selbst versickern. Eine Reduzierung des Grundwasserdargebotes ist jedoch nicht zu erwarten, da eine deutliche Verringerung des bisherigen Versickerungsumfanges 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 allenfalls in geringem Umfang zusätzliche Klimabeeinflussungen entstehen, da u. a. weder für den Grad der Versiegelung noch für den Umfang der Begrünung wesentliche Änderungen vorbereitet werden. Deshalb entspricht die zukünftige klimatische und lufthygienische Situation derjenigen eines Maßnahmenverzichts.

### **2.2.4 Arten/Lebensgemeinschaften**

Der kleine Artenbesatz im Bereich des Geltungsbereiches wird durch die beabsichtigte Planung allenfalls geringfügig tangiert. Die bislang einzeln und standortgenau festgesetzten Bäume werden zukünftig über einen stellplatzabhängigen Faktor fixiert.

Bei einer Nichtdurchführung der Planung sind keine deutlichen Veränderungen zum zukünftigen Zustand zu erwarten.

### 2.2.5 Orts-/Landschaftsbild

Auswirkungen auf das Ortsbild sind im Hinblick auf die bisherigen Festsetzungen kaum zu erwarten. Durch die Art der Baugrenzenfestsetzung wird der großzügige Straßenraum nicht beengt - der realisierbare Baukörper jedoch verlängert. Die bauliche Dichte wird durch eine Vergrößerung der GFZ allerdings ortsangemessen erhöht.

Die durch die Baumreihe im Mühlenbachraum gebildete Kulisse bleibt von der Maßnahme unberührt.

Das heutige Ortsbild würde bei einem Verzicht auf die Maßnahmendurchführung ebenfalls vsl. unverändert bleiben.

### 2.2.6 Mensch / Gesundheit

Auswirkungen auf das menschliche Wohlbefinden oder gar die Gesundheit im Umfeld vorhandener Nutzungen sind durch die beabsichtigte Nutzung nicht zu erwarten. Um ein weiterhin verträgliches Nebeneinander der beiden benachbarten Nutzungsarten (Einzelhandel/Wohnen) zu garantieren, wurde eine gutachterliche Prüfung der derzeit beabsichtigten Erweiterung der Einzelhandelsnutzung durchgeführt<sup>2</sup>. Dabei wurden die geplanten Lieferverkehre, die erwarteten Auswirkungen der Stellplatzanlage sowie der Benutzung von Einkaufswagen und der Betrieb von Außenaggregaten berücksichtigt.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass eine auf die Zeit zwischen 6.00 und 22.00 Uhr beschränkte Nutzung verträglich zu den benachbarten Wohnnutzungen betrieben werden kann. Das südwestlich angrenzende Gebäude erfährt dabei gemäß der Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes den Schutzstatus eines „Mischgebietes“.

Eine Realisierung von Schutzmaßnahmen ist nur für die Wohnnutzung im 2. Vollgeschoss erforderlich. Aus Vorsorgegründen wird eine Öffnung schutzempfindlicher Räume zur Verkehrsfläche der L 555 nicht zugelassen.

Spürbare Erhöhungen der Verkehrsmengen auf der Grevener 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 ebenso wenig wie ökologisch relevante Sachgüter in bedeutsamer Weise beeinträchtigt.

---

<sup>2</sup> Planungsbüro Hahm GmbH, a. a. O.

### **2.2.8 Wechselwirkungen**

Die grundsätzlich bereits festgestellten Wechselwirkungen bleiben in vollem Umfang erhalten. Durch die zusätzliche hochbauliche Inanspruchnahme der bereits versiegelten Flächen werden die Wirkungen nicht verstärkt.

### **2.2.9 Nichtdurchführung der Planung**

Die sogenannte 0-Variante (d. h. Planungs-/Realisierungsverzicht) würde zwar im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu einer Vermeidung der gegenüber der bisherigen Rechts-situation hochbaulichen Erweiterung führen, gleichzeitig wäre jedoch eine Betriebsverlagerung zu befürchten, die an anderer Stelle des Ortes 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 geringfügig erhöhte Eingriffe in Natur und Landschaft vorgesehen. Die hochbaulichen Maßnahmen sollen im Bereich derzeit überwiegend versiegelter Stellplatzflächen stattfinden. 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 beschränkten Grundstück zu verbessern. Durch die intensivere bauliche Ausnutzung des Grundstückes werden jedoch vsl. Eingriffe an anderer Stelle (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 im vorhandenen „Mischgebiet“. 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 bezieht sich hauptsächlich auf den Verlust der Grünflächen.

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 Biotyp gesondert vorgenommen.

Da im Geltungsbereich des neuen B-Planes bereits planungsrechtlich zulässige Eingriffsmöglichkeiten durch einen vorhandenen B-Plan (B-Plan Nr. 4 „Ortslage“, 7. Änderung) vorhanden sind, ist in diesem Fall ein Vergleich der betroffenen Flächen mit den Festsetzungen des zukünftigen B-Planes erforderlich.

#### - Verlust des Biotyps 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 0,3 + maximal 50 % für das Mischgebiet.

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

#### - Verlust des Biotyps Pflanz- und Erhaltungsgebot

Die Pflanz- und Erhaltungsgebotsflächen des vorhandenen B-Planes beinhalten im Süden den Gehölzbestand im Niederungsbereich des Ladberger Mühlenbaches sowie im Westen eine zusätzliche Abpflanzung. Durch die Festsetzung bleibt der frei wachsende Grüngürtel erhalten und das Mischgebiet bindet in die Landschaft ein.

Ein ökologischer Wertfaktor von 1,5 wird für den Baumbestand angesetzt.

#### - Verlust des Biotyps sonstige Grünflächen

Die sonstigen Grünflächen auf den Baugrundstücken des „Mischgebietes“ 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.

Eingriffsflächenwertberechnung - Zusammenstellung

BIOTOPTYP	WERT-FAKTOR	FLÄCHE ( in m <sup>2</sup> )	WERTEINHEITEN ( WE )
<b>Vorh. B-Plan Nr. 4 "Ortslage" 7.Änderung:</b>			
Mischgebiet			
- versiegelter Bereich (45 %)	0,0	1.800	0
- Pflanz- und Erhaltungsgebot	1,5	1.120	1.680
- Grünflächen	0,9	1.075	968
		3.995	2.648
<b>EINGRIFFSFLÄCHENWERT</b>		<b>3.995</b>	<b>2.648</b>

Für die Kompensation des im vorherigen Kapitel ermittelten Eingriffsflächenwertes von 2.648 Werteinheiten (WE) stehen auf Grundlage des neuen Bebauungsplanes folgende landschaftspflegerischen Maßnahmen und Freiflächengestaltungen im Geltungsbereich selbst zur Verfügung.

#### Sondergebiet

Einen kleinen Kompensationsanteil bieten die Erweiterungsflächen des Sondergebietes. Die Grundflächenzahl von 0,5 bietet hier den Ansatz, das Ausmaß der Versiegelung festzustellen. Die nicht versiegelten Flächen stehen für Begrünungsmaßnahmen zur Verfügung.

Gesamtfläche: 3.995 m<sup>2</sup> (versiegelbare Flächen für Sondergebiet bis maximal GRZ 0,5 + 50 %).

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

Die verbleibenden Flächen sind gemäß Bauordnung NRW gärtnerisch anzulegen bzw. als Erhaltungsgebotsflächen ausgewiesen.

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

Die Erhaltungsgebotsflächen, die den Erhalt des Gehölzbestandes im Niederungsbereich des Ladberger Mühlenbaches sichern, stellen einen wichtigen Lebensraum für Flora und Fauna dar und sind wichtiges Element für das Landschaftsbild. Analog zum Bestand wird der gleiche Wertfaktor mit 1,5 angesetzt.

Kompensationsberechnung - Zusammenstellung

BIOTOPTYP	WERT-FAKTOR	FLÄCHE in m <sup>2</sup>	WERTEINHEITEN ( WE )
Sondergebiet			
- versiegelter Bereich (75 %)	0,0	2.995	0
- Erhaltung der Pflanzung	1,5	925	1.388
- Grünflächen	0,9	75	68
Kompensationswert		<u>3.995</u>	<u>1.455</u>
Eingriffsflächenwert		<u>3.995</u>	<u>2.648</u>
Kompensationsdefizit			1.193

Ausgleichsflächenberechnung (Beispiel 1)

Kompensationsdefizit	-1.193
Aufwertungsfaktor (z.B. Aufforstung auf Ackerfläche)	1,1
Flächengröße in m <sup>2</sup> rd.	-1.100

Für den externen Ausgleich wird bei einer Aufwertung der Ausgleichsfläche um den Faktor 1,1 eine Ausgleichsfläche von rd 1.100 m<sup>2</sup> benötigt.

Ausgleichsflächenberechnung (Beispiel 2)

Kompensationsdefizit	-1.193
Aufwertungsfaktor (z.B. Umwandlung von Acker in Extensivwiese mit Blänken)	1,0
Flächengröße in m <sup>2</sup> rd.	-1.200

Für den externen Ausgleich wird bei einer Aufwertung der Ausgleichsfläche um den Faktor 1,0 eine Ausgleichsfläche von rd. 1.200 m<sup>2</sup> benötigt.

Ausgleichsflächenberechnung (Beispiel 3)

Kompensationsdefizit	-1.193
Aufwertungsfaktor (z.B. Umwandlung von Grünland in Extensivwiese mit Blänken)	0,7
Flächengröße in m <sup>2</sup> rd.	-1.700

Für den externen Ausgleich wird bei einer Aufwertung der Ausgleichsfläche um den Faktor 0,7 eine Ausgleichsfläche von rd. 1.700 m<sup>2</sup> benötigt.

## **2.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen)**

Bei der Standortwahl wurden der Aspekt der Eingriffsvermeidung bestmöglich berücksichtigt. Vergleichbare Standorte, die gleich viel bereits baulich genutzte Fläche beinhalten wie der Plangeltungsbereich stehen derzeit nicht zur Verfügung.

## **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 mit Ausnahme einer aktuellen Schalltechnischen Untersuchung nicht durchgeführt, da deutliche Anzeichen für deren Erforderlichkeit nicht vorlagen.

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

### 3.3 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen wird eine bereits überwiegend bebaute Fläche für eine Erweiterung der vorhandenen Einzelhandelsnutzung vorbereitet.

Angesichts der durch die vorhandene Nutzung bereits vorliegende Belastungssituation (Versiegelung, Bodeninanspruchnahme) ist durch die Nutzungserweiterung auf bereits versiegelten Flächen nicht von einer deutlich erhöhten Eingriffssituation auszugehen. Gegebenenfalls im Bereich des Anlagenlärms zu erwartende Zusatzbelastungen sind nach Prüfung (mittels einer Schalltechnischen Untersuchung zum Bauleitplanverfahren) nicht erheblich belastend und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ggf. weitergehend zu prüfen.

Aufgestellt:  
Osnabrück, 23.06.2008  
Ri/Sc-07138-09

Planungsbüro Hahm GmbH

**III: Verfahrensvermerke**

Der Rat der Gemeinde Ladbergen hat der Begründung des Entwurfes am 19.06.08 zugestimmt.

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Zeit vom 07.07. bis 06.08.08 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Sie wurde aufgrund der Ergebnisse der öffentlichen Auslegung geprüft und (ergänzt) vom Rat der Gemeinde Ladbergen in seiner Sitzung am 11.09.08 als Begründung der Satzung gebilligt.

Ladbergen, den 05.01.2009



Bruggang  
(Bürgermeister)