

GEMEINDE LADBERGEN BEBAUUNGSPLAN NR. 24 "AM LÖNSWEG"



BEGRÜNDUNG

KREIS
STEINFURT
PLANUNGSAMT



Gemeinde Ladbergen

Begründung

zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 "Am Lönsweg"

Inhaltsübersicht:

1. Aufstellungsbeschluß, räumlicher Geltungsbereich
2. Planungsanlaß, Planungserfordernis
3. Übergeordnete Planungen, Planungsvorgaben
 - 3.1 Gebietsentwicklungsplan
 - 3.2 Flächennutzungsplan
 - 3.3 Sonstige Planungsvorgaben
4. Situation des Planbereiches
 - 4.1 Räumliche Situation
 - 4.2 Umweltsituation
 - 4.3 Nutzungsstruktur
 - 4.4 Erschließung/Infrastruktur
 - 4.5 Rechtliche Situation
5. Planungsabsichten
 - 5.1 Art der Nutzung
 - 5.2 Maß der Nutzung, Bauweise
 - 5.3 Städtebauliche Daten
6. Erschließung
 - 6.1 Verkehrserschließung
 - 6.2 Ver- und Entsorgung
7. Auswirkungen der Planung, Umweltverträglichkeit
 - 7.1 Immissionsschutz
 - 7.2 Altlasten, Verdachtsflächen
 - 7.3 Natur und Landschaft
 - 7.3.1 Art und Umfang der Auswirkungen
 - 7.3.2 Vermeidung und Verminderung der Auswirkungen
 - 7.3.3 Ausgleich des Landschaftseingriffs
 - 7.3.4 Bilanzierung des Eingriffs
 - 7.3.5 Abwägung mit anderen Belangen
8. Denkmalschutz
9. Planverwirklichung, Bodenordnung

1. Aufstellungsbeschluß, räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 18 "Am Sportplatz" wurde am 23. März 1976 durch den Regierungspräsidenten Münster genehmigt.

Zwischenzeitlich wurde dieser Bebauungsplan einigen vereinfachten Änderungen sowie einer ersten förmlichen Änderung unterzogen (genehmigt am 04. März 1991), mit der die im südlichen Teil des Plangebietes festgesetzten Grünflächen (Tennisplätze, Sportplätze) einer gewerblichen Nutzung bzw. einer Wohnnutzung zugeführt wurden. Im Zuge dieser Änderung wurde auch eine zusätzliche Erschließungsstraße für das Gewerbegebiet festgesetzt.

Zwischenzeitlich wurde die Wohnbebauung im Süden des Plangebietes auf den nicht mehr benötigten Sportplatzflächen weitgehend realisiert.

Im nördlichen Teil des Plangebietes, das insgesamt als Gewerbegebiet festgesetzt ist, wurde bisher nur die Tennishalle einschl. Nebenanlagen sowie ein Gewerbebetrieb im Bereich der ehemaligen Tennisplätze realisiert.

Da insbesondere die im rechtskräftigen Bebauungsplan (einschl. der 1. Änderung) festgesetzten zwei Erschließungsstraßen nicht mehr den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde Ladbergen entsprechen und für die Erschließung des Gewerbegebietes in dieser Form auch nicht mehr erforderlich sind, sollen die Festsetzungen des Bebauungsplanes in diesem Bereich überarbeitet werden, wobei auch die sonstigen Festsetzungen im Hinblick auf die derzeitige Rechtslage und unter Berücksichtigung der im Süden festgesetzten Wohnbebauung überprüft werden sollen.

Für diese Überarbeitung wird aus Gründen der Rechtssicherheit das Verfahren der Neuaufstellung gewählt. Der neu aufzustellende Bebauungsplan trägt die Bezeichnung Nr. 24 "Am Lönsweg".

Der Rat der Gemeinde Ladbergen hat am 03.02.1994 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird im Osten durch den Lönsweg, im Süden durch das vorhandene Wäldchen, im Westen durch eine angrenzende Ackerfläche und im Norden durch den Aa-Bach und die Bundesstraße Nr. 475 begrenzt. Der räumliche Geltungsbereich ist im Bebauungsplan geometrisch eindeutig festgesetzt.

2. Planungsanlaß, Planungserfordernis

Anlaß für die Neuaufstellung dieses Bebauungsplanes ist neben den bereits unter Ziff. 1 genannten Gesichtspunkten insbesondere die Absicht einiger Gewerbebetriebe, sich in diesem Bereich anzusiedeln.

Darüber hinaus soll dieser Bebauungsplan jedoch auch an die derzeitige Rechtslage (z. B. Einzelhandelsbeschränkung, Abstandserlaß, Ausgleichsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz) angepaßt werden.

3. Übergeordnete Planungen, Planungsvorgaben

3.1 Gebietsentwicklungsplan

Im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Münster ist der Bebauungsplanbereich insgesamt als "Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich für nicht oder nicht erheblich belästigende Betriebe" dargestellt.

Im Entwurf des neuen Gebietsentwicklungsplanes, der z. Z. aufgestellt wird, ist das Plangebiet als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich dargestellt.

Darüber hinaus liegt der Planbereich innerhalb des Lärmschutzbereiches "C" nach dem Landesentwicklungsplan IV für den Regionalflughafen Münster-Osnabrück.

Die das Plangebiet im Norden tangierende Bundesstraße Nr. 475 ist im Gebietsentwicklungsplan als "Straße für den regionalen Verkehr" dargestellt.

3.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ladbergen ist der Planbereich als "gewerbliche Baufläche" dargestellt.

Im Nordwesten tangiert der Aa-Bach mit dem gesetzlich festgestellten Überschwemmungsgebiet das Plangebiet.

Im Gegensatz zu den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes, in dem das Plangebiet fast ausschließlich als "Gewerbegebiet" festgesetzt ist, soll nun eine größere Grünlandfläche westlich der Tennishalle, die zu der hier noch vorhandenen Hofstelle gehört, von der gewerblichen Nutzung ausgenommen werden. Diese Fläche, die auch Ausgleichsfunktionen im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes übernehmen soll, wird im Bebauungsplan als "Fläche für Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" festgesetzt. Dementsprechend werden auch die Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Rahmen der 9. Änderung parallel zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes angepaßt.

3.3 Sonstige Planungsvorgaben

Der westliche Teil des Plangebietes wird von einer 10-kV-Freileitung überquert, die jedoch bei der Realisierung des Bebauungsplanes verlegt bzw. verkabelt werden soll.

Sonstige Planungsvorgaben liegen für den Planbereich nicht vor.

Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile oder Biotop werden durch die vorgesehenen gewerblichen Nutzungen nicht negativ berührt, da für diese Nutzungen neben den bebauten Grundstücken ausschließlich Ackerflächen in Anspruch genommen werden.

Die Grünlandflächen, die in die Aa-Niederung übergehen, werden von der bisher vorgesehenen gewerblichen Nutzung ausgenommen.

4. Situation des Planbereiches

4.1 Räumliche Situation

Der Bebauungsplanbereich liegt am Nordrand der Ortslage von Ladbergen, die hier durch die Bundesstraße Nr. 475 begrenzt wird. Diese Straße bildet auch die nördliche Begrenzung des Plangebietes. Im Osten wird das Plangebiet durch den Lönsweg, im Süden durch das dem Wohngebiet vorgelagerte kleine Wäldchen und im Westen durch eine Ackerfläche begrenzt.

Im Osten schließt das bereits vorhandene "Gewerbegebiet Ost" an. Die westlich anschließenden Flächen sind im Flächennutzungsplan ebenfalls als "gewerbliche Baufläche" dargestellt, die z. Z. jedoch nicht für eine Bebauung zur Verfügung stehen.

4.2 Umweltsituation

Bis auf die bebauten Flächen im Bereich der Tennishalle und des Gewerbebetriebes sowie der landwirtschaftlichen Hofstelle ist das Plangebiet noch unbebaut.

Westlich der Tennishalle werden die landwirtschaftlichen Flächen, die in die Aa-Niederung übergehen, als Grünland (Weide) genutzt.

Die weiter westlich anschließenden, höher gelegenen Flächen stellen sich als reine Ackerstandorte dar und werden auch dementsprechend im Rahmen der normalen Fruchtfolge als Getreideacker bzw. als Maisacker genutzt.

Im Süden des Plangebietes befindet sich ein Wäldchen, das jedoch größtenteils außerhalb des Planbereiches liegt. Im Bereich der Tennishalle, der landwirtschaftlichen Hof-

stelle sowie der Geländekante zwischen der Ackerfläche und der Aa-Niederung sind Gehölzbestände, zum Teil als Einzelbäume (Hofstelle) zum Teil als Laubholzhecke vorhanden. Auch zum Lönsweg und zur nördlich angrenzenden B 475 sind Gehölzbestände vorhanden, die aufgrund der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebote hier angelegt wurden.

4.3 Nutzungsstruktur

Außer einer landwirtschaftlichen Nutzung sind im Plangebiet nur gewerbliche Nutzungen vorhanden. Im Osten schließen ebenfalls gewerbliche Nutzungen an. Im Süden befindet sich - durch einen Waldgürtel getrennt - ein Wohngebiet, während im Westen und Norden landwirtschaftliche Flächen anschließen.

4.4 Erschließung/Infrastruktur

Das Plangebiet wird über den Lönsweg an das innerörtliche und überörtliche Straßennetz angebunden.

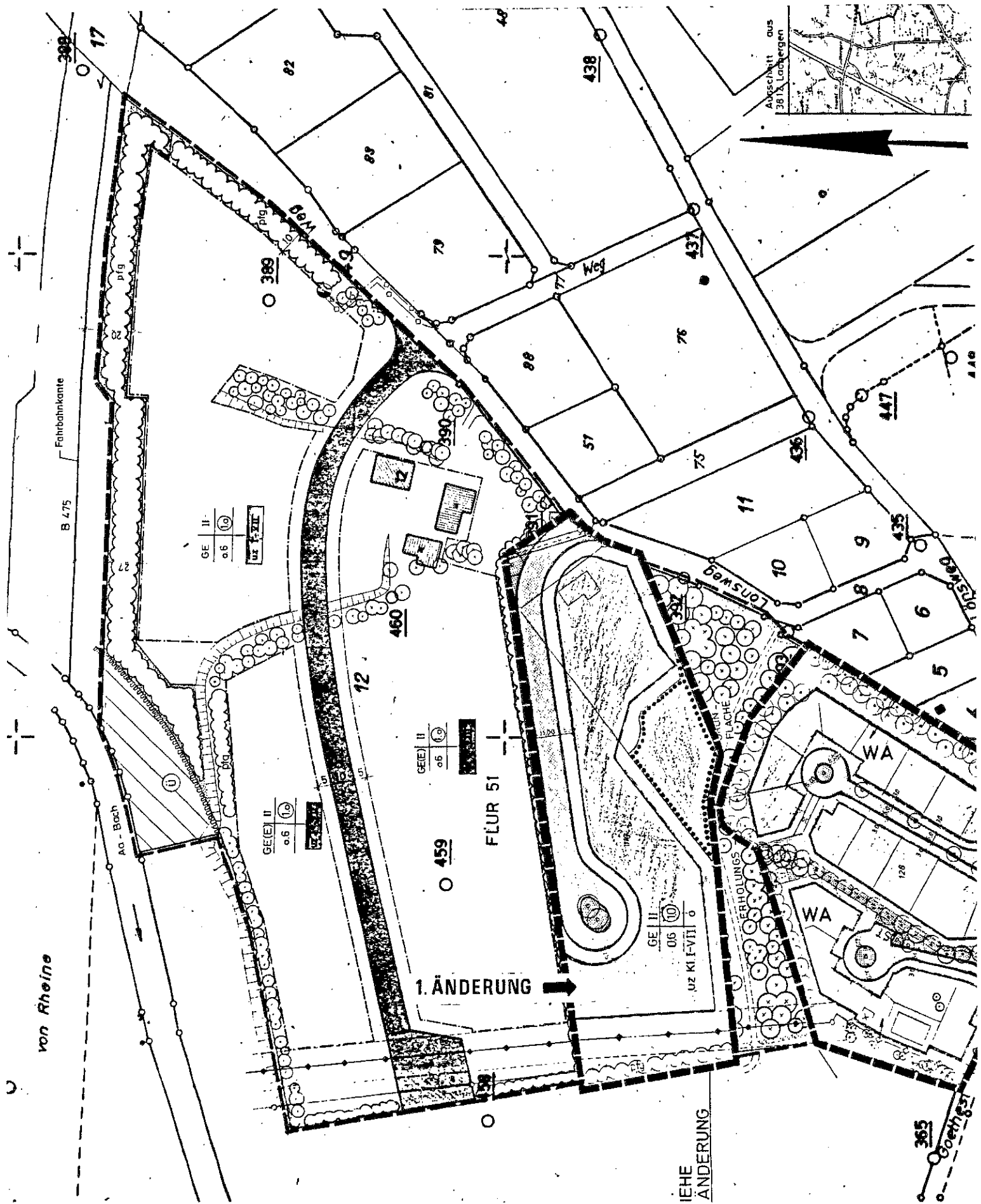
Ein zusätzlicher Bedarf an Infrastruktureinrichtungen wird durch die Realisierung dieses Bebauungsplanes nicht ausgelöst.

4.5 Rechtliche Situation

Zur Zeit liegt der gesamte Planbereich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 18 "Am Sportplatz", in dem alle Flächen mit Ausnahme eines kleinen Waldbereiches im Süden und des Überschwemmungsgebietes im Norden als "Gewerbegebiet" festgesetzt sind.

Die gewerblichen Flächen im südlichen Teil des Plangebietes, die im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes (genehmigt am 04.03.91) festgesetzt wurden, sind bereits entsprechend dem "Abstandserlaß 1990" hinsichtlich der zulässigen Betriebsarten gegliedert, um unzumutbare Störungen für das südlich gelegene Wohngebiet zu vermeiden.

Die nördlich anschließenden Gewerbeflächen sind entsprechend der seinerzeit bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes zugrunde zu legenden "Abstandsliste 1974" gegliedert, wobei allerdings das später im Rahmen der 1. Änderung festgesetzte Wohngebiet noch nicht berücksichtigt werden konnte.



5. Planungsabsichten

5.1 Art der Nutzung

Im Gegensatz zu den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 18 "Am Sportplatz" werden die Flächen westlich der vorhandenen Tennishalle, die im rechtskräftigen Bebauungsplan als "Gewerbegebiet" festgesetzt sind, von der baulichen Nutzung ausgenommen. Diese Flächen, die z. Z. als Weideland genutzt werden, sollen nicht mehr bebaut werden, sondern Freiraum- bzw. Ausgleichsfunktionen übernehmen. Auch in den anderen Bereichen werden die Bauflächen gegenüber der bisherigen Planung zurückgenommen, um das erhaltenswerte Gehölzpotential im Bereich der Hofstelle und der Geländekante zwischen der Ackerfläche und der Weidefläche zu schützen.

Die Bauflächen innerhalb des Plangebietes werden entsprechend den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes als "Gewerbegebiet" im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt.

Wie bereits unter Ziff. 4.5 erläutert wurde, ist das Gewerbegebiet bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan hinsichtlich der Art der zulässigen Betriebsarten gegliedert, um einen angemessenen Immissionsschutz für die südlich vorhandene Wohnbebauung sicher zu stellen.

Eine entsprechende Gliederung wird auch in diesem Bebauungsplan vorgenommen, wobei hier der "Abstandserlaß 1990" zugrunde gelegt wird. Durch diese Gliederung wird gewährleistet, daß die jeweiligen Betriebsarten in Abhängigkeit von den durch sie verursachten Emissionen einen ausreichenden Abstand zu den zu schützenden Wohngebieten einhalten, so daß in diesen Wohngebieten keine unzumutbaren Immissionen durch gewerbliche Betriebe zu erwarten sind.

Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, daß die nach dem "Abstandserlaß 1990" einzuhaltenen Abstände sich bei den mit einem (*) gekennzeichneten Betriebsarten insbesondere aus Gründen des Lärmschutzes ergeben, wobei hier die schalltechnischen Orientierungswerte für "reine Wohngebiete" gem. § 3 BauNVO zugrunde gelegt wurden. Soweit es sich bei den zu schützenden Wohngebieten um "allgemeine Wohngebiete" nach § 4 BauNVO handelt, darf der Abstand der in der "Abstandsliste" entsprechend gekennzeichneten Betriebe nach Ziff. 2.224 des Abstandserlasses 1990 um eine Abstandsklasse verringert werden. Dementsprechend wird unter Ziff. 2 eine entsprechende textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Darüber hinaus soll durch eine Ausnahmeregelung nach § 31 Abs. 1 BauGB ermöglicht werden, den Abstand um eine Abstandsklasse zu unterschreiten, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, daß z. B. durch besondere technische Maßnahmen etc. der erforderliche Immissionsschutz für die zu schützenden Wohngebiete sichergestellt wird. (Ziff. 3 der textlichen Festsetzungen).

Innerhalb des Gewerbegebietes wird die Errichtung von Vergnügungsstätten ausgeschlossen, da dieses Gebiet der Aufnahme von Gewerbebetrieben dienen soll, die aufgrund ihrer Emissionen nicht innerhalb von Wohngebieten oder in unmittelbarer Nähe des Ortskernes zugelassen werden können. Eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten liefe dieser städtebaulichen Zielsetzung zuwider. Darüber hinaus stehen für diese Betriebe in anderen Bereichen der Gemeinde noch ausreichende Flächen zur Verfügung.

In einem Gewerbegebiet (GE) sind gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO u.a. "Gewerbebetriebe aller Art" zulässig. Zu diesen Gewerbebetrieben zählen grundsätzlich auch Einzelhandelsbetriebe.

Für Einzelhandelsbetriebe ergibt sich lediglich eine Einschränkung aus § 11 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO, wonach großflächige Einzelhandelsbetriebe nur in Kern- und Sondergebieten zulässig sind, wenn sie nicht nur unwesentliche Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung haben können.

Da aber auch bei Einzelhandelsbetrieben, die nicht die erforderliche Großflächigkeit aufweisen, negative Auswirkungen der o.g. Art zu befürchten sind, wenn sich diese Betriebe in nicht für sie geeigneten Gebieten ansiedeln, soll die Ansiedlung von Einzelhan-

delsbetrieben mit zentrumstypischen Sortimenten in diesem Gewerbegebiet ausgeschlossen werden.

Der Ausschluß ortskerntypischer Einzelhandelsbetriebe dient dem Ziel, den Ortskern von Ladbergen als Handels- und Dienstleistungszentrum zu stärken. Durch die Ansiedlung derartiger Einzelhandelsbetriebe innerhalb dieses Gewerbegebietes könnte diese Funktion gefährdet werden, so daß damit negative städtebauliche Auswirkungen zu befürchten sind.

Durch die Ansiedlung anderer Branchen (z. B. Kfz-Handel) sind keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den Ortskern von Ladbergen zu befürchten, da derartige Betriebe im allgemeinen ohnehin nicht in Zentrumsnähe angesiedelt werden.

Die Errichtung sehr kleiner Einzelhandelsbetriebe (z. B. Kioske, Imbißstände etc.) soll jedoch nicht verhindert werden. Aus diesem Grund werden Verkaufsstellen mit weniger als 30 m² Verkaufsfläche von dem Einzelhandelsausschluß ausgenommen (textliche Festsetzung Nr. 5).

5.2 Maß der Nutzung, Bauweise

a) Geschößzahl, Gebäudehöhe

Hinsichtlich der Zahl der zulässigen Vollgeschosse werden die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes beibehalten. Dementsprechend wird für das Gewerbegebiet eine max. zweigeschossige Bauweise festgesetzt.

Der Bebauungsplan liegt innerhalb des Bauschutzbereiches für den Flughafen Münster/Osnabrück.

Die maximale Bauhöhe ist in diesem Bereich auf 76,25 - 81,50 m über NN begrenzt. Die Überschreitung dieser Bauhöhen ist die Zustimmung der Luftfahrtbehörde erforderlich. Dies gilt auch für den Aufbau und die Benutzung von Baugeräten während der Bauzeit.

Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan enthalten.

b) Grundflächenzahl, Geschößflächenzahl

Auch hinsichtlich der Grundflächenzahl und der Geschößflächenzahl werden die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes mit einem Wert von 0,6 bzw. 1,0 beibehalten.

Damit bleibt die Grundflächenzahl, mit der der Anteil der zulässigen Überbauung der jeweiligen Grundstücke festgelegt wird, hinter den zulässigen Höchstwerten der Bau-nutzungsverordnung zurück, nach der die Höchstwerte für Gewerbegebiete bei einem Wert von 0,8 (GRZ) bzw. 2,4 (GFZ) liegen. Damit wird die bauliche Dichte bereits in gewisser Weise begrenzt.

c) Bauweise

Im gesamten Planbereich ist eine "offene Bauweise" festgesetzt, da die Gebäude hier mit den in der offenen Bauweise üblichen Grenzabständen errichtet werden sollen. Hinsichtlich der zulässigen Gebäudelänge, die in § 22 Abs. 2 BauNVO auf höchstens 50,00 m begrenzt wird, wird jedoch eine Ausnahmeregelung in den Bebauungsplan aufgenommen (Ziff. 6 der textlichen Festsetzungen), um eine Überschreitung dieses Maßes, die für Gewerbebetriebe sicherlich erforderlich werden kann, zu ermöglichen.

5.3 Städtebauliche Daten

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 6,84 ha. Diese Fläche gliedert sich wie folgt:

Anteil Nutzung	Bestand		Planung		Zugang		Abgang		überlagernde Festsetzungen (anteilig)					
									Pflanzgebot		Erhaltungsgebot		Wasserwirtschaft	
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Gewerbe	5,26	76,9	4,13	60,4			1,13	21						
Verkehrsflächen	0,64	9,4	0,32	4,7			0,32	50						
Fläche für Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen			1,01	16,1	1,01	100			0,3	27,3	0,04	1,0	0,04	1,0
Pflanz- und Erhaltungsgebote (Gewerbe)	0,62	9,1	1,15	16,8	0,53	85								
Wald	0,14	2,0	0,14	2,0										
Landwirtschaft	0,18	2,6					0,18	100						
Summe	6,84	100,0	6,84	100										

6. Erschließung

6.1 Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist über den Lönsweg gesichert. Zur inneren Erschließung des Plangebietes sind im rechtskräftigen Bebauungsplan einschl. der ersten förmlichen Änderung zwei Stichstraßen festgesetzt, die jedoch in dieser Form und Größenordnung nicht mehr benötigt werden. Die nördliche Stichstraße, die als Hauptzufahrt zu der Tennishalle dient, wurde bisher nur auf einer Länge von ca. 40,00 m ausgebaut. Eine Weiterführung dieser Straße ist nicht mehr vorgesehen. Zur Erschließung der im Westen gelegenen gewerblichen Bauflächen wird die südliche Erschließungsstraße hinsichtlich der Form und der Lage so geändert, daß eine optimale Erschließung des gesamten Gebietes ermöglicht wird. Insgesamt wird damit der Erschließungsaufwand erheblich reduziert. Am Ende der Stichstraße ist ein Wendekreis für Lkw vorgesehen.

6.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes (Gas, Wasser, Elektrizität) wird wie bisher durch die zuständigen Versorgungsträger sichergestellt. Die anfallenden Abwässer werden der vorhandenen Zentralkläranlage zugeführt, die über eine ausreichende Reinigungsleistung verfügt. Bei der Erstellung oder wesentlichen Änderung von Kanalisationsleitungen für die öffentliche Abwasserbeseitigung wird rechtzeitig eine Genehmigung gem. § 58 LWG eingeholt.

Ein ausreichender Feuerlöschdruck wird über das vorhandene und ggf. zu erweiternde Wasserleitungsnetz sichergestellt. Für das Gewerbegebiet ist eine Löschwassermenge von mind. 2.400 l/Min. über mind. 2 Stunden zur Verfügung zu stellen.

Da aus dem Wasserleitungsnetz nur 800 l/Min. entnommen werden können, bleibt die Differenz von 1.600 l/Min. sicherzustellen.

Diese Differenzmenge kann aus dem nahegelegenen Lengricher Aa-Bach entnommen werden, so daß insgesamt die Löschwasserversorgung sichergestellt ist.

Feuerwehruzufahrten sowie Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind gem. VV BauO NW anzulegen.

Die anfallenden Abfallstoffe werden ordnungsgemäß entsorgt.

Südlich des Plangebietes, am Lönsweg, befindet sich eine Sammelstelle für recycelbare Wertstoffe. Die zusätzliche Ausweisung von entsprechenden Standorten innerhalb des Plangebietes ist daher nicht erforderlich.

7. Auswirkungen der Planung, Umweltverträglichkeit

7.1 Immissionsschutz

Wie bereits unter Ziff. 5.1 erläutert wurde, ist das gesamte Gewerbegebiet nach dem "Abstandserlaß 1990" hinsichtlich der zulässigen Betriebsarten gegliedert, so daß keine unzumutbaren Emissionsbelastungen für die Wohnnutzungen südlich des Plangebietes zu erwarten sind.

Das Plangebiet liegt im Einflußbereich folgender Emissionsquellen:

a) Flughafen Münster/Osnabrück

b) Bundesautobahn A 1

c) Bundesstraße Nr. 475

Zu a) Flughafen Münster/Osnabrück

Nach dem Landesentwicklungsplan IV liegt der Bebauungsplanbereich innerhalb des Lärmschutzbereiches "C" für den Regionalflughafen Münster/Osnabrück. Innerhalb dieses Lärmschutzbereiches ist nach dem LEP IV eine Geräuschbelastung von 62 dB (A) bis 67 dB (A) zu erwarten.

Nach der DIN 18005 liegen die schalltechnischen Orientierungswerte für Gewerbegebiete bei 65 dB tagsüber und 55 dB bzw. 50 dB nachts. Damit werden die schalltechnischen Orientierungswerte allenfalls während der Nachtzeit überschritten.

Zur Sicherung einer ausreichenden Wohnruhe für die evtl. zu errichtenden Betriebswohnungen wird im Bebauungsplan durch eine textliche Festsetzung der Einbau von Schallschutzfenstern der Schallschutzklasse II mit einem Schalldämmmaß von 30 dB - 34 dB festgesetzt.

Zu b) Bundesautobahn A 1

Die Bundesautobahn A 1 verläuft in einem Abstand von ca. 700 m westlich des Plangebietes.

Das Verkehrsaufkommen auf der Bundesautobahn A 1 betrug im Jahre 1990 49.820 Kfz/24 h.

Nach dem Runderlaß des Ministers für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr vom 21.07.88 (Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau - DIN 18005) ergeben sich aus dieser Verkehrsbelastung unter Zugrundelegung freier Schallausbreitung für das Gewerbegebiet Geräuschwerte von ca. 55 dB (A) tagsüber und 50 dB (A) nachts.

Damit werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete weit unterschritten, so daß aufgrund dieser Verkehrsgeräusche keine Maßnahmen erforderlich sind.

Zu c) Bundesstraße Nr. 475

Das Verkehrsaufkommen auf der B 475, die das Plangebiet im Norden tangiert, lag während der Straßenverkehrszählung 1990 am Zählpunkt 3812/1302 unmittelbar östlich der Kanalbrücke bei 5.559 Kfz/24 h.

Daraus ergibt sich unter Zugrundelegung freier Schallausbreitung im nördlichen Bereich des Plangebietes ein Geräuschwert von ca. 64 dB (A) tagsüber und ca. 55 dB (A) nachts.

Auch diese Geräuschwerte überschreiten die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete nicht, so daß auch hier zusätzliche Maßnahmen nicht erforderlich sind.

Sonstige bedeutsame Emissionen sind für das Plangebiet nicht zu erwarten.

7.2 Altlasten, Verdachtsflächen

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind Altablagerungen, Altstandorte oder Altlasten bzw. entsprechende Verdachtsflächen nicht bekannt und aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung auch nicht zu vermuten.

7.3 Natur und Landschaft

Nach § 1 des Baugesetzbuches sind bei der Aufstellung, Änderung oder Aufhebung der Bauleitpläne insbesondere die unter Abs. 5 aufgeführten Belange zu berücksichtigen. Hierzu gehören neben anderen Belangen (z. B. Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Bedürfnisse der Wirtschaft etc.) auch die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushalts, des Wassers, der Luft und des Bodens sowie das Klima.

Hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft ist die Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten.

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Durch § 8 a des Bundesnaturschutzgesetzes wird mit unmittelbarer Geltung bestimmt, daß dann, wenn bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplanverfahren unter entsprechender Anwendung des § 8 Abs. 2 Satz 1 und der Vorschriften über Ersatzmaßnahmen i.S.d. § 8 Abs. 9 nach den Vorschriften des BauGB und des BauGB-Maßnahmengesetzes in der Abwägung nach § 1 BauGB zu entscheiden ist.

Dies bedeutet, daß die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege wie alle anderen Belange in die Abwägung einzustellen sind, wobei den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, wie jedem anderen Belang auch, nicht von vornherein ein bestimmtes Gewicht zukommt.

Insbesondere geht dieser Belang nicht grundsätzlich anderen Belangen vor.

Die Elemente der Eingriffsregelung (ohne § 8 Abs. 3 Bundesnaturschutzgesetz) sind dabei nicht unmittelbar, sondern entsprechend, d. h. angepaßt an die Gesetzmäßigkeiten der Bauleitplanung als eine alle Ansprüche an die Bodennutzung integrierende Gesamtplanung anzuwenden.

7.3.1 Art und Umfang der Auswirkungen

Erhebliche oder nachhaltige Auswirkungen auf die Luft und das Klima sind durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes nicht zu erwarten, da durch die vorgesehene Bebauung mit max. 2geschossigen Gebäuden keine wesentlichen Beeinträchtigungen des Luftaustausches, der Besonnung etc. zu erwarten sind.

Auch sind keine wesentlichen Luftverunreinigungen zu erwarten, da aufgrund der Beschränkungen hinsichtlich der Betriebsarten nach dem "Abstandserlaß" nur solche Betriebe zugelassen werden, die keine unzumutbaren Emissionen verursachen.

Wesentliche Auswirkungen hinsichtlich der Oberflächengewässer sind ebenfalls nicht zu erwarten, da die Bauflächen im Bereich der Aa-Niederung zurückgenommen werden und auf den verbleibenden Bauflächen keine Gewässer vorhanden sind. Im Bereich des Aa-Baches wird das gesetzlich festgestellte Überschwemmungsgebiet in den Bebauungsplan übernommen und darüber hinaus ein Uferstreifen für die Erhaltung und Entwicklung dieses Gewässers festgesetzt.

Das Überschwemmungsgebiet des Aa-Baches wird nicht beeinträchtigt. Wasserschutzgebiete etc. werden nicht betroffen, so daß auch z. B. eine Gefährdung des Trinkwassers nicht zu erwarten ist.

Die gewerblichen und sonstigen Abwässer werden entsprechend behandelt und der Kläranlage zugeführt, so daß auch Belastungen des Grundwassers nicht zu erwarten sind.

Auswirkungen auf den Boden sind insofern zu erwarten, als durch die Anlage der Erschließungsstraßen und die Errichtung der Gebäude mit den Zufahrten, die Anlage von Lagerplätzen und sonstigen versiegelten Flächen der Mutterboden abgetragen und die Bodenoberfläche versiegelt wird, so daß diese Flächen keine ökologischen Regelungsfunktionen mehr übernehmen können.

Auch hinsichtlich der Tier- und Pflanzenwelt bedeutet die geplante Bebauung der Freiflächen sicherlich einen Verlust an Lebensraum. Da die neuen Gewerbeflächen jedoch ausschließlich auf Ackerflächen mit geringer Artenvielfalt realisiert werden sollen, sind wesentliche Beeinträchtigungen der Tier- und Pflanzenwelt nicht zu erwarten, zumal Vorkommen seltener Arten in diesem Bereich nicht bekannt sind.

Schutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile, Biotope etc. werden durch die geplanten Gewerbeflächen nicht betroffen. Sonstige besonderen Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind für diese Bereiche nicht bekannt.

Erhebliche Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind nicht zu erwarten, da dieser Bereich bereits durch gewerbliche Nutzungen vorgeprägt ist und sich in diese Bebauung einfügt. Nach Norden hin ist bereits eine Eingrünung vorhanden, die durch entsprechende Pflanzungen nach Westen zu ergänzen ist.

7.3.2 Vermeidung und Verminderung der Auswirkungen

Nach § 8 Abs. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes sind vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ("Eingriffe") zu unterlassen sowie unvermeidbare Eingriffe durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist.

Bei der Auslegung des Begriffes "Vermeidbarkeit" ist jedoch zu beachten, daß zunächst einmal dem Wortlaut nach jede Beeinträchtigung von Natur und Landschaft vermeidbar ist, indem der Eingriff unterlassen wird. Bei einem solchen Verständnis dieses Begriffes wäre jedoch jeder Eingriff vermeidbar und die gesetzliche Regelung damit unsinnig. Daß der Gesetzgeber den Begriff der Vermeidbarkeit so nicht verstanden hat, ergibt sich bereits aus dem Wortlaut des § 8 Abs. 2 Satz 1 des Bundesnaturschutzgesetzes, nachdem "unvermeidbare Beeinträchtigungen ... auszugleichen" sind (siehe auch Urteil des OVG Rheinland-Pfalz vom 22.01.92).

Nach dieser Rechtsauffassung ist eine Beeinträchtigung vermeidbar, wenn sie unterlassen

werden könnte, ohne das mit dem jeweiligen Vorhaben verfolgte Ziel in Frage zu stellen.

Da zur Schaffung von Arbeitsplätzen auch entsprechende Flächen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben zur Verfügung gestellt werden müssen, ist der damit verbundene Eingriff als unvermeidbar anzusehen.

Die grundsätzliche Abwägung zwischen den Belangen der Erhaltung des Freiraumes und der weiteren Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Zwecke ist bereits mit der Darstellung dieser gewerblichen Flächen im Flächennutzungsplan und mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 erfolgt.

Mit der Neuaufstellung dieses Bebauungsplanes wurde entsprechend dem Vermeidungs- bzw. Minimierungsgebot des Bundesnaturschutzgesetzes und auch des Landschaftsgesetzes NW die Inanspruchnahme landschaftlich wertvoller Flächen vermieden und die bereits seit Jahren bestehenden Baurechte zum Teil aufgegeben.

Um die mit der Bebauung dieses Bereiches einhergehenden unvermeidbaren Eingriffe auf ein Mindestmaß zu reduzieren, wurden die Grundflächenzahlen, mit denen die max. zulässige Überbauung der jeweiligen Grundstücke festgelegt wird, unterhalb der zulässigen Höchstwerte der Baunutzungsverordnung (0,8) auf einen Wert von 0,6 beschränkt, so daß max. 60 % der Grundstücksflächen überbaut werden können. Dieser Wert darf nach § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung zwar durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, Nebenanlagen etc. überschritten werden, jedoch höchstens bis zu einem Wert von 0,8, so daß in jedem Fall mind. 20 % der Grundstücksflächen unversiegelt bleiben.

Diese Festsetzung stellt jedoch eine Rahmenvorschrift dar, die bei allen Grundstücken unabhängig von der jeweiligen Nutzung und dem Grundstückszuschnitt einzuhalten ist. Erfahrungsgemäß wird dieser Rahmen jedoch nur in sehr seltenen Fällen völlig ausgeschöpft, so daß in der Praxis der tatsächliche Versiegelungsgrad der Grundstücke wesentlich niedriger liegt (siehe auch benachbartes Gewerbegebiet "Ost").

In diesem Bebauungsplan nehmen die Pflanz- und Erhaltungsgebote mit 1,15 ha bereits ca. 22 % der Gewerbeflächen in Anspruch, so daß unter Berücksichtigung der nach der Landesbauordnung einzuhaltenden Abstandsflächen und der textlichen Pflanzgebote etc. allenfalls von einem max. Ausnutzungsgrad von max. 70 % ausgegangen werden kann.

Als weitere Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Auswirkungen auf Natur und Landschaft ist insbesondere zu nennen:

- Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers (z. B. von Dachflächen) auf den jeweiligen Grundstücken, um die Grundwasserneubildung nicht zu beeinträchtigen.
- Umfangreiche Erhaltungsgebote für die Gehölzbestände innerhalb des Plangebietes

7.3.3 Ausgleich des Landschaftseingriffs

Wie bereits unter Ziff. 7.3.2 erläutert wurde, dürfen die Gewerbegrundstücke max. bis zu einem Wert von 80 % versiegelt werden. Da dies jedoch eine Rahmenvorschrift darstellt, die erfahrungsgemäß (Beispiele aus anderen Gewerbegebieten belegen dies) in vielen Fällen nicht ausgeschöpft wird, kann realistisch von einem niedrigeren Versiegelungsgrad ausgegangen werden.

Neben den Maßnahmen zur Verminderung des Eingriffs (z. B. Niederschlagswasserversickerung, Erhaltungsgebote) werden zum Ausgleich der verbleibenden Eingriffe folgende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen:

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in einer Größe von ca. 1,0 ha, auf denen im Rahmen der Verwirklichung des Bebauungsplanes entsprechende Maßnahmen durchgeführt werden sollen.

Diese Fläche, die z. Z. als Weideland genutzt wird, soll in den Randbereichen eine

Bepflanzung aus standortgerechten Laubgehölzen erhalten (siehe Pflanzgebot).

Darüber hinaus soll diese Fläche durch Extensivierung und zusätzliche Einzelmaßnahmen ökologisch so aufgewertet werden, daß sie in dieser Hinsicht mit einer Grünlandbrache o. ä. vergleichbar ist.

- Umfangreiche zeichnerische Pflanzgebote für standortgerechte heimische Laubgehölze als Ergänzung der vorhandenen Gehölzstrukturen sowie zur Einbindung des Gebietes in die umgebende Landschaft.
- Textliche Pflanzgebote, nach denen
 - a) mindestens 10 % der jeweiligen Gewerbegrundstücke mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen sind. Hierbei ist je 150 m² versiegelter Fläche mind. 1 großkroniger Laubbaum anzupflanzen und zu erhalten.
 - b) entlang der seitlichen, noch nicht bestimmbar Grundstücksgrenzen der neu zu bildenden Gewerbegrundstücke ein mind. 2,00 m breiter Grundstückstreifen mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen ist.
 - c) innerhalb der Erschließungsstraßen je 20,00 m Straßenlänge mind. ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten ist.
 - d) Grundstückseinfriedigungen innerhalb des Gewerbegebietes durch Laubgehölze oder durch Rankpflanzen zu begrünen sind.
 - e) Pkw-Stellplatzanlagen mit mind. einem großkronigen Laubbaum je 4 Stellplätze gleichmäßig zu bepflanzen sind.
 - f) die Fassaden gewerblicher Gebäude durch Rankpflanzen oder durch entsprechende Gehölzvorpflanzungen auf mind. 50 % der geschlossenen Wandflächen zu begrünen sind.

Die Pkw-Stellplätze sollen darüber hinaus so gestaltet werden, daß das anfallende Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken versickern kann (z. B. wasserdurchlässige Beläge etc.).

Diese Ausgleichsmaßnahmen dienen als "Vorteilsausgleich" für die Inanspruchnahme der Grundstücke für bauliche oder gewerbliche Zwecke. Die Pflicht zur Verwirklichung dieser Festsetzungen wird mit der Inanspruchnahme der Grundstücke für die Hauptnutzung, d. h. mit der Bebauung bzw. mit der gewerblichen Nutzung aktualisiert. Über einen Hinweis im Bebauungsplan wird sichergestellt, daß die Realisierung dieser Pflanzgebote im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens über eine entsprechende Auflage durchgesetzt wird.

7.3.4 Bilanzierung des Eingriffs

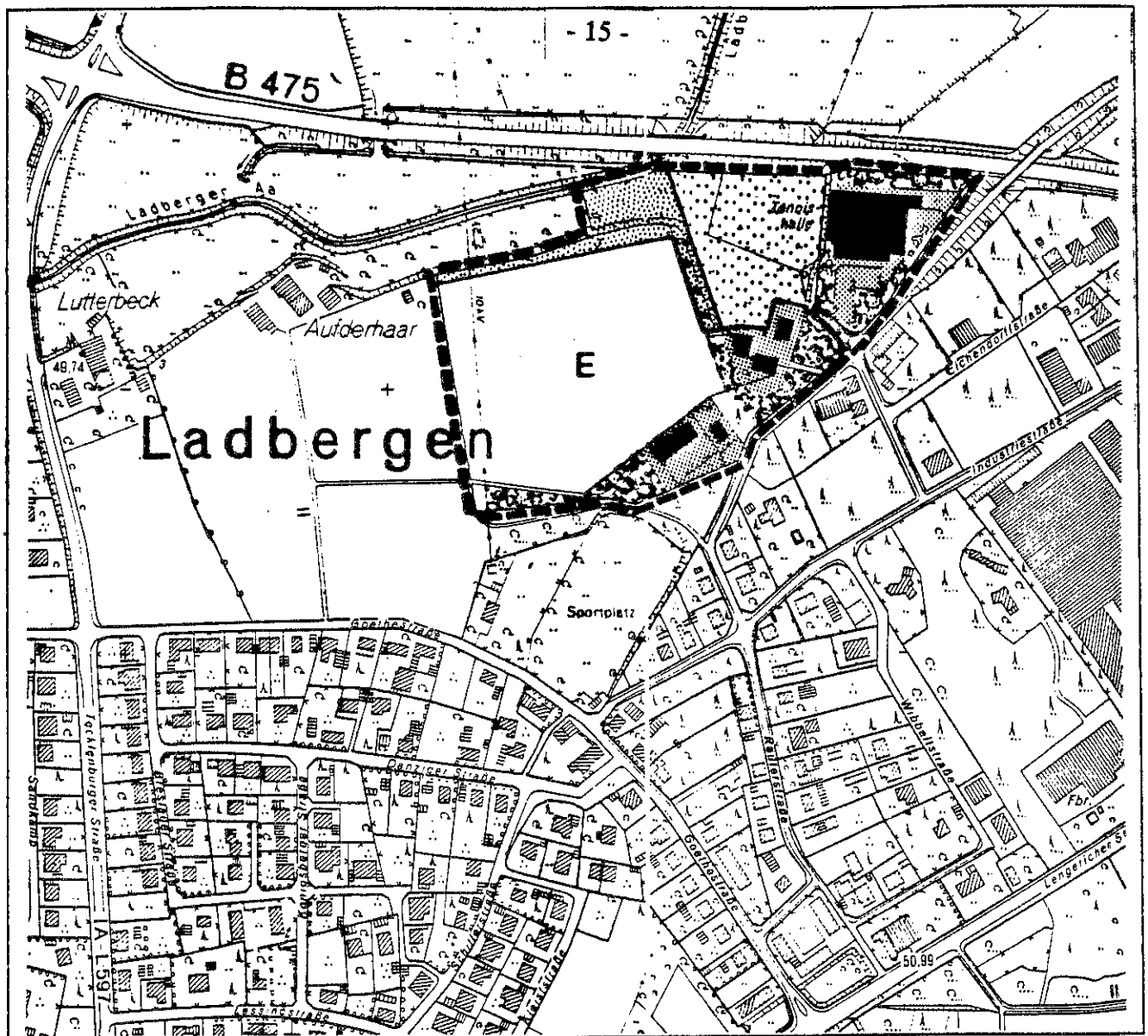
Um einen Überblick über die durch die Realisierung dieses Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe und die daraus resultierenden Kompensationsmaßnahmen zu erhalten, wurde für das Plangebiet eine Flächenbewertung hinsichtlich des derzeitigen Bestandes und der Auswirkungen der Planung vorgenommen. Diese Flächenbewertung erfolgte in Anlehnung an ein vereinfachtes Bewertungsverfahren für die Kompensationsberechnung "kleinerer" Eingriffe nach LAHL, FRANK, ZESCHMAHR-LAHL (1992), das gegenüber anderen Verfahren (z. B. ADAM, NOHL, VALENTIN) übersichtlicher und leichter nachvollziehbar ist.

Die Ergebnisse der Flächenbewertung (Bestand und Planung) sowie der Bilanzierung sind in den nachfolgenden tabellarischen Übersichten dargestellt, wobei in der Bestandsübersicht i. M. 1 : 5.000 die derzeitige Flächennutzung in den Grundzügen dargestellt ist.

Wie bereits erläutert wurde, kann aufgrund der zeichnerischen und textlichen Pflanzgebote, der Abstandsflächen etc. davon ausgegangen werden, daß max. 70 % der Gewerbegrundstücke (einschl. Pflanzgebote) auch gewerblich genutzt werden, was bei einer Gesamtfläche von 5,28 ha einer Nutzfläche von ca. 3,7 ha entspricht.

Entsprechend den unterschiedlichen Bedürfnissen der Gewerbebetriebe ist davon auszugehen, daß diese Gewerbegrundstücke auch unterschiedlich genutzt werden (z.B. Errichtung von Gebäuden, Anlage von Lagerplätzen, Anlage von Wegen und Stellplätzen etc.), wodurch sich auch unterschiedliche Versiegelungsgrade ergeben. Entsprechend der Nutzung vergleichbarer Gewerbegebiete (unmittelbar angrenzend) wird daher von folgenden Annahmen ausgegangen:

- ca. 2,0 ha (ca. 25 %) völlig bebaute und versiegelte Flächen
- ca. 1,0 ha (27 %) gewerbliche Flächen und Gebäude mit Regenwasserversickerung
- ca. 0,7 ha (18 %) Stellplätze etc. mit Regenwasserversickerung



BESTANDSÜBERSICHT

M 1 : 5000

BETROFENE FLÄCHE / BIOTOPTYP

A	Bebaute Flächen	G	Wirtschaftsgrünland, extensiv, (außer Feucht- und Naßwiese), Ackerbrache, Einzelbäume
B	Straßen (Bäumen) und ähnliche verlegte Flächen	H	Grünlandbrache, Gras- und Hochstaudenfluren, ältere Ziergärten
C	Pflasterflächen, bebaute Flächen mit Regenwasserversickerung und ähnliche Flächen	I	Naturferne Waldbestände, Gehölzpflanzungen
D	Wassergebundene Flächen, Rasengittersteine und ähnliche Flächen	J	Feuchtwiesen, Halbtrockenrasen, Wäldchen
E	Äcker, Nutzgärten, junge Ziergärten, Zierrasen und ähnliche Flächen	K	Naßwiesen, Trockenrasen, Heidenflächen, offene Gebüschflur
F	Wirtschaftsgrünland, intensiv, Gartenflächen mit Laubbäumen und -Sträuchern	L	naturnahe Wälder, naturnahe Gewässer, Gebüschfluren mit Bäumen
		M	natürliche Wälder, natürliche Gewässer, Moore

GEMEINDE LADBERGEN

BEBAUUNGSPLAN Nr. 24 "AM LÖNSWEG"

FLÄCHENBEWERTUNG: B E S T A N D

	Zugeordnete Fläche, Biotoptyp	Verrech- nungsmit- telwert	Flächen- größe (ha)	Nutzung
A	Bebaute Flächen	0,0	0,52	Tennishalle und sonstige Gebäude, überbaute und versiegelte Flächen
B	Straßen(Bitumen) und ähnliche versiegelte Flächen	0,0	0,04	vorhandene Straße
C	Pflasterflächen, bebaute Flächen mit Regenwasserversickerung und ähnliche Flächen	0,1	0,35	Stellplätze, Zufahrten etc.
D	Wassergebundene Flächen, Rasengittersteine und ähnliche Flächen	0,2	0,20	Hofraum
E	Äcker, Nutzgärten, junge Zier- gärten, Zierrasen und ähnliche Flächen	0,3	3,59	Vorhandenes Ackerland (Mais, Getreide)
F	Wirtschaftsgrünland, intensiv, Gartenflächen mit Laubbäumen und -Sträuchern	0,5	1,06	Weideland westlich der Tennishalle
G	Wirtschaftsgrünland, extensiv, (außer Feucht- u. Naßwiese), Ackerbrache, Einzelbäume	0,7		
H	Grünlandbrache, Gras- und Hochstaudenfluren, ältere Zierrgärten	0,8		
I	Naturferne Waldbestände, Gehölzanpflanzungen	1,0	0,52	Nadelwald, Pflanzstreifen im Bereich der Tennishalle etc.
J	Feuchtwiesen, Halbtrockenrasen, Segetalflora (seltene Arten), Wallhecken	1,4	0,56	Hecke an der Geländekante , z. T. alte Baumbestände
K	Naßwiesen, Trockenrasen, Heideflächen, offene Gebüschflur	1,6		
L	naturnahe Wälder, naturnahe Gewässer, Gebüschfluren mit Bäumen	1,8		
M	natürliche Wälder, natürliche Gewässer, Moore	2,0		

GESAMTFLÄCHE

6,84

GEMEINDE LADBERGEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 24 "AM LÖNSWEG"

FLÄCHENBEWERTUNG: P L A N U N G

	Zugeordnete Fläche, Biotoptyp	Verrech- nungsmit- telwert	Flächen- größe (ha)	Nutzung
A	Bebaute Flächen	0,0	2,00	Gewerbe, davon völlig versiegelte u. bebaute Flächen
B	Straßen(Bitumen) und ähnliche versiegelte Flächen	0,0	0,32	Verkehrsflächen
C	Pflasterflächen, bebaute Flächen mit Regenwasserversickerung und ähnliche Flächen	0,1	1,00	gewerbliche Flächen u. Anlagen mit Regenwasserversickerung, durchlässige Pflasterflächen
D	Wassergebundene Flächen, Rasengittersteine und ähnliche Flächen	0,2	0,70	gewerbliche Freiflächen, Stellplätze etc.
E	Äcker, Nutzgärten, junge Zier- gärten, Zierrasen und ähnliche Flächen	0,3	0,40	gewerbliche Freiflächen, nicht überbaubar
F	Wirtschaftsgrünland, intensiv, Gartenflächen mit Laubbäumen und -Sträuchern	0,5		
G	Wirtschaftsgrünland, extensiv, (außer Feucht- u. Naßwiese), Ackerbrache, Einzelbäume	0,7	1,01	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
H	Grünlandbrache, Gras- und Hochstaudenfluren, ältere Zierrgärten	0,8		
I	Naturferne Waldbestände, Gehölzanpflanzungen	1,0	0,85	Erhaltungsgebot für Anpflanzungen, Pflanzgebote etc.
J	Feuchtwiesen, Halbtrockenrasen, Segetalflora (seltene Arten), Wallhecken	1,4	0,56	Erhaltungsgebote für Wallhecken und z. T. alte Gehölzbestände
K	Naßwiesen, Trockenrasen, Heideflächen, offene Gebüschflur	1,6		
L	naturnahe Wälder, naturnahe Gewässer, Gebüschfluren mit Bäumen	1,8		
M	natürliche Wälder, natürliche Gewässer, Moore	2,0		

GESAMTFLÄCHE

6,84

GEMEINDE LADBERGEN

BEBAUUNGSPLAN Nr. 24 "AM LÖNSWEG"

BILANZIERUNG DES ÖKOLOGISCHEN WERTES DER BETROFFENEN FLÄCHEN

	Betroffene Fläche/ Biotoptyp	Verrech- nungsmit- telwert	BESTAND		PLANUNG	
			Flächen- größe (ha)	Flächen- wert (Punkte)	Flächen- größe (ha)	Flächen- wert (Punkte)
A	Bebaute Flächen	0,0	0,52	0,00	2,00	0,00
B	Straßen(Bitumen) und ähnliche versiegelte Flächen	0,0	0,04	0,00	0,32	0,00
C	Pflasterflächen, bebaute Flächen mit Regenwasserversickerung und ähnliche Flächen	0,1	0,35	0,04	1,00	0,10
D	Wassergebundene Flächen, Rasengittersteine und ähnliche Flächen	0,2	0,20	0,04	0,70	0,14
E	Äcker, Nutzgärten, junge Zier- gärten, Zierrasen und ähnliche Flächen	0,3	3,59	1,08	0,40	0,12
F	Wirtschaftsgrünland, intensiv, Gartenflächen mit Laubbäumen und -Sträuchern	0,5	1,06	0,53		
G	Wirtschaftsgrünland, extensiv, (außer Feucht- u. Naßwiese), Ackerbrache, Einzelbäume	0,7			1,01	0,71
H	Grünlandbrache, Gras- und Hochstaudenfluren, ältere Zierrgärten	0,8				
I	Naturferne Waldbestände, Gehölzanzpflanzungen	1,0	0,52	0,52	0,85	0,85
J	Feuchtwiesen, Halbtrockenrasen, Segetalfloren (seltene Arten), Wallhecken	1,4	0,56	0,78	0,56	0,78
K	Naßwiesen, Trockenrasen, Heideflächen, offene Gebüschflur	1,6				
L	naturnahe Wälder, naturnahe Gewässer, Gebüschfluren mit Bäumen	1,8				
M	natürliche Wälder, natürliche Gewässer, Moore	2,0				

GESAMTWERTE

6,84	2,99	6,84	2,70
-------------	-------------	-------------	-------------

KOMPENSATIONSÜBERHANG: —
KOMPENSATIONSDEFIZIT: 0,29

Planung:	2,70
-Bestand:	-2,99
	<u>-0,29</u>

Das Ergebnis der Bilanzierung zeigt, daß die zu erwartenden Eingriffe weitgehend innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden können. Es verbleibt lediglich ein Kompensationsdefizit von 0,29 (Flächenwert) gegenüber der derzeitigen Nutzung der Flächen.

7.3.5 Abwägung mit anderen Belangen

Wie aus der Eingriffsbilanzierung unter Ziff. 7.3.4 hervorgeht, verbleibt ein Kompensationsdefizit von 0,29 (Flächenwert) gegenüber der derzeitigen Nutzung der Flächen.

Dieses Defizit kann z. B. durch die Umwandlung einer Ackerfläche von ca. 0,73 ha in Extensivgrünland oder durch Aufforstung einer Ackerfläche von ca. 0,41 ha erfolgen.

Bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist jedoch zu berücksichtigen, daß der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 18 "Am Sportplatz" bereits verbindliche Baurechte für die gesamten Flächen enthält. Auch die nun für Ausgleichsmaßnahmen vorgesehene Grünlandfläche ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als "Gewerbegebiet" festgesetzt.

Durch diese Neuaufstellung des Bebauungsplanes werden in erheblichem Maße (1,13 ha) verbindliche Baurechte aufgegeben, da diese Flächen nunmehr für die Realisierung von Ausgleichs- bzw. Kompensationsmaßnahmen genutzt werden sollen.

Unter Abwägung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege einerseits und der Belange der Wirtschaft andererseits ist der mit der Realisierung dieses Bebauungsplanes verbundene Eingriff als vertretbar anzusehen, da die bestehenden Baurechte durch die Verringerung der Gewerbeflächen um mehr als 1 ha in erheblichem Maße zugunsten der Belange von Natur- und Landschaft reduziert wurden.

Diese aufgegebenen Baurechte (1,13 ha) auf den Grünlandflächen, Heckenbereichen etc. entsprechen einem Flächenwert von ca. 0,50, so daß sich gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 18 "Am Sportplatz" ein Kompensationsüberhang von ca. 0,20 ergibt.

8. Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes sind keine Baudenkmäler vorhanden, Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Über einen Hinweis im Bebauungsplan wird jedoch auf die Meldepflicht für etwaige Bodenfunde hingewiesen.

9. Planverwirklichung, Bodenordnung

Die Verwirklichung der Planung soll auf freiwilliger Basis erfolgen, bodenordnende Maßnahmen sind daher nicht vorgesehen.

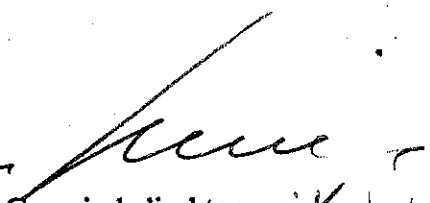
Aufgestellt: Juli 1994

Kreis Steinfurt
Planungsamt

im Auftrag


Huelmann

Gemeinde Ladbergen


Gemeindedirektor

