



Bebauungsplan Nr. 114a "Erholungsgebiet Waldsee"

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

Internet: www.pbh.org

Gemeinde Ladbergen

Bebauungsplan Nr. 114a

„Erholungsgebiet Waldsee“

Begründung

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

Ri/Sc-3135122-23 / 27.10.2005

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	8
5.3	Gestaltung	9
5.4	Begrünung	9
6.	Erschließung	9
6.1	Verkehrerschließung	9
6.2	Ver- und Entsorgung	10
7.	Planverwirklichung, Bodenordnung	10
8.	Immissionen	10
9.	Bodenbelastungen	11
10.	Flächenbilanz	12
11.	Erschließungskosten	12

II. Umweltbericht

1.	Einleitung.....	13
1.1	Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Planes mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens	13
1.2	Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden	13
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden.....	19
2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	19
2.1.1	Geologie/Böden	19
2.1.2	Gewässer/Grundwasser.....	19
2.1.3	Klima/Lufthygiene	20
2.1.4	Arten/Lebensgemeinschaften	21
2.1.5	Orts-/Landschaftsbild	21
2.1.6	Mensch/Gesundheit	21
2.1.7	Kultur/Sachgüter	22
2.1.8	Wechselwirkungen.....	22
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung.....	22
2.2.1	Boden	22
2.2.2	Wasser	22
2.2.3	Klima/Lufthygiene	23
2.2.4	Arten/Lebensgemeinschaften	23
2.2.5	Orts-/Landschaftsbild	23
2.2.6	Mensch/Gesundheit	23
2.2.7	Kultur/Sachgüter	24

2.2.8	Wechselwirkungen	24
2.2.9	Planungsverzicht.....	24
2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	24
2.4	Ermittlung des Umfangs des unvermeidlichen Eingriffs und der Ausgleichs- /Ersatzmaßnahmen	25
2.5	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	34
3.	Zusätzliche Angaben	35
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.....	35
3.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt	35
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	35

III: Verfahrensvermerke

I: Begründung zum Bauleitplanentwurf

1. Aufstellungsbeschluss, räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Ladbergen hat am 16.12.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 114a „Erholungsgebiet Waldsee“ beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich nördlich der Bundesstraße B 475 zwischen BAB-Anschlussstelle Ladbergen und Dortmund-Ems-Kanal.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht aus zwei Teilen, die inhaltlich zusammengehören und folgendermaßen begrenzt sind:

Teilbereich 1:

- im Norden: durch den nördlichen Rand der Flurstücke Nr. 83 und 84
- im Osten: durch den westlichen Rand der Verkehrsfläche Waldseestraße (Flurstück Nr. 13) und Rehagenweg (Flurstück Nr. 38)
- im Süden: durch eine um 3 m nach Süden versetzte Parallele zur südlichen Grenze der Flurstücke Nr. 15 und 24 mit deren direkter Verbindung durch Flurstück Nr. 14 (Gewässer)
- im Westen: durch die östliche Grenze der Verkehrsfläche Waldseestraße (Flurstück Nr. 40 und 93) sowie die südwestliche Grenze des Flurstückes Nr. 83

Teilbereich 2:

Er besteht aus dem überwiegenden Teil des Flurstückes Nr. 31 und wird nach Südwesten durch die nördliche und nordöstliche Kante des vorhandenen Waldstückes begrenzt.

Alle Flurstücke befinden sich in der Gemarkung Ladbergen, Flur 42 bzw. 43.

Die Katasterunterlage wurde am 05.10.2004 vom Katasteramt Steinfurt erstellt. Der räumliche Geltungsbereich ist in der Planzeichnung geometrisch eindeutig festgesetzt.

2. Planungsanlass, Aufstellungserfordernis

In der Gemeinde Ladbergen besteht eine regelmäßige Nachfrage nach freizeitorientierten Übernachtungsmöglichkeiten, die im planungsrechtlichen Bestand nicht mehr hinreichend gedeckt werden kann. Deshalb sollen mit Hilfe der Bauleitplanung zusätzliche Flächen zur Verfügung gestellt werden bzw. vorhandene Flächen bedarfsgerecht angepasst werden.

Auf Grundlage gesamtgemeindlicher Entwicklungsvorstellungen ist eine Konzentration entsprechender natur- und freizeitorientierter Aktivitäten in den bestehenden Freizeitschwerpunktbereichen vorgesehen. Mit der vorliegenden Planung soll diesem Ziel rechtlich entsprochen werden.

3. Berücksichtigung des Flächennutzungsplanes

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Ladbergen ist der Geltungsbereich des Plangebiets teilweise als „Sondergebiet“, als „Grünflächen“ und teilweise als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Angesichts der Neufestsetzung als Sondergebiet mit teilweise geänderter Zweckbestimmung ist eine Änderung des FNP erforderlich und soll gemäß § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren durchgeführt werden.

4. Situation des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt ca. 1.500 m nordwestlich des Ortskerns der Gemeinde. Er ist eingebettet in die typischen Strukturen der Münsterländer Parklandschaft mit ihrem kleinteiligen Wechsel von Wald- und Landwirtschaftsparzellen – gegliedert durch Wasserläufe und Hecken. Auch die als Campingplatz/Wochenendplatz bereits genutzten Flächen sind stark durchgrünt und optisch mit den Waldparzellen verbunden.

Die Nutzung muss bauordnungsrechtlich überwiegend als „Wochenendplatz“ eingestuft werden, d. h. die Wohnwagen dienen einer ständigen oder wiederkehrenden Nutzung und sind tlw. nicht jederzeit ortsveränderlich aufgestellt. Als „Campingplatz“ zu bezeichnende Flächen (vorübergehendes Aufstellen von Zelten, Wohnwagen, Wohnmobilen) nehmen einen untergeordneten Raum ein.

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen die hochbaulichen Anlagen des Platzeigentümers (Wohnhaus, Scheune etc.) sowie die Infrastruktureinrichtungen (Waschhäuser, Pumpwerk etc.) des Campingplatzes. Unmittelbar südlich angrenzend befindet sich ein Wohnhaus mit Nebengebäuden. Ehemals landwirtschaftlich genutzte Hofstellen im Westen und Osten weisen einen größeren Abstand auf.

Die primäre Verkehrserschließung des Bereiches erfolgt durch die Waldseestraße, welche direkt an die B 475 angebunden ist. Unmittelbar an diese Straße grenzt auch der Waldsee an – ein als Abgrabung entstandenes Gewässer, das als öffentliches Strandbad genutzt wird.

Eine kleinere Teichfläche liegt als Gestaltungselement im nördlichen Bereich der heutigen Campingplatz/Wochenendplatzfläche.

Das Gelände muss bei einer leichten Neigung nach Südwesten als nahezu eben bezeichnet werden.

Begrenzt von drei Verkehrsflächen schließt sich nördlich an den bisherigen Campingplatz eine Wiesenfläche an, die in der Vergangenheit bereits teilweise als ein Bereich für Zeltlager oder Einzelübernachtungen genutzt wurde. Zu den Verkehrsflächen ist dieser Raum überwiegend durch Wallhecken abgegrenzt.

Nordwestlich davon befindet sich die Fläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 114 „Erweiterung Erholungsgebiet Waldsee“ (Bekanntmachung der Genehmigung am 11.03.1982).

Dieser sollte ein Wochenendhausgebiet mit Tennisplätzen, Spielplätzen und Verwaltergebäude ermöglichen. Bislang wurden jedoch nur die Tennisanlage und das Verwaltungsgebäude realisiert. Die restliche Fläche präsentiert sich als Wiese, die zur Straße tlw. durch Gehölzstrukturen abgegrenzt ist.

Westlich des bisherigen Campingplatzes (und südlich des Waldsees) befindet sich eine zweite Fläche, die sich als Wiese darstellt und gelegentlich als Fläche für Zeltlager und kurzzeitiges Zelten in Anspruch genommen wurde. Sie wird im Nordwesten durch einen Gewässerlauf begrenzt und findet im Süden ihren Abschluss an einem Wäldchen.

5. Planungsabsichten

5.1 Art der Nutzung

Die bauliche Nutzung wird innerhalb der Geltungsbereichsfläche differenziert festgelegt und in unterschiedliche Sondergebietstypen gegliedert. Die zentralen Verwaltungs- und Dienstleistungsfunktionen der Freizeitanlage werden im SO 1-Bereich konzentriert. Dort sind folgende Nutzungen zulässig:

- Rezeption und Verwaltung für den Campingplatz
- Verkaufseinrichtung für Souvenirs, Geschenkartikel, Schreibwaren, Artikel des täglichen Bedarfs (Lebensmittel, Presseartikel etc.) und Campingbedarf (z. B. Gas, Erdnägel) mit max. 150 m² Verkaufsfläche
- Kommunikationseinrichtungen (z. B. Telefonzellen)
- Betriebsleiterwohnung

Im engen Zusammenhang mit diesen Nutzungen soll der Betrieb eines Hotels ermöglicht werden. Für den Betrieb dieses Hotels werden folgende Einrichtungen zugelassen:

- max. 40 Betten als Übernachtungsmöglichkeit
- max. 2 Wohnungen für Bereitschafts-, Pflege-, Küchenpersonal
- Schankräume, Gestaltungsräume, Küchenbetrieb
- Sanitäranlagen mit Sauna und Solarium

In zwei Campingplatzbereichen (SO 2/SO 3) sollen zum vorübergehenden Aufstellen und Bewohnen von Wohnwagen, Wohnmobilen und Zelten Standplätze von jeweils 70 m² Größe mit zugehörigen Sanitäreinrichtungen vorgehalten werden. In diesen Platzteilen sollen Wochenendgäste ebenso wie (Kurz)Urlauber und Jugendzeltgruppen untergebracht werden.

Auf der kleineren der beiden Flächen (SO 2-Bereich) soll angesichts seiner zentralen Lage auch der Sammelpunkt für Hausmüll und hausmüllähnliche Abfälle liegen und damit eine gesammelte Entsorgung von Campingplatz und Wochenendplatzgebiet (gesamter Geltungsbereich des Bebauungsplanes) ermöglichen. Auch Grünabfälle aus der Pflege der Erholungs-

anlagen werden dort zentral gesammelt und regelmäßig abgefahren werden. Einer Verunreinigung benachbarter Landschaftsflächen wird damit vorgebeugt. Eine Abschirmung der Fläche existiert bereits durch die zweiseitig vorhandenen Wallhecken, die durch diese Nutzung nicht berührt werden.

Unmittelbar benachbart soll eine Ver- und Entsorgungsstation für Wohnmobile platziert und damit einer Entsorgung in der freien Landschaft vorgebeugt werden. Gleichzeitig soll an dieser Stelle das Reinigen der Wohnmobile, Wohnwagen und Personenkraftfahrzeuge der Nutzer der Erholungsanlage ermöglicht werden.

Auf der größeren der beiden Flächen (SO 3-Bereich) soll auch eine Betriebsleiterwohnung ermöglicht werden, die diesem Teil der Campingnutzung sowie ggf. dem Betrieb des Waldseestrandbades dient.

Die beiden Hauptflächen des Erholungsgebietes (SO 4 und SO 5/SO 6-Bereich) dienen als Wochenendplatz, dem Aufstellen von Wochenendhäusern und (nicht jederzeit ortsveränderlichen) Wohnwagen und Mobilheimen auf mindestens 100 m² großen Aufstellplätzen. Neben den erforderlichen Sanitäreinrichtungen auf den Flächen SO 4 und SO 5 sind die bereits vorhandenen Betriebsleitergebäude weiterhin zulässig.

In den Bereichen SO 4 und SO 5 dürfen die Aufenthaltseinrichtungen (Wochenendhäuser/Wohnwagen/Mobilheim) max. 40 bzw. 50 m² Grundfläche sowie 10 m² Freisitz (oder Vorzelt) beanspruchen.

In den SO 6-Bereichen sind die Aufenthaltseinrichtungen mit max. 60 m² Grundfläche und zusätzlich 15 m² für Freisitze zulässig.

In den Bereichen SO5 und SO6 sollen einheitlich errichtete Holzhäuser platziert werden.

Die nicht unmittelbar den Campingplatz-/Wochenendplatznutzungen direkt zuzuordnenden Stellplätze sollen zur landschaftlichen Einbindung mit großkronigen Gehölzen eingegrünt werden.

5.2 Maß der Nutzung, Bauweise

Eine maximale Grundfläche (GR) von 2.000 m² wird nur für den Bereich des SO 1-Gebietes festgesetzt, um hier gewisse Spielräume bei der baulichen Realisierung zu haben. Die maximale Geschossfläche (GF) wird dabei in Annäherung an die vollständige Ausnutzung über max. II Vollgeschosse mit 3.500 m² begrenzt. Überall dort, wo Wohnnutzung (Betriebsleiter, Platzwart) oder Sanitäreinrichtungen zulässig sind, sind prozentuale Ausnutzbarkeiten als GRZ/GFZ bestimmt. Mit Ausnahme des am Nordrand bereits bestehenden Wohngebäudes ist die Geschossigkeit auf höchstens ein Vollgeschoss begrenzt.

Ansonsten ist in Anpassung an die Camping- und Wochenendplatzverordnung NW vom 10.12.1982 die überbaubare Fläche für die baulichen Anlagen als Grundfläche (GR) bestimmt.

Die Baugrenzen sollen in gleichmäßigen Abständen zu den Erschließungstrassen verlaufen und abgegrenzte Räume schaffen, die auch die Anforderungen an Brandschutzbestimmungen erfüllen.

5.3 Gestaltung

Gestaltungsvorgaben sollen nur in geringem Umfang festgelegt werden, um einen groben Rahmen für das äußere Erscheinungsbild abzustecken und den Freizeitnutzern ansonsten freie Hand zu lassen. Um nicht überdimensional hohe Baukörper zu erhalten, sind Firsthöhen für die Wochenend- und Campingplatzbereiche mit maximal 3,5 m über Geländeoberkante festgelegt.

5.4 Begrünung

Um die landschaftliche Integration der Freizeitnutzung zu fördern, ist der Erhalt der vorwiegend randlich vorhandenen Wallhecken vorgesehen. Zudem sind randliche Bepflanzungen heimischer Art vor allem im nördlichen Teil des Geltungsbereiches sowie zum Rand des westlich gelegenen Kiefernwäldchens (Saum) vorgesehen.

Zum Schutz der artenreichen Grünlandfläche entlang des westlichen Gewässers soll diese erhalten und in der gleichen Art wie bislang (unregelmäßige Mahd) gepflegt werden.

6. Erschließung

6.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung soll wie bislang unmittelbar über die Waldseestraße von der Bundesstraße (B 475) erfolgen. Über vorhandene Wirtschaftswege sind zwar auch andere Fahrbeziehungen möglich, doch aufgrund der Wegeführung kaum relevant. Da an die unmittelbare Zufahrt keine sensiblen Nutzungen angrenzen, sind auch keine relevanten Immissionsbelastungen durch zusätzliche Verkehre zu erwarten. Ein Ausbau der Verkehrsflächen ist nicht erforderlich.

Innerhalb des Geltungsbereiches ist zur Erschließung der privaten Übernachtungseinrichtungen (Campingparzellen) eine Neufestsetzung von Verkehrsflächen erforderlich. Diese weisen eine Regelbreite von 5,00 m für Fahrverkehre und 2,00 m für Fußwege auf. Nur im Bereich der nordwestlichen Notausfahrt erfolgt in Beachtung des Baumbestandes eine Reduzierung auf 4,00 m.

Bei den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung handelt es sich um private Erschließungsanlagen. Hauptzufahrt und Anmeldebereich bleibt weiterhin die an der Ostseite im Bereich der festen baulichen Anlagen befindliche Einfahrt. Die SO 5- und SO 6-Bereiche erhalten eine eigene Zufahrt südlich des Tennisplatzes.

Die beiden Campingplatzgebiete (SO 2/SO 3) behalten ihre heute bereits vorhandenen Zuwegungen an der Süd- bzw. der Nordostseite.

Die Parzellen werden jeweils so dimensioniert, dass die Kraftfahrzeuge auf diesen abgestellt werden können. Weitere Stellplätze (i. d. R. für Besucher) sind gesondert festgesetzt.

6.2 Ver- und Entsorgung

Durch die Festsetzungen des B-Planes ergeben sich eine Erhöhung der Schmutzwasserableitung und ein erhöhter Trinkwasserbedarf. Das bestehende Leitungsnetz kann diese Mehrbelastung jedoch aufnehmen. Die zusätzliche Versiegelung wird die Niederschlagsabflussmengen nur unwesentlich erhöhen. An dieser Stelle wird von einer grundsätzlichen Versickerungsfähigkeit des Bodens ausgegangen und deshalb eine Versickerungspflicht festgesetzt.

Im südlichen Teil des SO 2-Bereiches ist ein zentraler Ver- und Entsorgungspunkt vorgesehen, der den Nutzern der Erholungsanlage Waldsee zur Verfügung steht und eine geordnete Abfall-/Abwasserbeseitigung ermöglicht.

7. Planverwirklichung, Bodenordnung

Die Flächen des Plangeltungsbereiches befinden sich überwiegend im Eigentum des Vorhabenträgers bzw. der Gemeinde. Bodenordnerische Maßnahmen sind deshalb zur Planrealisierung vsl. nicht erforderlich.

8. Immissionen

Landwirtschaftliche Immissionen, die über einen ortsüblichen Umfang hinausgehen, liegen im Plangeltungsbereich nicht vor.

Das Gebiet ist jedoch in deutlichem Umfang durch Schallimmissionen belastet.

Einerseits handelt es sich dabei um Einwirkungen aus dem Luftverkehr, andererseits sind dies Belastungen, die aus dem Kraftfahrzeugverkehr der umliegenden Straßen resultieren.

Ein Großteil des Plangeltungsbereiches liegt innerhalb der Lärmschutzzone C (jedoch außerhalb der Zone B) der Darstellungen des LEP „Schutz vor Fluglärm“. Die nördliche Abgrenzung dieses mit über 62 dB(A) (äquivalenter Dauerschallpegel der 6 verkehrsreichsten Monate) belasteten Raumes verläuft zwischen dem nördlichen Rand des Waldsees und dem südlichen Bereich des Tennisplatzes. Die Berechnung der Lärmschutzzonen entspricht dem Versorgungsprinzip und berücksichtigt den Endausbauzustand des Internationalen Flughafens Münster/Osnabrück. Langfristig ist somit von einer „erheblichen Mehrbelastung“ in dem Bereich südlich der beschriebenen Linie auszugehen.

Die Flächen südwestlich und östlich des Waldsees, die neu als „Sonderbaufläche (Camping)“ dargestellt werden, sollen ausschließlich für kurzzeitige Nutzungen zur Verfügung gestellt werden (z. B. Tagesgäste, Wochenendurlauber, Jugendlager), sodass allenfalls vorübergehende Belastungen zu erwarten sind. Derartige Nutzungen finden heute bereits gelegentlich dort statt.

Die im Bereich fester baulicher Anlagen vorgesehenen Nutzungen (Betriebsinhaber, -leiterwohnhaus, Hotel) können im Gegensatz zu den Campingnutzern durch passive Maßnahmen an den Anlagen selbst geschützt werden. Dies erfolgt durch entsprechende Festsetzungen im Plan.

Unzureichend schützbare Nutzungen (wie Zelte, Wohnwagen, Wohnmobile) über den heutigen Bestand hinaus werden planungsrechtlich nicht ermöglicht. Durch eine Auflockerung (Vergrößerung der Parzellen, Brandschutzabstände) und teilweise Verlagerung nach Norden in dort vorgesehene Wochenendhäuser wird die Belastungssituation sogar insgesamt verringert. Eine weitere Entlastung von Lärmeinwirkungen – auch für die verbleibenden Nutzer – ist durch mittel- bis langfristig aktive Schutzmaßnahmen im Bereich der Bundesautobahn zu erwarten.

Zu diesem Zeitpunkt ist eine Schallreduzierung der Belastungen durch den Hauptemittenten auf die zulässigen Grenzwerte zu erwarten.

Um zumindest für die ständig im Plangeltungsbereich anwesenden Menschen (z. B. Betriebsleiter, Betriebsinhaber, Campingpersonal) innerhalb der Gebäude auch zuvor bereits einen hinreichenden Schutz zu erzielen, sollen bei Neubau-/Umbaumaßnahmen passive Schutzmaßnahmen in dem, im Rahmen einer Schalltechnischen Untersuchung¹ ermittelten Umfang vorgenommen werden. Da insbesondere nachts hohe Belastungen vorliegen, sollen Schlafräume und Kinderzimmer in besonderem Maße geschützt werden.

Durch den Betrieb des Abfallsammelpunktes im SO 2-Bereich werden keine erheblichen Belästigungen erwartet, da eine regelmäßige Abfuhr vorgesehen ist und durch die räumliche Situation (randliche Wallhecken und Verkehrsflächen) hinreichend Abschirmungen zu empfindlichen Nutzungen gegeben sind. In nördlicher Richtung kann eine Abpflanzung im unmittelbaren Anschluss an die baulichen Anlagen erfolgen.

9. Bodenbelastungen

Im Plangebiet sind zurzeit keine Bodenbelastungen und keine entsprechenden Verdachtsflächen im Sinne des gemeinsamen Runderlasses „Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ (SMBI. NW S. 876) vom 15.05.92 bekannt.

Östlich des Rehagenweges befindet sich eine Altablagerung (vgl. Kapitel II: Umweltbericht), die eine Grundwassernutzung nur in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde zulässt. Eine Beseitigung der vorhandenen Grundwassermessstellen darf ebenfalls nur nach Abstimmung mit dieser Behörde des Kreises Steinfurt erfolgen.

¹ Planungsbüro Hahm GmbH, Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 114a „Waldsee“ (Verkehrslärm), Osnabrück, Juni 2005

10. Flächenbilanz

Nutzung	Fläche in ha ca.	Flächen in % ca.
Sondergebiete	8,29	78
Straßenverkehrsfläche	0,20	2
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung	1,58	15
Private Grünfläche	0,37	3
Wasserfläche	0,23	2
Versorgungsfläche	0,03	1
Gesamtfläche	10,70	100

11. Erschließungskosten

Die Herstellung öffentlicher Erschließungsanlagen ist vsl. nicht erforderlich. Von daher sind keine derartigen Kosten in den Haushalt einzustellen.

II: Umweltbericht

1. Einleitung

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

Durch die Aufstellung des B-Planes sollen die planungsrechtlichen Vorgaben geschaffen werden, um Flächen einer teilweise bereits vorhandenen (bzw. rechtlich zulässigen), teilweise aber neu vorgesehenen Freizeitnutzung zur Verfügung zu stellen. Beabsichtigt ist eine Neustrukturierung und Erweiterung der Campingplatz-/Wochenendplatznutzung unter Beachtung der ökologischen Gegebenheiten und der raumordnerischen Aspekte der Regionalplanung.

Bei dem Standort handelt es sich um Flächen im nordwestlichen Bereich der Gemeinde Ladbergen. Dort soll der vorhandene Freizeit- und Erholungsschwerpunkt umstrukturiert und in Teilbereichen erweitert werden. Die zusätzlich bebaubaren Flächen weisen eine Größe von ca. 1,5 ha auf. Durch die Nutzung bereits vorhandener Erschließungsanlagen ist eine relativ geringe Neuversiegelung erforderlich. Der Umfang der Versiegelung auf den Grundstücken soll durch entsprechende Maßzahlen der Ausnutzbarkeit beschränkt werden. Dabei ist jedoch eine relativ hohe Verdichtung vorgesehen, um die Inanspruchnahme weiterer Flächen im freien Landschaftsraum zu vermeiden.

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

Der Gebietsentwicklungsplan hat nach dem Landschaftsgesetz die Funktion eines Landschaftsrahmenplanes.

In dem betroffenen Gemeindeteil handelt es sich um einen ausgewiesenen „Freizeit- und Erholungsschwerpunkt“. Zudem handelt es sich großflächig um „Bereiche für den Schutz der Landschaft“ und gleichzeitig „Erholungsbereiche“.

Ein aus diesen Vorgaben abzuleitender, konkretisierender Landschaftsplan liegt für den betreffenden Bereich bislang nicht vor. Auch spezielle Auswirkungen 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.

Das nordwestlich gelegene Naturschutzgebiet „In den Hiärken“ weist einen Abstand von ca. 400 m auf. Angesichts der Art der Nutzung und deren Orientierung wird nicht von relevanten Störungen ausgegangen.

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

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

Rechtsquelle	Zielaussage
• Klima/ Lufthygiene	
Bundesimmissions- schutzgesetz incl. Verordnungen	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile, und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).
TA Luft	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.
Baugesetzbuch	Berücksichtigung der Auswirkungen auf Luft und Klima und Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität
Landschafts- gesetz 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.
• Orts und Land- schaftsplanung	
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.

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

Rechtsquelle	Zielaussage
• Mensch/ Gesundheit	
Baugesetzbuch	Berücksichtigung allgemeiner Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Sport, Freizeit und Erholung und die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern
Bundesimmissions- schutzgesetz incl. Verordnungen	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).
TA-Lärm 1998	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge.
DIN 18005	Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und -minderung bewirkt werden soll.
LAI Freizeit- Lärm-Richtlinie	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor Freizeitlärm. Vermeidung und Verminderung schädlicher Umwelteinwirkungen (erheblicher Belästigungen).
Geruchsimmis- sionsrichtlinie/ 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
Camping- und Wochenend- platz VO	Camping- und Zeltplätze sind der Landschaft entsprechend zu bepflanzen und auch gegen Wind zu schützen. Die Versorgung mit einwandfreiem Trinkwasser ist dauernd zu sichern.

Rechtsquelle	Zielaussage
• Kultur/Sachgüter	
Baugesetzbuch	Schutz von Kultur- und Sachgütern im Rahmen der Orts- und Landschaftsbilderhaltung und –entwicklung, Berücksichtigung der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege.
Bundesnaturschutzgesetz	Erhaltung historischer Kulturlandschaften und –landschaftsteilen von besonders charakteristischer Eigenart, sowie der Umgebung geschützter oder schützenswerter Kultur, Bau- und Bodendenkmälern, sofern dies für die Erhaltung der Eigenart und Schönheit des Denkmals erforderlich ist.

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

Der berührte Teil des Siedlungsbereiches ist als „Freizeit- und Erholungsschwerpunkt“ dargestellt. Eine überlagernde Darstellung zum Landschaftsschutz ist vorhanden.

Ein aus diesen Vorgaben abzuleitender, konkretisierender Landschaftsplan liegt für den betreffenden Bereich jedoch 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/Böden

Naturräumlich ist der Planungsraum dem Ostmünsterland der Westfälischen Tieflandbucht zuzuordnen. Der Untersuchungsraum gehört zu der Untereinheit Nordemsischer Sandplatten und Niederungen.

Geologisch ist dieser Bereich der Gemeinde Ladbergen der Weichsel-Kaltzeit des Pleistozän mit vorwiegend Fein-, Mittel- und Grobsanden sowie Kiesen zuzurechnen.

Der Bodentyp ist Podsol-Braunerde mit Braunerde, teils Parabraunerde, schwach, teils mittel basenhaltig. Der Sand bzw. schwach lehmige Sand ist tiefgrundig, teils mittelgrundig, arm und trocken.

Ein konkretes Bodengutachten für den Standort liegt nicht vor.

Nordöstlich der Tennisplätze – jenseits des Rehagenweges – befindet sich eine Altablagerung (Flur 43, Flurstück Nr. 27). Es handelt sich dabei um die Auffüllung einer ehemaligen Flächentsandung mit Bauschutt sowie Siedlungs- und Hausmüll. Im Jahr 1991 wurden Boden-, Bodenluft- und Grundwasseruntersuchungen durchgeführt.

Aufgrund der vorhandenen Grundwasserbeeinflussung ist eine Grundwassernutzung nur in vorheriger Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Steinfurt zulässig. Die vorhandenen Grundwasserpegel P2 und P3 im Bereich der Altablagerung „Wallmann/Overbeck“ sind zu erhalten. Eine Beseitigung der Messstellen darf nur nach vorheriger Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Steinfurt erfolgen.

2.1.2 Gewässer/Grundwasser

Der Waldsee entstand aus einer ehemaligen Abgrabung für den Bau des Dortmund-Ems-Kanales und verfügt über keinen direkten Zulauf, sondern wird durch Grundwasser und lokal auftretende Niederschlagswassereinleitungen gespeist. Er dient der Gemeinde Ladbergen in den Sommermonaten als Strandbad und verfügt über entsprechende Infrastruktureinrichtungen. Er grenzt sowohl im Norden als auch im Südosten und im Südwesten unmittelbar an den Planbereich an. Seine Oberfläche (incl. Böschungsbereiche) weist eine Größe von ca. 1,7 ha auf.

Der ebenfalls durch Abgrabung entstandene Bierbaum-Hölscher See befindet sich ca. 100 m westlich des Geltungsbereiches und wird durch dessen Nutzungen nicht direkt tangiert.

Ein weiteres Stillgewässer liegt unmittelbar in dem heute bereits intensiv genutzten Campingplatzbereich. Er dient als Schmuck- und Freizeitanlage der direkt angrenzenden Campingparzellen. Die Uferzonen sind stark antropogen beeinflusst. Eine naturnahe Ausprägung des Teiches ist kaum erkennbar. Seine Fläche (incl. Böschungen) beträgt ca. 1.100 m².

Südlich des Waldsees beginnt der Verlauf des Fließgewässers Nr. 1010 des Unterhaltungsverbandes Lengericher Aabach. Dieser mündet in ca. 1,5 km Entfernung und südlich der Bundesstraße B 475 in den Wasserlauf 1000 (Lengericher Aabach).

Er verläuft geradlinig am nordwestlichen Randbereich des solitären Geltungsbereichsteils und weist ausgeräumte Böschungsbereiche (Wiese intensiv unterhalten) mit gleichförmiger Böschungsneigung auf. Zudem zeigt das Wasser starke Eutrophierungserscheinungen.

Durch den südlichen Teil der Hauptfläche des Geltungsbereiches verläuft das Gewässer Nr. 1011. Dieses mündet unmittelbar nördlich der B 475 in den Gewässerlauf 1010. Der Zustand des Gewässers kann ähnlich beschrieben werden wie zuvor erfolgt. Dabei ist jedoch eine noch größere antropogene Beeinflussung durch die Camper festzustellen.

Konkrete Grundwasserstände/-schwankungsbreiten sind nicht bekannt. Doch steht der Grundwasserspiegel – wie an den Gewässern erkennbar – relativ hoch an.

Eine augenfällige Vernässung der Grünlandflächen liegt nicht vor. Ein gewisser Nährstoffeintrag ins Grundwasser ist insbesondere durch die angrenzenden Nutzungen zu erwarten. Vorhandene Versiegelungen führen kaum zu einer Beeinträchtigung der Grundwasseranreicherungen, da die Böden offensichtlich eine hohe Versickerungsfähigkeit aufweisen.

2.1.3 Klima/Lufthygiene

Aufgrund der teilweise vorhandenen Versiegelung und der intensiven Nutzung als Standfläche für Zelte und Wohnwagen ist trotz der starken Durchgrünung im Geltungsbereich mit einer eingeschränkten Frischluftproduktion zu rechnen. Ein topografisch bewirkter Abfluss derartiger Frischluft ist nicht vorhanden. Bodennahe Luftbewegungen werden durch die verzweigten Heckenstrukturen gebremst.

Ausgesprochene Kaltluftleitbahnen sind nicht feststellbar.

Gewisse Lufthygienebeeinträchtigungen können sich evtl. und abhängig von der jeweiligen Windrichtung durch gewerblich/industrielle Nutzungen westlich und die Autobahn (BAB 1) östlich sowie die Bundesstraße (B 475) südlich des Änderungsbereichs ergeben.

Landwirtschaftliche Immissionen sind in ortsüblichem Umfang vorhanden. Vollerwerbslandwirte sowie Intensivtierhaltungen sind in relevanter Entfernung nicht angesiedelt.

2.1.4 Arten/Lebensgemeinschaften

Die potenzielle natürliche Vegetation des Plangebietes besteht aus einem trockenen Eichen-Buchenwald (Fago – Quercetum typicum). Dabei ist stets die Vorherrschaft der Buche kennzeichnend, als Untergesellschaften finden sich vor allem Stieleiche, Traubeneiche, Sandbirke, Vogelbeere, Espe, Faulbaum und Salweide.

Die tatsächliche Situation zeigt die Nutzung von Kiefernforsten, stellenweise mit Laubwaldresten. Im angrenzenden Bereich werden die Flächen auch landwirtschaftlich als Acker- oder Grünlandflächen genutzt. Die in der Eingriffsbilanz vorgenommene Grünlandbewertung fußt u. a. auf den Erkenntnissen einer durch die Untere Landschaftsbehörde im August 2005 durchgeführten Begehung und Bestimmung von Zeigerpflanzen.

Gegliedert wird der Planbereich durch einzelne kleine Waldflächen sowie zahlreiche Strauch- und Baumhecken, die den vorhandenen Campingplatz, die landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie das Freibad am Waldsee entlang der Verkehrsflächen einrahmen. Diese Landschaftsbild prägenden Hecken bestehen vorwiegend aus Stieleichen. Die vorhandenen Rasenflächen, die derzeit ebenfalls zum Campen bzw. als Stellplatzflächen genutzt werden, bestehen aufgrund intensiver Pflegemaßnahmen vorwiegend aus Süßgräsern in Teilbereichen sind die Flächen artenreich mit mesophilem Charakter.

Faunistische Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Jedoch bieten die Heckenstrukturen insbesondere für Kleinsäuger und Vögel Lebens- und Nahrungsraum. Im Bereich der vorhandenen Gräben und an den Stillgewässern sind Populationen von Amphibien zu vermuten.

2.1.5 Orts-/Landschaftsbild

Es handelt sich um eine natürlich wirkende Kulturlandschaft, die insbesondere durch Baum-Wallhecken und kleine Kiefernwälder strukturiert ist. Die Verkehrsflächen und Grünanlagen sind mit Baum-Strauchhecken eingefasst. Einzelne Gehölze sowie eine großflächige, teilweise ungeordnete Campingplatzanlage bilden den besiedelten Bereich.

Der Verkehrslärm der angrenzenden Bundesstraße bzw. Autobahn wirken störend und beeinflussen das zunächst visuell harmonisch wirkende Landschaftsbild. Diese Geräuschkulisse beeinflusst die Wahrnehmung des Menschen hinsichtlich Vielfalt, Eigenart und Schönheit negativ und lässt den Erholungswert des Gebietes sinken.

2.1.6 Mensch/Gesundheit

Bedingt durch die aus dem Kraftfahrzeugverkehr auf der B 475 und der BAB 1 sowie den Luftverkehr vom/zum Flughafen Münster/Osnabrück resultierenden Emissionen bestehen für die Freizeitnutzung deutliche Belastungen. Deshalb erfolgt eine Erweiterung der bestehenden Nutzungen vorwiegend in emissionsferneren Bereichen. Das am nächsten an den Verkehrstrassen gelegene und noch nicht freizeitrelevant genutzte Teilstück der bestehenden Sondergebietsausweisungen erfährt deshalb im Flächennutzungsplan eine Nutzungsänderung und wird dort als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Regelmäßig auftretende Geruchseignisse aus der landwirtschaftlichen Nutzung sind nur in dem ortsüblichen Umfang zu erwarten, da Intensivtierhaltung in räumlicher Nachbarschaft nicht vorhanden ist.

2.1.7 Kultur/Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt. Auch Naturdenkmäler sind nicht vorhanden. Als Sachgüter sind insbesondere die Gebäude und die Verkehrsanlagen zu verstehen.

2.1.8 Wechselwirkungen

Besondere Wechselwirkungen von Umwelteinflüssen auf die verschiedenen Medien sind nicht vorhanden. Die stark anthropogene Prägung beeinflusst jedoch sämtliche Umweltmedien.

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

2.2.1 Boden

Durch die Festsetzung von Bauflächen im Bebauungsplan wird eine teilweise Versiegelung der Flächen vorbereitet. Ein Verlust des Oberbodens wird jedoch nicht eintreten, da ein Verbringen von Aushubmassen (z. B. aus dem Wegebau) im Geltungsbereich selbst (z. B. Verwallung der Pflanzgebotstreifen) oder im Nahbereich des Plangeltungsbereiches möglich ist.

Altlasten bzw. Bodenbelastungsverdachtsflächen im Sinne des Gemeinsamen Runderlasses des Ministeriums für Stadtentwicklung und Verkehr, des Ministeriums für Bauen und Wohnen und des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 15.05.1992 innerhalb des Geltungsbereiches sind nicht bekannt und aufgrund der derzeitigen Nutzung der Flächen nicht zu erwarten.

2.2.2 Wasser

Das Niederschlagswasser wird trotz der zusätzlichen Versiegelung ortsnah versickert oder direkt in benachbarte Gewässer abgeleitet. Eine nennenswerte Verschmutzung des Niederschlagswassers ist nicht anzunehmen. Deshalb ist nicht von erheblichen Gewässerbelastungen auszugehen.

Großflächige Beeinflussungen der Grundwasserneubildung sind dadurch ebenfalls nicht zu erwarten. Eine Qualitätsbeeinträchtigung des Grundwassers ist angesichts der Nutzung in dem Baugebiet nicht anzunehmen.

2.2.3 Klima/Lufthygiene

Durch die (Neu)Festsetzung der Bauflächen werden keine nennenswerten Klimaveränderungen entstehen. Durch eine geringfügige Erhöhung der Rauigkeit des Geländereiefs (Gebäude, Wohnwagen, Bepflanzung) ist allenfalls eine Reduzierung der bodennahen Windgeschwindigkeiten zu erwarten. Die klimatische Situation in der Umgebung erfährt keine nennenswerte Veränderung, da der Änderungsbereich nur kleinteilig vergrößert wird und zukünftig auch eine große Durchgrünung aufweisen wird.

2.2.4 Arten/Lebensgemeinschaften

Nachhaltige Populationsverschiebungen sind aufgrund der geringfügigen Nutzungsänderung des B-Plangebietes nicht zu befürchten. Die Grünstrukturen, insbesondere Hecken sowie die Gewässer, bleiben in ihrer Funktion als Linearbiotope und vermutete Kleintierwanderstrecken erhalten.

2.2.5 Orts-/Landschaftsbild

Grundsätzliche Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind nicht zu erwarten. Die Sondergebietsflächen mit zusätzlichen Campingplätzen werden zwar in einigen Bereichen vergrößert, jedoch erfolgt insgesamt eine großzügigere Neuordnung des bislang teilweise unstrukturierten Campingplatzbereiches. Das vorhandene Grün (Sträucher, Bäume, Wallhecken und Kiefernwäldchen) bleibt erhalten. Negative Auswirkungen durch den Verkehrslärm der angrenzenden Straßen bleiben unverändert.

2.2.6 Mensch/Gesundheit

Innerhalb des Plangeltungsbereiches liegen bereits deutliche Vorbelastungen durch Schalleinflüsse vor. Hinsichtlich der verkehrlichen Situation ist jedoch keine nennenswerte zusätzliche Belastung durch die Nutzungserweiterung zu befürchten.

Die Belastung des Gesamtareals durch Schalleinwirkungen wird tendenziell dadurch verringert, dass in den südlichen Bereichen die Nutzungsdichte der passiv nicht schützbaeren Wohnwagen/Zelte verringert wird.

Zudem wird durch die Errichtung von Schallschutzanlagen im Bereich der Autobahn und deren Abfahrt im Zuge des geplanten Ausbaus mit wesentlichen Entlastungen zu rechnen sein. Bis zu diesem Zeitpunkt sind die vorhandenen Campingnutzungen nicht effektiv schützbaer. Hinnehmbar ist diese Belastung nur vor dem Hintergrund des nur temporären Aufenthaltes der Camper in den betroffenen Bereichen. Die zum dauernden Aufenthalt vorgesehenen Nutzungen (Betriebsleiter-, Betriebsinhaberwohngebäude) sowie die Hotelnutzung werden durch passive Maßnahmen am jeweiligen Baukörper geschützt.

2.2.7 Kultur/Sachgüter

Auswirkungen negativer Art auf diese Schutzgüter sind nicht zu verzeichnen. Die öffentlichen Verkehrsflächen bleiben unverändert. Private Sachgüter werden für eine Realisierung der Planung nicht zwingend in Anspruch genommen.

2.2.8 Wechselwirkungen

Innerhalb des Plangeltungsbereiches werden keine Biotop- oder Wirkungskomplexe mit besonderer Empfindlichkeit erheblich und nachhaltig in Anspruch genommen. Das Planungsvorhaben führt daher auch nicht zu entsprechenden Auswirkungen im Bereich komplexer und schutzgutübergreifender Wechselwirkungen.

2.2.9 Planungsverzicht

Bei einer Nichtdurchführung der Planung wird die derzeitige Umweltsituation im Wesentlichen erhalten bleiben. Allenfalls durch allgemeine Verkehrsmengensteigerungen wird es zu geringfügigen Immissionssteigerungen kommen.

Angesichts des grundsätzlichen Wunsches nach zusätzlichen Freizeitnutzungen in der beabsichtigten Form sind dann jedoch an anderer Stelle Flächenausweisungen erforderlich. Somit wäre dort von vsl. vergleichbaren Belastungen durch die Nutzung auszugehen.

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

Zur Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft sollen, die in der Vergangenheit bereits sporadisch genutzten Flächen für die Erweiterung in Anspruch genommen werden.

Ziel der Planung ist es darüber hinaus, den schützenswerten Bestand ökologischer Elemente soweit möglich zu erhalten. In diesem Planungsraum gilt dies für den Gewässerverlauf sowie die Wallhecken und hochstämmigen Einzelgehölze.

Um einen unnötigen Eingriff zu vermeiden, wird eine Erschließung der Flächen im Hinblick auf die Zufahrten nur an wenigen, ausgewählten Punkten zugelassen. Damit werden insbesondere die Wallhecken und linearen Gehölzstrukturen geschützt.

Eine weitere Verringerung von Eingriffen wird durch die niedrige Grundflächenzahl bewirkt. Damit kann eine lockere Bebauung zwischen den strukturierenden Gehölzstrukturen erzielt werden.

Der innerhalb des Geltungsbereiches mögliche Ausgleich soll überwiegend durch die Stärkung und Ergänzung von Linear-Strukturen geschaffen werden.

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

Der zu erwartende Eingriff bezieht sich hauptsächlich auf die Versiegelung der bisherigen Scherrassenflächen sowie die direkten Einflüsse auf die angrenzenden Baum-Strauchhecken.

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. Baumschutz- und Unterhaltungsmaßnahmen umgesetzt werden. Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung muss die grundsätzliche 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 Biozinsen 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 vorhandenen Gehölzstrukturen, die sich insbesondere entlang der Verkehrsflächen am angrenzenden Gewerbegebiet befinden, sind bereits heute durch anthropogene Einflüsse beeinträchtigt.

Die Beeinträchtigung für die Fauna bezieht sich hauptsächlich auf den Verlust der Ackerfluren sowie vorhandener frei wachsender Baum-Strauch-Heckenstrukturen.

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. 114 „Erweiterung Erholungsgebiet Waldsee“) vorhanden sind, ist in diesem Fall ein Vergleich der betroffenen Flächen mit den Festsetzungen des zukünftigen B-Planes erforderlich. Für die restlichen Flächen erfolgt ein Vergleich mit dem tatsächlichen Bestand.

Verlust des Biotoptyps vollflächig versiegelte Fläche

Bei diesen Flächen handelt es sich um die versiegelten Bereiche des Sondergebietes im B-Plan Nr. 114 sowie die befestigten Verkehrsflächen. Grundlagen für die Berechnung der versiegelten Bereiche bietet die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 bzw. 0,4. Für die versiegelten Bereiche, die entsprechend Osnabrücker Kompensationsmodell als wertlos einzustufen sind, wird der Wertfaktor von 0 angesetzt. Für Verkehrsflächen, die begrünte Randstreifen haben bzw. aus einem wassergebundenen Wegebelag bestehen, wird der Faktor 0,2 angesetzt.

Verlust des Biotoptyps Tennisplätze

Der im Osten gelegene Sportplatz ist mit einem Kunststoffbelag versehen und mit Ballfangzäune eingefriedet. Auf diesen intensiv genutzten Plätzen bleibt nur wenig Raum für Spontanvegetation. Die Randbereiche sind zum Teil mit Gräsern oder Moos bedeckt. Aufgrund der Art des Ausbaues bzw. der intensiven Nutzung derartiger Sportflächen scheint ein Wertfaktor von 0,2 gerechtfertigt.

Verlust des Biotoptyps Kinderspielplatz

Ein Kinderspielplatz im vorhandenen B-Plangebiet wird als Spielfläche intensiv genutzt und hat nur einen geringen ökologischen Wert. Ein Faktor von 1,0 scheint angemessen.

Verlust des Biotoptyps Strauch-Baum-Hecke

Die vorhandenen Heckenstrukturen, die entsprechend Vorgabe des B-Planes zu erhalten sind, haben einen bedeutenden ökologischen Wert und prägen das Landschaftsbild. Sie bestehen z. T. aus Wallhecke und bilden den Übergang zur freien Landschaft. Hier wird ein ökologischer Wertfaktor von 1,8 angesetzt.

Verlust des Biotoptyps dichte Bepflanzung

Die vorhandenen Heckenstrukturen im B-Plangebiet werden durch zusätzliche Pflanzflächen, begrünt mit Sträuchern und Bäumen, ergänzt. Die Grünflächen werden insgesamt vergrößert und verbinden die Bestandsstrukturen. Ein ökologischer Wertfaktor von 1,5 scheint angemessen.

Verlust des Biotoptyps sonstige Gartenflächen

Die sonstigen Grünflächen des Sondergebietes des vorhandenen B-Planes werden in gewohnter Art und Weise ausgeführt. Neben gepflegten Rasenflächen werden die Wochenendhausparzellen mit Beetpflanzungen aus zum Teil nicht standortgerechten Gehölzen bepflanzt werden.

Diese Gartenflächen im besiedelten Bereich sind lt. Kompensationsmodell als weniger empfindliche Bereiche zwischen den Wertfaktoren 0,6 und 1,5 anzusiedeln. Durch die

Einbindung des gesamten Sondergebietes in die angrenzend freie Landschaft wird eine Bewertung mit dem 1,0 angesetzt.

Verlust des Biotoptyps Einzelbäume

5 Einzelbäume sind im vorhandenen B-Plan als zu erhalten festgesetzt. Die Baumgruppe im westlichen Geltungsbereich besteht aus Eichen mit einem Stammdurchmesser von ca. 40 – 70 cm. Diese Bäume haben einen zusätzlichen ökologischen Wert, der auf Grundlagen des Kronentraufbereiches extra berücksichtigt werden soll.

Verlust des Biotoptyps vollflächig versiegelter Flächen

Bei diesen Flächen handelt es sich um die asphaltierten Teilbereiche des Rehagenweges und der Waldseestraße. Zusätzlich sind die befestigten Flächen im Bereich des Campingplatzes zu berücksichtigen. Die versiegelten Bereiche sind entsprechend Osnabrücker Kompensationsmodell als wertlos mit Faktor 0 einzustufen.

Verlust des Biotoptyps Straßenseitenflächen

Die Seitenstreifen des Rehagenweges sowie der Waldseestraße sind mit einer halbruderalen Gras- und Staudenflur bewachsen. Durch Fahrspuren sind die Flächen teilweise bodenverdichtet. Sie nehmen das Oberflächenwasser der befestigten Flächen auf und sind aufgrund ihrer Vorbelastung durch den Verkehr sowie der geringen Pflanzenartenvielfalt mit einem Wertfaktor von 0,6 anzusetzen.

Verlust des Biotoptyps Campingplatz

Der ungeordnete Campingplatzbereich ist in unterschiedlichen Größen parzelliert. Asphaltierte und wassergebundene Wege unterteilen die Flächen. Im Bereich der Hauptwege befinden sich Strauch-Baum-Hecken, zum größten Teil aus Eichen und Birken bestehend. Vereinzelt werden auch Wallhecken angetroffen. Außer den ausgewiesenen Gebäude- und Pflasterflächen im Bereich der Waldseestraße ist die Gesamtfläche zu ca. 60 % mit Stellplatz- und Terrassenflächen versiegelt.

Die übrigen Parzellenflächen bestehen aus Rasen- und teilweise standortfremden Gartenflächen.

Ein Wertfaktor von 0,4 für diese Gesamtfläche scheint angemessen.

Verlust des Biotoptyps Graben und Teich

Im Bereich der Campingsplatzanlage befindet sich ein Gewässer (Nr. 1011) sowie ein Teich. Der geradlinig verlaufende ausgebaute Graben durchquert die Freizeitanlage im südöstlichen Bereich. Die Böschungsflächen sind mit einer häufig gemähten Grünlandvegetation und ruderalisierten Staudenflur bestanden.

Das Stillgewässer im Norden ist in die Campinganlage integriert. Die menschliche Nutzung des relativ naturfernen Stillgewässers ist, ins besondere durch die angepflanzte Ufervegetation aus teilweise standortfremden Gehölzen und Stauden unverkennbar.

Aufgrund der geringeren ökologischen Wertigkeit der Gewässer scheint ein Faktor von 1,2 angemessen.

Verlust des Biotoptyps Scherrasen

Die betroffenen mehr oder weniger artenarmen Grünlandflächen bestehen zumeist aus Süßgräsern. In den Randbereichen wird mehr Artenreichtum angetroffen, die z. T. mesophilen Grünlandcharakter haben. Die häufig gemähten Wiesen werden anscheinend als Wochenendstellflächen für Camper intensiv genutzt. Die Zufahrten zu diesen mit Hecken eingefassten Freiflächen sind teilweise mit Schotterrassen versehen. Aufgrund der häufigen Nutzung und somit mittlerer Artenvielfalt ist ein Faktor von 1,4 angemessen.

Verlust des Biotoptyps Kiefernwald

Im nördlichen Plangebiet angrenzend an den Rehagenweg und an die Waldseestraße ist eine kleine Waldfläche betroffen.

Das Kiefernwäldchen deutet auf einen nährstoffarmen, trockenen bis mäßig feuchten sandigen Standort hin, der auch mit Birken und Eichen sowie Unterbewuchs aus Brombeere bestanden ist.

Die ungünstige Lage direkt an den Verkehrsflächen sowie die geringe Größe werten die ökologische Bedeutung ab und lassen nur einen Faktor von 1,7 zu.

Verlust des Biotoptyps Strauch-Baum-Hecke und Baum-Strauch-Wallhecke

Das Plangebiet ist von Heckenstrukturen, insbesondere Wallhecke mit wertvollem Baubestand gekennzeichnet. Die Baumhecken, meist mit Eichen, Stammdurchmesser zwischen 40 – 80 cm, begrünt, prägen das Landschaftsbild und haben eine hohe Bedeutung bei der ökologischen Bewertung. In einigen Bereichen ist ein Unterwuchs aus Birken, Brombeeren und Ginster vorhanden. Aus v. g. Gründen wird ein ökologischer Wertfaktor von 1,7 bei den frei wachsenden Hecken bzw. 1,9 bei den Wallhecken angesetzt.

Verlust des Biotoptyps Acker

Im südlichen Grenzbereich des Campingplatzes ist ein schmaler Streifen der Ackerflächen betroffen. Diese intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche mit negativem Einfluss auf Bodenleben und Wasserhaushalt aufgrund des Pestizid- und Düngemiteleinsatzes erhält den Wertfaktor 0,9.

Eingriffsflächenwertberechnung - Zusammenstellung

BIOTOPTYP	WERT-FAKTOR	FLÄCHE (in m ²)	WERTEINHEITEN (WE)
1. Vorh. B-Plan Nr. 114 Erweiterung "Erholungsgebiet Waldsee" Sondergebiet (SO)			
- Verkehrsflächen	0,2	4.575	915
- Versiegelter Bereich (SO 0,2 + 0,4)	0,0	3.070	0
- Tennisplätze	0,2	1.170	234
- Kinderspielplatz	1,0	225	225
- Strauch-Baum-Hecken zu erhalten	1,8	2.185	3.933
- dichte Bepflanzung (Bäume und Sträucher)	1,5	4.125	6.188
- Sonstige Gartenflächen	1,0	11.820	11.820
- 5 Einzelbäume (100 m ² /Baum) zu erhalten	1,5	500*	750
Gesamt		27.170	24.065
2. Bestand:			
Straße, asphaltiert (OV)	0,0	700	0
Straßenseitenflächen, halbruderal (UH)	0,6	1.255	753
Campingplatz (PSC)	0,4	56.960	22.784
- befestigte Flächen (Gebäude + Pflaster)	0,0	1.665	0
- Graben	1,2	1.335	1.602
- Teich	1,2	1.090	1.308
Scherrasen, z. T. mesophil (GR, GI, GM)	1,4	11.880	16.632
Kiefernwald armer Sandböden (WK)	1,7	828	1.408
Strauch-Baum-Hecke (HFM)	1,7	310	527
Baum-Strauch-Wallhecke (HWM)	1,9	2.895	5.501
Acker	0,9	930	837
Gesamt		79.848	51.351
EINGRIFFSFLÄCHENWERT		107.018	75.416

* Die ermittelte Flächenzahl der Einzelbäume (Kronentraufbereich) fließt nicht in die Gesamtfläche ein. Hier erfolgt lediglich eine Berücksichtigung bei den Werteinheiten.

Für die Kompensation des im vorherigen Kapitel ermittelten Eingriffsflächenwertes von 75.416 Werteinheiten (WE) stehen auf Grundlage des neuen Bebauungsplanes folgende landschaftspflegerischen Maßnahmen und Freiflächengestaltungen im Geltungsbereich selbst zur Verfügung.

Verkehrsflächen:

Durch den Bebauungsplan sind ca. 2.020 m² als Verkehrsflächen ausgewiesen. Die Flächen bleiben in ihrer Art und Weise erhalten und bestehen zu ca. 50 % aus einer Bitumendecke. Die restlichen Randflächen bestehen aus einer halbruderalen Gras- und Staudenflur. Der ökologische Wertfaktor wird mit 0 für die versiegelten und mit 0,6 für die Straßenseitenflächen angesetzt.

Vorhandener B-Plan-Bereich:

Der vorhandene B-Plan-Bereich Nr. 114 „Erweiterung Erholungsgebiet Waldsee“ wird als Wochenendplatzgebiet neu strukturiert. Als Grundlage für die Versiegelung der Platzflächen wird folgendes zugrunde gelegt:

GR 60 + 15 m ² Terrasse	= 75 % versiegelt
GR 50 + 10 m ² Terrasse	= 60 % versiegelt
0,4 + 10 %	= 50 % versiegelt

Die restlichen Platzflächen werden als ortsübliche Gesamtflächen mit Rasen und nicht immer standortgerechten Pflanzen begrünt und erhalten den Wertfaktor 1,0.

Die 5 Einzelbäume sowie die Strauch-Baum-Hecken bleiben entsprechend B-Plan-Festsetzung erhalten. Im südlichen und südwestlichen Bereich werden die vorhandenen Heckenstrukturen durch Neuanpflanzungen aus heimischen, standortgerechten Gehölzen ergänzt und bieten somit Schutz zur geplanten Wochenendhausbebauung.

Die Tennisplatzflächen sowie der Spielplatzbereich bleibt erhalten bzw. wird durch zusätzliche Grünflächen ergänzt. Bei dieser Begrünung muss ebenfalls von größeren Rasenflächen mit Randbepflanzung ausgegangen werden. Die Wertfaktoren werden dem Bestand angeglichen.

Die Haupt- und Nebenwege werden z. T. vollversiegelt, z. T. als wassergebundene Wegedecke hergestellt.

Hier wird ebenfalls der gleiche Wertfaktor wie beim vorhandenen B-Plan zugrunde gelegt.

Campingplatzgebiet:

Im Bereich der derzeitigen Scherrasenflächen werden Campingplätze ausgewiesen. Die randliche Eingrünung, bestehend aus Baum-Strauch-Wallhecken, Strauch-Baum-Hecken und Kiefernwald bleibt erhalten. Die bereits leicht verdichteten genutzten Rasenflächen bleiben in ihrer Art erhalten. Durch bereits vorhandene Nutzung ist der ökologische Wert beeinträchtigt. Da von zusätzlicher Nutzung ausgegangen werden muss, reduziert sich der vorhandene

Wertfaktor auf 1,2. Das SO 3-Gebiet kann zu ca. 50 % versiegelt werden. Die restliche Gartenfläche wird analog zu den übrigen Gartenbereichen eingestuft. Im Bereich des Gewässers Nr. 1010 „Im Lehmkuhlenschlag“ wird ein Schutzstreifen von 5,00 m von weiterer Nutzung freigehalten. Hier bleibt das z. T. mesophile Grünland bestehen, ist jedoch durch angrenzende intensive Nutzung beeinträchtigt. Die entstehende freiwachsende Hecke bindet die Campingplatzfläche landschaftlich ein und behält den Wertfaktor 1,5.

Wochenendplatzgebiet:

Die vorhandene Campingplatzfläche soll neu strukturiert werden. Der Versiegelungsgrad wird reduziert und auf 50 % der Parzellenflächen festgelegt.

Die verbleibenden Gartenbereiche werden ebenfalls mit Rasen und teilweise standortfremden Gartenpflanzen begrünt und erhalten den Wertfaktor 1,0.

Die randliche Eingrünung des Gebietes sowie die Randbegrünung der Hauptwege soll erhalten bleiben, ebenso die vorhandenen Wasserflächen.

Somit werden für diese Flächen die gleichen ökologischen Wertfaktoren angesetzt.

Die Wegeflächen werden insgesamt reduziert. Auch hier ist bei der Befestigung von asphaltierten, gepflasterten und wassergebundenen Wegedecken auszugehen.

Der ökologische Wertfaktor von 0,2 scheint angemessen.

Kompensationsberechnung - Zusammenstellung

BIOTOPTYP	WERT-FAKTOR	FLÄCHE in m ²	WERTEIN- HEITEN(WE)
Verkehrsflächen			
- versiegelter Bereich (ca. 50 %)	0,0	1.010	0
- Straßenseitenflächen, halbruderal (ca. 50 %)	0,6	1.010	606
Vorhandener B-Plan-Bereich:			
- versiegelter Bereich (Wochenendplatzgebiet)	0,0	9.140	0
- Gartenbereich (Wochenendplatzgebiet)	1,0	5.310	5.310
- Hauptwege / Verkehrsflächen	0,2	5.295	1.059
- Pflanzgebot (Neuanpflanzungen)	1,5	2.700	4.050
- Spielplatz/private Grünflächen	1,0	2.060	2.060
- Tennisplatz	0,2	1.170	234
- Strauch-Baum-Hecke zu erhalten	1,8	1.495	2.691
- 5 Einzelbäume (100 m ² /Baum)	1,5	500*	750
Campingplatzgebiet:			
- versiegelter Bereich (Campingplatzplatzgebiet) (50 %)	0,0	1.985	0
- Gartenbereich (Campingplatzplatzgebiet)	1,0	1.175	1.175
- Zeltplatzflächen (Scherrasen)	1,2	8.045	9.654
- Pflanzgebot (Anpflanzungen)	1,5	270	405
- Scherrasen, z. T. mesophil (Erhalt)	1,3	750	975
- Kiefernwald armer Sandböden (Erhalt)	1,7	828	1.408
- Strauch-Baum-Hecke (Erhalt)	1,7	310	527
- Baum-Strauch-Wallhecke (Erhalt)	1,9	2.065	3.924
Wochenendplatzgebiet:			
- Hauptwege / Verkehrsflächen	0,2	10.365	2.073
- Pumpstation (teilversiegelt)	0,5	300	150
- Stellplätze mit Begrünung	0,3	1.060	318
- teilversiegelter Bereich (Freizeiteinrichtung)	0,0	2.000	0
- Gartenbereich (Freizeiteinrichtung)	1,0	2.175	2.175
- teilversiegelter Bereich (Wochenendplatzgebiet) (50 %)	0,0	21.825	0
- Gartenbereich (Wochenendplatzgebiet) (50 %)	1,0	21.825	21.825
- Graben	1,2	1.300	1.560
- Teich	1,2	1.090	1.308
- Spielplatz/private Grünflächen	1,0	460	460
Kompensationswert		107.018	64.696
Eingriffsflächenwert		107.018	<u>75.416</u>
Kompensationsdefizit		0	-10.720

* Die ermittelte Flächenzahl der Einzelbäume (Kronentraufbereich) fließt nicht in die Gesamtfläche ein. Hier erfolgt lediglich eine Berücksichtigung bei den Werteinheiten.

Durch den Eingriff entsteht ein ökologischer Wertverlust in einer Größenordnung von 75.416 WE. Durch landschaftspflegerische Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes kann ein Eingriffsflächenwert von 64.696 WE kompensiert werden. Es verbleibt ein Defizit von 10.720 WE, was zusätzlich auszugleichen ist. Ein vollständiger Ausgleich soll vorgenommen werden, da es sich um einen landschaftlich und ökologisch bedeutsamen Bereich innerhalb der Gemeinde Ladbergen handelt und keine städtebauliche Integration des Vorhabens in den Bereich des Siedlungsschwerpunktes möglich ist.

Der Ausgleich wird auf der Fläche Gemarkung Lengerich, Flur 154, Flurstück Nr. 46 durchgeführt. Die Maßnahme (u. a. Grünlandextensivierung, Neuanlage von Extensivgrünland) wird in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde durchgeführt.

2.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der Eingriff an sich ist unvermeidbar, da ein hoher Bedarf an Camping orientierten Freizeitflächen in Ladbergen feststellbar ist. Die Gemeinde ist bemüht, im Nahbereich bereits vorhandener Einrichtungen Flächenpotenziale zu mobilisieren.

Grundsätzlich neue Standorte werden so lange nicht erwogen, wie den Bedürfnissen durch Erweiterungen bestehender Nutzungen entsprochen werden kann. Dies erfolgt vor dem Hintergrund der Vermeidung grundsätzlich neuer Erschließungsstrukturen und qualitativ anderer Belastungssituationen von Natur und Landschaft.

Im unmittelbaren Nahbereich der bestehenden Einrichtung wurden andere Standorte erwogen. Eine südorientierte Erweiterung, die teilweise nach der bisherigen Darstellung im FNP sogar vorgesehen war, wurde aus Immissionsschutzgründen verworfen.

Die Mitnutzung von Waldparzellen – als Flächen für Zeltlager erwogen – wurde aus ökologischen Gründen nicht weiter verfolgt. Sonstige Flächen bieten sich (u. a. aus Gründen der Verfügbarkeit sowie räumlicher Zuordnung) nicht an.

Gleichwertige Alternativen stehen damit zurzeit nicht in ausreichendem Umfang 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

Als Verfahren zur Bestimmung von Eingriff und Ausgleich wurde das Kompensationsmodell des Landkreises Osnabrück verwandt. Dieses Verfahren findet in der Gemeinde Ladbergen bei der Bewertung von „Standardfällen“ grundsätzlich Anwendung und erwies sich in diesem Fall als geeignet.

Gutachten zu speziellen Sachverhalten (wie Boden, Grundwasser, Verkehrsemissionen) liegen nicht vor, sodass die Bewertungen in diesen Bereichen nur auf allgemein verfügbare Daten/Quellen/Beobachtungen fußen können.

Der Mangel an ökologischen Fachplänen lässt auch im Bereich Flora/Fauna keine spezielleren Aussagen zu.

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

Durch die planungsrechtliche Zulässigkeit werden wie zuvor dargelegt Vorhaben mit tlw. umweltrelevanten Auswirkungen ermöglicht. Eine Prüfung der Einhaltung der Festsetzungen wird u.a. im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Genehmigung vorgenommen. Auch nachträgliche Verstöße werden im Verdachtsfall geprüft und ordnungsbehördlich verfolgt.

Eine permanente Unterhaltung des Gewässers und Prüfung dessen Funktionsfähigkeit erfolgt zudem durch den zuständigen Unterhaltungsverband im Rahmen der vertraglich festgelegten Gewässerpflege.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die unvermeidbare Neuausweisung von Flächen für die Freizeitnutzung bedingt Eingriffe in Natur und Landschaft. An dieser Stelle erfolgt dies vorwiegend durch die Versiegelung bislang unbebauter Flächen.

Durch eine Reglementierung der Zufahrten zu den regelmäßig genutzten Flächen kann der Wert der wichtigen ökologischen Strukturen überwiegend erhalten werden. Nicht vermeidbare Eingriffe können teilweise durch einen artgleichen Ausgleich (neue Wallhecke/Bepflanzung) innerhalb des Geltungsbereiches kompensiert werden. Im unmittelbaren Nahbereich sollen die verbleibenden Kompensationsdefizite ersetzt werden.

Aufgestellt:
Osnabrück, 27.10.2005
Ri/Sc-3135-23

Planungsbüro Hahm GmbH

III: Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde Ladbergen hat der Begründung des Entwurfes am 29.09.05 zugestimmt.

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Zeit vom 16.11.05 bis 15.12.05 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Sie wurde aufgrund der Ergebnisse der öffentlichen Auslegung geprüft und (ergänzt) vom Rat der Gemeinde Ladbergen in seiner Sitzung am 16.02.06 als Begründung der Satzung gebilligt.

Ladbergen, den 17.02.2006


C.V. J. Heurmann
(Bürgermeister)