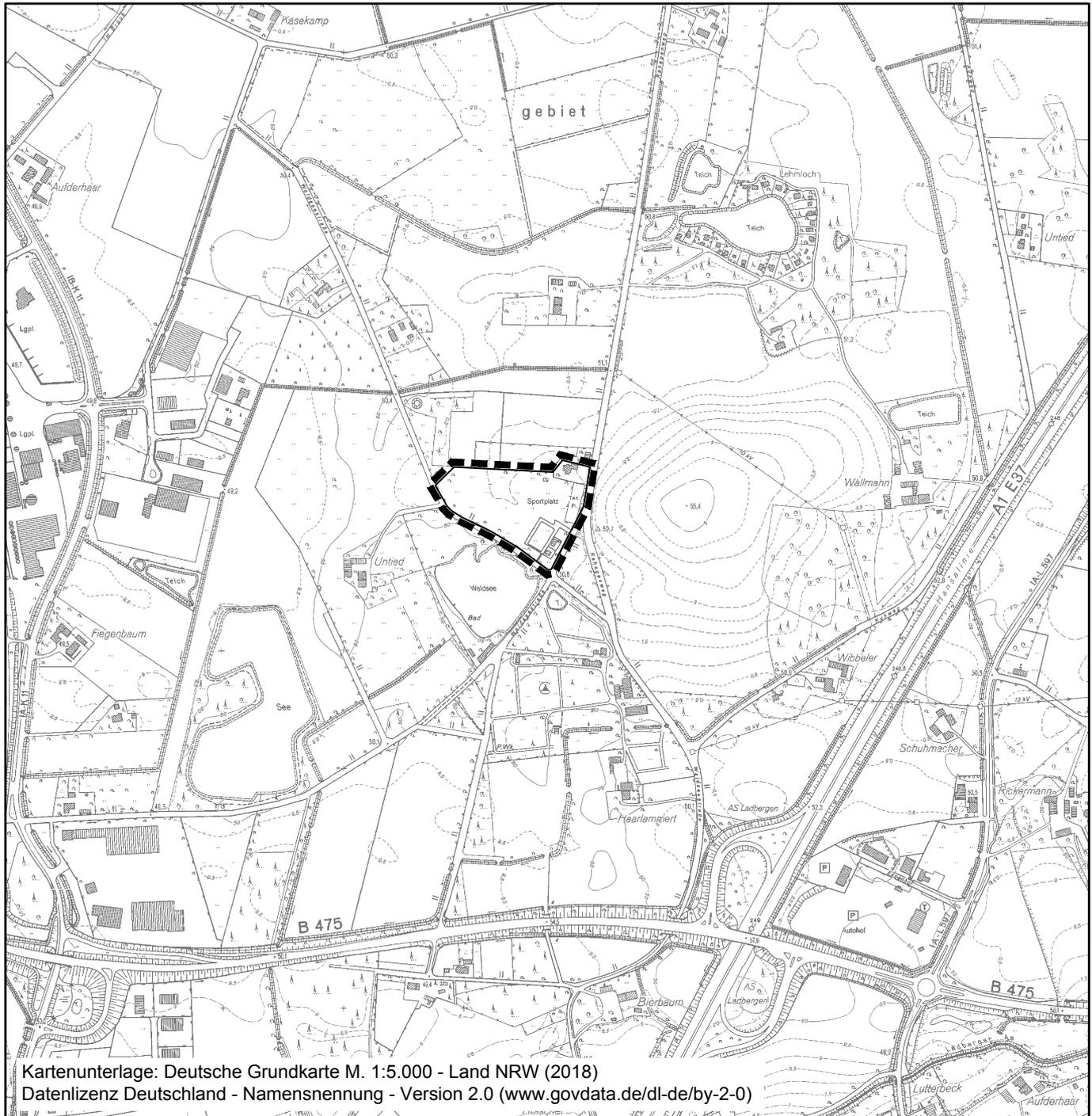


# Gemeinde Ladbergen

## Bebauungsplan Nr. 114a "Erholungsgebiet Waldsee" - 2. Änderung

Begründung zum Entwurf



Beratung • Planung • Bauleitung

Am Tie 1  
49086 Osnabrück

E-Mail: [osnabrueck@pbh.org](mailto:osnabrueck@pbh.org)

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

Internet: [www.pbh.org](http://www.pbh.org)

**pbh**  
PLANUNGSBÜRO HAHM

Gemeinde Ladbergen –  
Bebauungsplan Nr. 114 a  
„Erholungsgebiet Waldsee“ – 2. Änderung

Begründung zum Entwurf

**Planungsbüro Hahm**

Am Tie 1

49086 Osnabrück

Telefon (0541) 1819-0

Telefax (0541) 1819-111

E-Mail: [osnabrueck@pbh.org](mailto:osnabrueck@pbh.org)

Internet: [www.pbh.org](http://www.pbh.org)

Ri/Me-17126011-03 / 18.12.2018

**Inhalt:**

<b>I. Begründung zum Bauleitplan .....</b>	<b>4</b>
1. Aufstellungsbeschluss / räumlicher Geltungsbereich .....	4
2. Planungsanlass / Aufstellungserfordernis.....	4
3. Berücksichtigung des Flächennutzungsplanes .....	4
4. Situation des Geltungsbereiches.....	5
<b>5. Planungsabsichten .....</b>	<b>5</b>
5.1 Art der baulichen Nutzung .....	5
5.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise.....	6
5.3 Gestaltung.....	6
5.4 Ökologie / Grünflächen .....	6
<b>6. Erschließung .....</b>	<b>7</b>
6.1 Verkehrserschließung .....	7
6.2 Ver- und Entsorgung.....	7
<b>7. Planverwirklichung / Bodenordnung .....</b>	<b>7</b>
<b>8. Immissionen .....</b>	<b>7</b>
<b>9. Bodenbelastungen .....</b>	<b>8</b>
<b>10. Flächenbilanz.....</b>	<b>8</b>
<b>11. Erschließungskosten .....</b>	<b>9</b>
<b>II. Umweltbericht .....</b>	<b>10</b>
<b>1. Einleitung .....</b>	<b>10</b>
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.....	10
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....	10

<b>2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden</b> .....	<b>16</b>
2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, und eine Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	16
2.1.1 Fläche / Boden .....	16
2.1.2 Gewässer/Grundwasser.....	17
2.1.3 Klima / Lufthygiene .....	17
2.1.4 Arten / Lebensgemeinschaften .....	18
2.1.5 Orts- / Landschaftsbild .....	20
2.1.6 Mensch / Gesundheit .....	20
2.1.7 Kultur / sonstige Sachgüter .....	21
2.1.8 Wechselwirkungen .....	21
2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung .....	22
2.2.1 Fläche / Boden .....	22
2.2.2 Gewässer / Grundwasser.....	22
2.2.3 Klima / Lufthygiene .....	22
2.2.4 Arten / Lebensgemeinschaften .....	23
2.2.5 Orts- / Landschaftsbild .....	24
2.2.6 Mensch / Gesundheit .....	24
2.2.7 Kulturgüter / sonstige Kulturgüter .....	24
2.2.8 Wechselwirkungen .....	24
2.3 Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich, ausgeglichen werden sollen, sowie geplante Überwachungsmaßnahmen .....	25
2.3.1 Vermeidungs-, Verhinderungs-, Verringerungsmaßnahmen.....	25
2.3.2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung / Ausgleichsmaßnahmen .....	25
2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen) .....	26
2.5 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 5 Nr. 7 Buchstabe j .....	26
<b>3. Zusätzliche Angaben</b> .....	<b>27</b>
3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind.....	27
3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt.....	27
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	29
3.4 Referenzliste der Quellen:.....	29
<b>III. Verfahrensvermerke</b> .....	<b>30</b>

## I. Begründung zum Bauleitplan

### 1. Aufstellungsbeschluss / räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Ladbergen hat am 28.06.2018 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 144 a „Erholungsgebiet Waldsee“ beschlossen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich nördlich der Bundesstraße B 475 zwischen der Autobahn BAB 1 und dem Dortmund-Ems-Kanal. Er wird insbesondere durch die beiden Verkehrsflächen Waldseestraße und Rehagenweg begrenzt. Er besteht aus folgenden Flurstücken in der Gemarkung Ladbergen, Flur 42: Nr. 84, 181, 184, 185, 186, 187, 203, 206 und 207.

Durch diese 2. Änderung des Ursprungsplanes wird die 1. vereinfachte Änderung komplett abgedeckt. Die überlagerten Teile werden mit Rechtskraft der vorliegenden Änderung unwirksam.

### 2. Planungsanlass / Aufstellungserfordernis

Die aus dem Jahr 2009 resultierende 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes hat sich in weiten Teilen als nicht umsetzungsfähig erwiesen. Die aus der Ursprungsfassung von 2005 stammende Festsetzung von „Wochenendplatzgebieten“ wurde angesichts besserer Vermarktungsmöglichkeiten komplett in die Festsetzung „Ferienhausgebiete“ umgewandelt. Seit diesem Zeitpunkt wurden in einem Teilbereich, der ursprünglich für Musterhäuser vorgesehen war, fünf Ferienhäuser errichtet. Diese wurden zwischenzeitlich aus dem Gesamtgrundstück herausparzelliert und an die einzelnen Eigentümer der Ferienhäuser veräußert. Trotz umfangreicher Bemühungen wird derzeit jedoch keinerlei weitere Nachfrage nach Ferienhäusern gesehen. Dagegen existiert noch ein Bedarf nach Wochenendhäusern, der auf dem südlich befindlichen Platz nicht gedeckt werden kann. Um dieser Anforderung zu entsprechen, ist eine Änderung oder vorliegende Bauleitplanung erforderlich.

### 3. Berücksichtigung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan 2012 (1. vereinfachte Änderung) stellt „Sondergebiete, die der Erholung dienen“ und zwar „Sondergebiet Camping“ dar. Damit wird dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB weiterhin entsprochen.

## 4. Situation des Geltungsbereiches

Die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes sowie seiner 1. vereinfachten Änderung wurden bislang nur teilweise und zwar in seinem östlichen Geltungsbereich umgesetzt. Dort befinden sich sowohl das langjährig bestehende Wohngebäude des Campingplatzeigentümers, wie auch die (zwischenzeitlich vom Umfang her reduzierte) Tennisplatzanlage des Campingplatzes und die in der jüngeren Vergangenheit beidseitig der neuen Verkehrsfläche (Seestraße) entstandenen fünf Ferienhäuser. Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches, der sich westlich anschließt, stellt sich als Grünland mit randlichen Gehölzstrukturen dar.

In einem kleinen Teilbereich sind zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme (Mai 2018) Holzpfosten einer Pferdekoppel erkennbar. Ansonsten existiert zeitweise eine Freizeitnutzung (Bolzweiese). Das Areal weist eine Höhe von ca. 50 m ü.NHN auf. Topografische Besonderheiten liegen nicht vor.

## 5. Planungsabsichten

In der Gemeinde Ladbergen besteht eine kontinuierliche Nachfrage nach freizeitorientierten Übernachtungsmöglichkeiten. Um dabei ein nachfragebezogenes Angebot bieten zu können, sind bei der breiten Palette an Optionen gelegentlich steuernde Eingriffe in Zusammenhang mit den planungsrechtlichen Grundlagen erforderlich. An dieser Stelle soll deshalb insbesondere bei der Art der Nutzung eine entsprechende Anpassung erfolgen.

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Mit der 1. vereinfachten Änderung sollten Holzhäuser für den temporären Aufenthalt von Feriengästen errichtet werden dürfen. Das Freizeitwohnen sollte sowohl einem ständig wechselnden Personenkreis als auch gleichbleibenden Personen (unter Ausschluss von Dauerwohnen) ermöglicht werden. Das bereits zuvor existierende Wohngebäude Rehagenweg Nr. 3 wurde unter langfristigen Entwicklungsoptionen in dieser Systematik eines „Ferienhausgebietes“ als SO 5 integriert.

Für den Bereich dieses langjährig existenten Wohngebäudes sowie (SO 5) für den südlichen Teil des Änderungsbereiches (als SO 6) bleibt die Nutzungsart „Ferienhausgebiet“ erhalten. Auch wenn sich in dem neuen Bereich von fünf Gebäuden Tendenzen zum Dauerwohnen zeigen, soll dem langfristig (ggf. durch ordnungsbehördliche Maßnahmen) entgegengewirkt werden.

Da sich der zuvor prognostizierte weitere Bedarf nach Ferienhäusern für wechselnde Personenkreise nicht eingestellt hat, wird der verbleibende Flächenanteil als „Wochenendplatzgebiet“ festgesetzt. In diesem Gebiet sollen Wochenendhäuser (als SO 7) wie in dem südlich gelegenen Hauptteil des Platzes und in modernerer Form ermöglicht werden.

Die Spielplatzbereiche und Anlagen zur Sportausübung werden weiterhin in die privaten Grünflächen integriert.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung ist entsprechend der drei Sondergebietstypen differenziert. In dem SO 5 – Gebiet bleiben die Maße unverändert erhalten, da hier primär das Betriebsleiterwohnen fortgeführt werden soll. Allein die überbaubaren Grundstücksflächen werden vergrößert, da sich nach der Gebäudeeinmessung eine deutliche Lageverschiebung ergeben hat.

In den SO 6 – Gebieten werden die bisherigen Maße in Anpassung tatsächlich erfolgter Baukörperausprägungen leicht erhöht. So beträgt die zulässige Grundfläche anstatt bislang 60 m<sup>2</sup> zukünftig 65 m<sup>2</sup> und die Firsthöhe wird von 3,5 m auf maximal 4,0 m erhöht. Zudem werden die Baugrenzen an den Stellen, an denen bereits eine Überbauung stattgefunden hat in „baukörperscharfem“ Umfang erweitert.

In den SO 7 – Gebieten erfolgt eine Reduzierung der zulässigen Grundfläche von bislang 60 m<sup>2</sup> auf zukünftig 50 m<sup>2</sup>; die zusätzliche Grundfläche (z.B. für einen überdachten Freisitz) wird von 15 m<sup>2</sup> auf maximal 10 m<sup>2</sup> begrenzt. Damit wird den Vorgaben der Verordnung über Camping- und Wochenendplätze des Landes NRW vom 24.03.2011 entsprochen.

Die Bauweise bleibt im gesamten Geltungsbereich mit „offen“ und „Einzelhäuser“ unverändert.

## 5.3 Gestaltung

Sowohl die Festlegung der Oberkante Erdgeschossfertigfußboden als auch die in den SO 6 -Gebieten geltenden Vorschriften zur Außenwand- und Dachgestaltung bleiben erhalten.

Für die „Wochenplatzgebiete“ (SO 7) werden u.a. angesichts kleiner baulicher Anlagen Gestaltungsfestsetzungen analog zum südlich befindlichen Hauptplatz nicht für erforderlich erachtet.

## 5.4 Ökologie / Grünflächen

Sämtliche Festsetzungen zur Anlegung und zum Erhalt von Gehölzen bleiben im Grundsatz erhalten. Allein im Bereich des SO 6 (Ferienhaus-) – Gebietes werden die Pflanzgebote in geringfügigem Umfang reduziert. Dies resultiert aus der Absicht einer grundstücksscharfen Abgrenzung und unter Berücksichtigung bereits baulich in Anspruch genommener Flächen. Die Ausbildung bzw. der Erhalt linearer Biotopstrukturen in ausreichender bis großzügiger Breite wird dadurch nicht beeinträchtigt.

Die privaten Grünflächen mit den Zweckbestimmungen Spielplatz und Sportplatz (Tennisanlage) bleiben in ihrer großflächigen Festsetzung ebenfalls erhalten. Bei den Optionen zur Flächenversiegelung ergeben sich keine Verschiebungen. In den kleinen „Ferienhausgebieten“ (SO 6) ist eine zusätzliche

Flächeninanspruchnahme von je 5 m<sup>2</sup> zulässig, in den großen „Wochenendplatzgebieten“ (SO 7) ist zukünftig eine geringere Versiegelung von je 15 m<sup>2</sup> (10 m<sup>2</sup> Gebäude / 5 m<sup>2</sup> Freisitz) zulässig. Das heißt insgesamt ergibt sich eine deutliche Reduzierung des zulässigen Eingriffes. Damit werden innerhalb des Geltungsbereiches nicht nur die geringen zusätzlichen Versiegelungen, sondern auch die Pflanzgebotsreduzierungen deutlich kompensiert.

Belegbar negative Auswirkungen auf schützenswerte Arten sind durch die vorgesehenen Änderungen nicht erkennbar. Zur Vermeidung potenzieller Beeinträchtigungen können Vermeidungsmaßnahmen ergriffen werden (vgl. Kapitel II Nr. 2.1.4 und 2.2.4).

## **6. Erschließung**

### **6.1 Verkehrserschließung**

Die äußere Erschließung erfolgt (gemäß Ausschilderung) weitgehend von der B 475 über die Waldseestraße / Rehagenweg. Die innere Erschließung ist gegenüber dem bisherigen Rechtsplan unverändert. Die erste Erschließungsanlage mit dem Namen Seestraße wurde zwischenzeitlich errichtet. Durch die aktuellen Änderungen der Festsetzung wird keine relevante Veränderung verkehrlicher Aktivitäten erwartet. Die einzelnen Parzellen sollen weiterhin so dimensioniert werden, dass ein Kfz auf den Aufstellplätzen untergebracht werden kann. Die einzeln festgesetzten Stellplätze dienen vorrangig Besuchern.

### **6.2 Ver- und Entsorgung**

Durch die Planänderungen ergeben sich keine Erhöhungen der Schmutzwasserableitung oder des Trinkwasserbedarfes. Das bestehende Leitungsnetz kann die zu erwartende Belastung aufnehmen.

## **7. Planverwirklichung / Bodenordnung**

Die für bauliche Maßnahmen weiterhin vorgesehenen freien Grundstücksflächen befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Bodenordnerische Maßnahmen sind daher zur Planrealisierung nicht erforderlich.

## **8. Immissionen**

Durch die Planänderungen werden keine Veränderungen der örtlichen schalltechnischen Situation bewirkt.

Das Plangebiet selber wird jedoch weiterhin durch verkehrliche Schallereignisse beeinflusst. Im Bereich des Fluglärms ist abhängig von der wirtschaftlichen Entwicklung des Flughafens FMO mit ggf. schwankenden Beeinträchtigungen zu rechnen. Der Geltungsbereich der Planänderung befindet sich jedoch außerhalb der im FNP dargestellten Lärmschutzzone. Diese Lärmschutzzone wurde nach dem Vorsorgeprinzip ausgewiesen und unterstellt einen Vollausbau des Flughafens. Von daher wird im Plangeltungsbereich nicht von erheblichen Belastungen ausgegangen.

Einen zusätzlichen Belastungsfaktor stellt weiterhin die Bundesautobahn BAB 1 dar, Deshalb wurde in der Vergangenheit bereits passiver Schallschutz (Schallschutzklasse 2 nach VDI-Richtlinie 2719) für den durch Dauerwohnen genutzten Bereich (SO 5) vorgesehen. Verbunden mit dem Ausbau der BAB 1 ist eine Realisierung von aktiven Schallschutzmaßnahmen entlang der Autobahn vorgesehen. Dadurch wird sich die langjährig vorhandene Belastungssituation verbessern. (vgl. Kapitel II Nr. 2.1.6)

## 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“ (SMBl. NW S. 879) 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.

## 10. Flächenbilanz

Nutzung	Fläche in ha ca.	Fläche in % ca.
Sondergebiete	1,87	69 %
(davon Erhaltungsgebot)	(0,12)	(5 %)
(davon Pflanzgebot)	(0,25)	(9 %)
Grünflächen	0,32	12 %
(davon Sportplatz)	(0,20)	(8 %)
(davon Spielplätze)	(0,11)	(4 %)
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	0,53	19 %
Summe	2,72	100 %

## 11. Erschließungskosten

Bauliche Maßnahmen der Gemeinde zur Erschließung des Gebietes sind nicht erforderlich. Erschließungskosten sind deshalb in den Haushalt nicht einsehbar.

## 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

Durch die Änderung des B-Planes sollen die planungsrechtlichen Vorgaben geschaffen werden, um Flächen einer grundsätzlich bereits vorhandenen Freizeitnutzung umzustrukturieren und damit zu einer verbesserten Ausnutzung zu führen.

Bei dem Standort handelt es sich um Flächen im nordwestlichen Bereich der Gemeinde Ladbergen. Dort soll der vorhandene Freizeit- und Erholungsschwerpunkt durch eine Modifizierung der Art der Nutzung attraktiviert werden.

#### 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

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

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

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

Rechtsquelle	Zielaussage
<b>• Fläche/Boden</b>	
Bundesbodenschutzgesetz inkl. Bundesbodenschutzverordnung	Langfristiger Schutz oder Wiederherstellung des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lebensgrundlage und –raum für Menschen, Tiere, Pflanzen</li> <li>- Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen</li> <li>- Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz)</li> <li>- Archiv für Natur- und Kulturgeschichte</li> <li>- Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen</li> <li>- Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen</li> <li>- Vorsorgeregulungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten sowie dadurch verursachter Gewässerverunreinigungen.</li> </ul>
Baugesetzbuch	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden. Inanspruchnahme landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnungszwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Ausmaß für andere Nutzungen. Zusätzliche Anforderungen entstehen des Weiteren durch die Kennzeichnungspflicht für erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Böden. Sicherung von Rohstoffvorkommen.
<b>• Gewässer/ Grundwasser</b>	
Wasserhaushaltsgesetz	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen.
Landeswassergesetz	Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit.
Baugesetzbuch	Berücksichtigung der Auswirkungen auf das Wasser sowie Berücksichtigung von wirtschaftlichen Belangen bei den Regelungen zur Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung.
Wasserrahmenrichtlinie	Vermeidung einer weiteren Verschlechterung sowie Schutz und Verbesserung des Zustandes der aquatischen Ökosysteme und der direkt von ihnen abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf deren Wasserhaushalt

Rechtsquelle	Zielaussage
<b>• Klima/ Lufthygiene</b>	
Bundesimmissions- schutzgesetz incl. Verordnungen	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile, und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).
TA Luft	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.
Luftreinhalteplan	Vermeidung baulicher Strukturen mit unzureichenden Durchlüftungsbedingungen Intensivierung der Straßenbegrünung, Förderung der Dach- und Fassadenbegrünung Anschluss an Fernwärmeversorgung, Anschluss von Einzelfeuerungsanlagen
Baugesetzbuch	Berücksichtigung der Auswirkungen auf Luft und Klima und Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität
Landesnaturschutz- gesetz NRW	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (und damit auch der klimatischen Verhältnisse) als Lebensgrundlage des Menschen und Grundlage für seine Erholung.
<b>• Orts- und Land- schaftsplanung</b>	
Bundesnatur- schutzgesetz / Landesnaturschutz- gesetz NRW	Schutz, Pflege, Entwicklung und ggf. Wiederherstellung Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft.
Baugesetzbuch	Erhaltung und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes. Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes und Anwendung der Eingriffsregelung bei Eingriffen in das Landschaftsbild.

Rechtsquelle	Zielaussage
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Arten/Lebensgemeinschaften</b></li> </ul>	
Bundesnaturschutzgesetz/ Landesnaturschutzgesetz NRW	<p>Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes</li> <li>- die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter</li> <li>- die Tier- und Pflanzenwelt einschl. ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie</li> <li>- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.</li> </ul> <p>Des Weiteren sind die Belange des Arten- und Biotopschutzes zu berücksichtigen.</p>
Baugesetzbuch	<p>Berücksichtigung des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt sowie</li> <li>- Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz)</li> <li>- Biologische Vielfalt</li> </ul>
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
Biodiversitätskonvention	Übereinkommen über die biolog. Vielfalt: Schutz und Erhalt der Vielfalt an Lebensformen

Rechtsquelle	Zielaussage
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Mensch/ Gesundheit</b></li> </ul>	
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 inkl. 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).
Geruchsim- missionsricht- linie/VDI- Richtlinien / Techn. Anleitungen	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
Umgebungsärm- richtlinie	Aktionspläne zur Regelung von Lärmproblemen und Lärmauswirkungen
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Kultur / sonstige Sachgüter</b></li> </ul>	
Baugesetzbuch	Schutz von Kultur- und Sachgütern im Rahmen der Orts- und Landschaftsbilderhaltung und –entwicklung, Berücksichtigung der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege.
Bundesnatur- schutzgesetz	Erhaltung historischer Kulturlandschaften und –landschaftsteilen von besonders charakteristischer Eigenart, sowie der Umgebung geschützter oder schützenswerter Kultur, Bau- und Bodendenkmälern, sofern dies für die Erhaltung der Eigenart und Schönheit des Denkmals erforderlich ist.

Der Regionalplan hat nach dem Landesnaturschutzgesetz die Funktion eines Landschaftsrahmenplanes.

In dem betroffenen Gemeindeteil handelt es sich um einen „Allgemeinen Siedlungsbereich“ für zweckgebende Nutzungen mit der Zweckbestimmung „Ferieneinrichtungen und Freizeitanlagen“.

Ein aus diesen Vorgaben abzuleitender, konkretisierender Landschaftsplan liegt für den betreffenden Bereich bislang nicht vor. Auch spezielle Auswirkungen des Landesamtes für Natur, Umwelt, und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen 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 Landesnaturschutzgesetz 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-, Verhinderungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen erläutert.

### 2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, und eine Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

#### 2.1.1 Fläche / Boden

##### Bestandsaufnahme:

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.

Es handelt sich um Fein- und Mittelsande, tonig, schluffig, einzelne Grobsand- und Kieslagen (nordische Geschichte), grau bis weißgrau, rostbraun. Der Bodentyp wird als Gley-Podsol (sandig) beschrieben.

Besonders schützenswerte Böden sind im Plangeltungsbereich nicht vorhanden.

Ein konkretes Bodengutachten liegt für den Standort nicht vor.

Östlich des Änderungsbereiches befindet sich eine Altablagerung, die mit der laufenden Nummer: 8-3 und der Kennung: AA im Altlastenkataster des Kreises Steinfurt erfasst ist.

##### Voraussichtliche Entwicklung:

Auf Basis der Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes mit seiner 1. Änderung ist eine Bodeninanspruchnahme für Campingplatznutzungen unterschiedlichen Versiegelungsgrades möglich. Eine darüberhinausgehende Beeinträchtigung des Umweltmediums ist derzeit nicht erkennbar.

## 2.1.2 Gewässer/Grundwasser

### Bestandsaufnahme:

Der Waldsee entstand aus einer ehemaligen Abgrabung für den Bau der Bundesautobahn BAB 1 und verfügt über keinen direkten Zulauf, sondern wird durch Grundwasser und lokal auftretende Niederschlagswassereinleitungen gespeist. Er dient der Gemeinde Ladbergen und insbesondere den Nutzern des Campingplatzes in den Sommermonaten als Strandbad. Er grenzt im Norden nur getrennt durch einen Wirtschaftsweg an den Planbereich an. Seine Oberfläche (incl. Böschungsbereiche) weist eine Größe von ca. 1,4 ha auf.

Südwestlich des Waldsees beginnt das Fließgewässer Nr. 1010, das in südlicher Richtung zum Lengericher Aabach (Nr. 1000) fließt.

Ein weiteres in südlicher Richtung führendes Gewässer stellt der Gewässerlauf 1006 in ca. 130 m nördlicher Entfernung dar.

Wasserschutzgebiete sind in der weiteren Umgebung nicht vorhanden.

### Voraussichtliche Entwicklung:

Der südlich gelegene Waldsee wird durch Freizeitnutzungen (Schwimmen, Angeln, etc.) beeinflusst. Insbesondere in den Sommermonaten ist weiterhin eine zeitweise hohe Beanspruchung zu erwarten.

## 2.1.3 Klima / Lufthygiene

### Bestandsaufnahme:

Aufgrund der rechtlich zulässigen Versiegelung und der intensiven Nutzung als Standfläche für bauliche Anlagen mit überwiegend max. 3,5 m Firsthöhe ist trotz der starken Durchgrünung im Geltungsbereich mit einer leicht eingeschränkten Frischluftproduktion zu rechnen. Ein topografisch bewirkter Abfluss derartiger Frischluft ist nicht vorhanden. Bodennahe Luftbewegungen werden durch die im Umfeld vorhandenen Heckenstrukturen und Gehölze gebremst. Ausgesprochene Kaltluftleitbahnen sind nicht feststellbar.

Gewisse Lufthygienebeeinträchtigungen können sich allenfalls und abhängig von der jeweiligen Windrichtung durch die östlich gelegene Autobahn (BAB 1) sowie den Luftverkehr durch den FMO ergeben.

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

Beeinträchtigungen durch die westlich gelegenen Gewerbe- / Industriebetriebe am Dortmund-Ems-Kanal sind nicht feststellbar.

Voraussichtliche Entwicklung:

Auf Basis der vorliegenden Bauleitplanung sind die beschriebenen Auswirkungen zu erwarten. Weitergehenden Beeinflussungen sind zurzeit nicht erkennbar.

## 2.1.4 Arten / Lebensgemeinschaften

Bestandsaufnahme:

Die potenzielle natürliche Vegetation des Plangebietes besteht aus einem feuchten Eichen-Birkenwald, stellenweise mit Erle mit einer Bestandsstruktur aus: Stieleichenwald mit stammweise beigemischter Moor- und Sandbirke, in der Strauchschicht regelmäßig Faulbaum, oft auch Vogelbeere und gebietsweise Stechpalme. Bodenständige Gehölze: Stieleiche, Sandbirke, Moorbirke, Vogelbeere, Faulbaum, Ohrweide und Grauweide.

Der Planungsraum wird durch kleinflächige Waldparzellen und lineare Heckenstrukturen gegliedert. Die Gewässerläufe ergänzen diese Strukturierung.

Im Umfeld des Plangeltungsbereiches befinden sich folgende ökologische Schutzgüter:

- BK 3812 – 0002 (Fischteich nordwestlich Ladbergen) ca. 320 m SW
- BK 3812 – 912 NSG In den Hiaerken ca. 330 m N

Der Plangeltungsbereich zeichnet sich durch sehr unterschiedlich ausgeprägte Gehölzstrukturen aus. Diese sind im Randbereich der Campingplatzanlage vorwiegend ebenfalls linear angelegt.

Faunistische Untersuchungen wurden in Form einer artenschutzrechtlichen Potenzialanalyse<sup>1</sup> durchgeführt.

Dabei wurden folgende Erkenntnisse gewonnen:

- Vögel:

„Das 2,72 ha große Plangebiet stellt für die Artengruppe der Vögel aufgrund seiner Kleinräumigkeit und intensiven Nutzung einen weniger bedeutsamen Lebensraum dar. Die naturschutzfachlich bedeutsamen Höhlenbäume im Westen des Plangebietes sollen erhalten bleiben, wie auch die anderen Gehölze, die das Plangebiet umgeben. Das Plangebiet hat somit weiterhin das Potenzial, Baum-, Gebüsch- oder Höhlenbrütern als Fortpflanzungsstätte zu dienen. Durch die angrenzende Straße und der besonders in den Sommermonaten erhöhten Freizeitnutzung ist das Gebiet zudem für empfindliche Arten vorbelastet. Im weiteren Umfeld finden sich Strukturen (Feuchtwiesen, Hecken, Laubwälder), die ein größeres Potenzial als Bruthabitat aufweisen (z.B. im NSG „In den Hiärken“). Diese werden aber nicht von der Planung beeinträchtigt.

---

<sup>1</sup> Planungsbüro Hahm GmbH/BioConsult, Artenschutzprüfung Stufe 1 zur 2. Änderung des B-Planes Nr. 114a „Erholungsgebiet Waldsee“, Gemeinde Ladbergen, Osnabrück/Beim, 11.12.2018

Der Baumpieper als Bodenbrüter könnte bei einem möglichen Vorkommen seine Brutplätze durch die bau-, betriebs- und anlagebedingten Wirkfaktoren im Plangebiet verlieren bzw. gestört werden, sodass er diesen Bereich als Brutstätte meiden wird. Er findet aber im Umfeld geeignete Bruthabitate vor. Die Lokalpopulation ist nicht beeinträchtigt.

Für Arten des Offenlandes ist das Plangebiet angesichts der Kleinflächigkeit und der umgebenden Nutzungen, Straße und Feldgehölze kein geeignetes Bruthabitat.

Eine Nutzung des Plangebietes als Nahrungshabitat ist für mehrere Vogelarten denkbar; angesichts der Kleinflächigkeit des Plangebietes und alternativ nutzbarer Flächen im Umfeld [...] ist das Gebiet sicher für die Arten kein essentielles Nahrungshabitat.“

- Fledermäuse:

„Im Westen des Plangebietes sind Höhlenbäume vorhanden, die von Fledermäusen als Quartier genutzt werden könnten. Die Hofstelle im Nordosten könnte ebenfalls von Fledermäusen als Fortpflanzungs- und Ruhestätte genutzt werden. Möglicherweise suchen Fledermäuse, die ihre Quartiere in der Umgebung haben, das Plangebiet zur Nahrungssuche auf oder überfliegen es (z.B. Richtung Waldsee). Die wenig frequentierten Straßen, stellen nur ein geringes Kollisionsrisiko und somit eine geringe Vorbelastung dar. Es sind durch die Planung allerdings Einschränkungen der Nahrungsgebietsfunktion durch die Bebauung möglich. Das Plangebiet ist aber mit hoher Wahrscheinlichkeit für diese Arten kein essentielles Nahrungshabitat; im weiteren Umfeld stehen geeignete Flächen zur Verfügung [...]. Erhebliche Beeinträchtigungen sind daher nicht zu erwarten.“

- Amphibien:

„Im Plangebiet sind keine Gewässer vorhanden. Direkt südlich an das Plangebiet grenzt der Waldsee an, der kein potenzielles Laichhabitat für Laubfrösche darstellt. Eine erhebliche Beeinträchtigung kann somit ausgeschlossen werden, da planungsrelevante Amphibienarten im Plangebiet und dem Umfeld auszuschließen sind.“

- Reptilien:

„Im Plangebiet befinden sich für diese wärmeliebende Reptilienart, die ein Mosaik aus strukturreichen Habitaten auf meist sandigem Untergrund bevorzugt, keine passenden Habitate, sodass diese Art im Gebiet auszuschließen ist.“

Die Freizeitnutzung im Umfeld und auf der Plangebietsfläche selbst stellt eine deutliche Beeinflussung des Artenvorkommens dar.

#### Voraussichtliche Entwicklung:

Durch die rechtliche bereits mögliche Flächeninanspruchnahme sind Einflüsse auf das Artenvorkommen und die tatsächlich vorhandenen Biotopstrukturen zu erwarten. Weitergehende Auswirkungen in den Lebensraum sind nicht erkennbar.

## 2.1.5 Orts- / Landschaftsbild

### Bestandsaufnahme:

Es handelt sich um eine weitgehend natürlich wirkende Kulturlandschaft, die insbesondere durch Baumreihen / Wallhecken und kleine Kiefernwälder strukturiert ist. Die Verkehrsflächen sind häufig von Gehölzstrukturen gesäumt. Auch der Geltungsbereich der Planänderung ist randlich nahezu vollständig von Gehölzstrukturen umgeben. Der zentrale und weitgehend noch offene Raum ist daher von außen nur in geringem Maße einsehbar.

Randliche optische Störeinflüsse (wie hochaufragende Baukörper, Freileitungen) sind im unmittelbaren Nahbereich nicht vorhanden. Im weiteren Umfeld stellen die Verkehrsstrassen der B 475 und BAB 1 eine optische Beeinträchtigung dar.

### Voraussichtliche Entwicklung:

Im Zuge der im Planfeststellungsverfahren befindlichen Planungen des Ausbaus der BAB 1 ist eine richtlinienkonforme Anlegung / Errichtung von Schallschutzanlagen zu erwarten, die einen ausreichenden Lärmschutz gegenüber der Autobahn erwarten lassen.

## 2.1.6 Mensch / Gesundheit

### Bestandsaufnahme:

Bedingt durch die vorwiegend aus dem Kraftfahrzeugverkehr auf der BAB 1 resultierenden Emissionen bestehen für die Freizeitnutzung deutliche Belastungen.

Dennoch sind (insbesondere in den Sommermonaten) intensive Freizeitaktivitäten auf der benachbarten Campingplatzanlage und in dem Strandbad festzustellen. Insbesondere für vorübergehende Aufenthalte wie ein Aufenthalt auf der Liegewiese des Freibadbereiches oder ein kurzzeitiges Zelten wird auch eine gegebenenfalls oberhalb der Orientierungswerte der DIN 18005 befindliche Belastung akzeptiert.

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes, in dem an einer Stelle auch Dauerwohnen zulässig ist, weist zu den Verkehrsträgern BAB 1, B 475 und Einflugschneise FMO, im Vergleich zum überwiegenden Teil des weiteren Campingplatzes, den größten Abstand auf.

Zur BAB 1 bietet zudem eine für die örtlichen Verhältnisse (mit ca. 5 m Erhöhung) deutliche Kuppenlage in östlicher Richtung eine gewisse Abschirmung zur BAB 1. Daraus resultieren geringere Belastungen als an anderen Stellen derselben Campingplatzanlage. Zwischenzeitlich liegt der Planfeststellungsbeschluss für den 6-streifigen Ausbau der Bundesautobahn 1 (A1) zwischen der Brücke im Zuge der A1 über den Dortmund-Ems-Kanal (DEK-Brücke) und der Anschlussstelle Lengerich (o) mit Datum vom 19.12.2016 vor.

In den Planfeststellungsunterlagen ist für den relevanten Streckenabschnitt der Autobahn der Einbau von lärmindernden Fahrbahnbelägen vorgesehen. Damit werden die Immissionsgrenzwerte von 64 dB (A) tags und 54 dB (A) nachts (gem. Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV) deutlich eingehalten.

Angesichts der großen Entfernung des Änderungsbereiches zur Autobahn sind jedoch auch bis zur Durchführung dieser Lärminderungsmaßnahmen keine erheblichen Belastungen der „erdgeschossigen“ Campingplatznutzung anzunehmen. Für die Dauerwohnnutzung wurde in den vorausgehenden Verfahren (Ursprungsbebauungsplan / 1. Änderung) eine vorsorgliche Schallschutzfestsetzung für die baulichen Anlagen getroffen.

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

Voraussichtliche Entwicklung:

Im Zuge des im Planfeststellungsverfahrens befindlichen Planungen des Ausbaus der BAB 1 ist eine richtlinienkonforme Anlegung / Errichtung von Schallschutzanlagen anzunehmen, die einen ausreichenden Lärmschutz gegenüber der Autobahn erwarten lassen.

## 2.1.7 Kultur / sonstige Sachgüter

Bestandsaufnahme:

Innerhalb des Plangebietes sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt. Auch Naturdenkmäler sind nicht vorhanden. Aus ökologischer oder sonstiger Sicht relevante Sachgüter sind mit Ausnahme einiger hochstämmiger Einzelbäume ebenfalls nicht existent.

Voraussichtliche Entwicklung:

Änderungen der bestehenden Situation sind nicht erkennbar. Die großen Eichen im westlichen Randbereich des Planänderungsbereiches sind durch Planfestsetzung geschützt.

## 2.1.8 Wechselwirkungen

Besondere Wechselwirkungen von Umwelteinflüssen auf die verschiedenen Medien, die über die zuvor beschriebenen Effekte hinausgehen, sind nicht vorhanden. Die anthropogene Prägung beeinflusst jedoch sämtliche Umweltmedien.

## 2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

### 2.2.1 Fläche / Boden

Durch die erneute Festsetzung von Grundflächen für bauliche Anlagen sowie Verkehrsflächen im Bebauungsplan wird weiterhin eine Versiegelung von Flächen vorbereitet. Ein Verlust des Oberbodens wird jedoch vsl. nicht eintreten, da ein Verbringen von Aushubmassen (z. B. aus dem Wegebau) im Geltungsbereich selbst oder im Nahbereich des Plangeltungsbereiches möglich ist.

In Teilen hat eine derartige Bodeninanspruchnahme auf Basis des bestehenden Bebauungsplanes bereits stattgefunden.

Durch eine überwiegende Reduzierung der zulässigen Bodeninanspruchnahme (in den SO 7-Flächen) bei einer nur geringen Erhöhung der Ausnutzbarkeiten (in den SO 6-Gebieten) ist insgesamt mit einer reduzierten Bodenbeanspruchung zu rechnen.

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 Gewässer / Grundwasser

Das Niederschlagswasser wird unabhängig von der tatsächlichen Versiegelung ortsnah versickert oder über die belebte Bodenzone indirekt in benachbarte Gewässer abgeleitet. Eine Verschmutzung des Niederschlagswassers ist nicht anzunehmen. Deshalb ist nicht von Gewässerbelastungen auszugehen.

Beeinflussungen der Grundwasserneubildung sind dadurch ebenfalls nicht zu erwarten. Eine Qualitätsbeeinträchtigung des Grundwassers ist angesichts der Nutzungen im Plangeltungsbereich nicht anzunehmen.

### 2.2.3 Klima / Lufthygiene

Durch die (Neu)Festsetzung der Sondergebietsflächen werden keine nennenswerten Klimaveränderungen entstehen. Die klimatische Situation in der Umgebung erfährt keine nennenswerte Veränderung, da der räumlich in Anspruch genommene Bereich nicht vergrößert wird und zukünftig auch keine veränderte Begrünung aufweisen wird.

## 2.2.4 Arten / Lebensgemeinschaften

Nachhaltige Populationsverschiebungen sind aufgrund der geringfügigen Nutzungsänderung des B-Plangebietes gegenüber der bestehenden rechtlichen Situation nicht zu befürchten. Die Grünstrukturen bleiben in ihrer Funktion als Linearbiotope und vermutete Kleintierwanderstrecken sowie als flächige Bereiche (Kinderspielplätze) erhalten. Zu möglichen Auswirkungen auf den Artenbestand macht das Artenschutzgutachten<sup>2</sup> folgende Ausführungen:

- Vögel:

„Im Plangebiet könnten einige planungsrelevante Brutvogelarten vorkommen. Außer für den Baumpieper ist für die anderen Arten jedoch von keiner erheblichen Störung auszugehen. Randlich passen die Habitatstrukturen, sodass möglicherweise einzelne Paare des Baumpiepers vorkommen könnten und durch die Planung gestört werden [...]. Potenziell vorkommende Baumpieper finden in der nahen Umgebung weiterhin geeignete Bruthabitate vor. Eine Baufeldfreimachung sollte außerhalb der Brutzeit durchgeführt werden (1. Oktober bis 28. Februar). Im Plangebiet sind keine größeren Vogelansammlungen während der Zugzeiten von Vögeln zu erwarten. Es können allerdings lärmtechnisch und optisch bedingte Störungen für die im Gebiet (und im Umfeld) vorkommenden Arten nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Eine Veränderung der Erhaltungszustände der lokalen Populationen der anderen Arten ist auszuschließen.“

- Fledermäuse:

„Eine Störung von Fledermäusen kann insbesondere durch die Beleuchtung von Jagdlebensräumen und Quartieren erwartet werden. Die potenziell in der Hofstelle vorkommenden Fledermäuse sind an die in Siedlungsbereichen herrschenden Bedingungen gewöhnt. Die [...] Empfehlungen für eine fledermaus- und insektenschonende Beleuchtung sollten in dem geplanten Baugebiet beachtet werden.“

Störungen durch Erschütterung und Baulärm dürften durch ihre temporäre Wirkung nur eine sehr begrenzte Wirkung aufweisen.

Durch die Errichtung neuer Wochenendhäuser stellt die Planung kein unüberwindbares Hindernis dar. Eine Verschlechterung der Nahrungssituation in Jagdlebensräumen der vorhandenen Arten wird aufgrund der geringen Flächengröße bei gleichzeitig großen Aktionsradien der Fledermäuse nicht erwartet.“

„Als Vermeidungsmaßnahme für Vögel und Fledermäuse ist eine Baufeldeinrichtung auf die Zeit zwischen 1. Oktober und 28. Februar zu beschränken.“

---

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

### | 2.2.5 Orts- / Landschaftsbild

Grundsätzliche Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind nicht zu erwarten. Die Sondergebietsflächen mit einer bereichsweise nur um 0,5 m erhöhten maximalen Firstlinie (SO 6-Gebiet) entfalten keine deutlich unterschiedliche optische Wirkung zu den heute bereits zulässigen Ferienhäusern.

### | 2.2.6 Mensch / Gesundheit

Innerhalb des Plangeltungsbereiches liegen bereits deutliche Vorbelastungen durch Schalleinflüsse vor. Deshalb ist weiterhin nur in dem bereits langjährig vorhandenen Gebäude im nördlichen Änderungsbereich (SO 5-Gebiet) Wohnungen, die für einen dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind, zulässig. Unabhängig von beabsichtigten Schallschutzanlagen an der BAB 1 bleiben die bereits getroffenen passiven Schutzmaßnahmen an den Gebäuden bestehen.

Der Aufenthalt im Freien (z.B. auf Terrassen) kann gegebenenfalls durch kleinteilige Schutzvorkehrungen unmittelbar am Aufenthaltsbereich reduziert werden.

Aufgrund der Entfernung zur B 475 sowie der Lage des Änderungsbereiches außerhalb der Lärmschutzzonen des FMO sind bei diesen Verkehrsträgern keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Auswirkungen landwirtschaftlicher sowie gewerblicher Aktivitäten sind zumindest zeitweise, jedoch nicht in erheblichem Umfang, zu erwarten.

### | 2.2.7 Kulturgüter / sonstige Kulturgüter

Beeinflussungen auf Kulturgüter durch die Planänderung erfolgen nicht.

### | 2.2.8 Wechselwirkungen

Veränderte Wechselwirkungen, die einen erhöhten Einfluss auf die zuvor beschriebenen Umweltmedien entfalten können, liegen nicht vor.

## **2.3 Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich, ausgeglichen werden sollen, sowie geplante Überwachungsmaßnahmen**

### **2.3.1 Vermeidungs-, Verhinderungs-, Verringerungsmaßnahmen**

Zur Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft sollen, die in der Vergangenheit planungsrechtlich bereits vorbereitete Flächen für die Umgestaltung in vergleichbarem Umfang in Anspruch genommen werden.

Ziel der Planung ist es darüber hinaus, den schützenswerten Bestand ökologischer Einzelelemente vollständig zu erhalten. In diesem Planungsraum gilt dies für den Gehölzbestand.

Zur Vermeidung von Auswirkungen auf potenziell gefährdete Arten sind zeitliche Beschränkungen der Baufeld einrichtung zu beachten.

### **2.3.2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung / Ausgleichsmaßnahmen**

Der zulässige Eingriff resultiert hauptsächlich aus Versiegelungsmöglichkeiten der vorgesehenen baulichen Anlagen.

Die Bewertung des Eingriffs erfolgt grundsätzlich 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 vorliegenden Planänderung bleiben die auf die Flächeninanspruchnahme wirkenden Festsetzungen weitgehend erhalten. So bleiben die Verkehrsanlagen, Grünflächen und Baugebietsflächen bis auf minimale Anpassungen unverändert.

Allein bei der Grundflächennutzbarkeit der SO 6 – und SO 7-Gebiete erfolgen geringe Verschiebungen. In den beiden relativ kleinflächigen SO 6 – Gebieten werden die zulässige Grundfläche GR von 60 m<sup>2</sup> auf 65 m<sup>2</sup> und die für Freisitze von 15 m<sup>2</sup> auf 20 m<sup>2</sup> erhöht.

In den überwiegend festgesetzten SO 7-Gebieten werden die zulässige Grundfläche GR von 60 m<sup>2</sup> auf 50 m<sup>2</sup> und für Freisitze von 15 m<sup>2</sup> auf 10 m<sup>2</sup> reduziert.

Damit ist insgesamt eine deutliche Reduzierung der Versiegelungsmöglichkeiten zu verzeichnen. Gleichzeitig erfolgt in Angleichung an bereits durchgeführte bauliche Inanspruchnahme, südlich der Gebietszuwegung, eine geringe Reduzierung der zuvor festgesetzten Pflanzgebotsmaßnahmen. Die Verkleinerung erfolgt unmittelbar südlich der Stellplatzanlage sowie östlich der östlichsten Baugebietszeile in Richtung Rehagenweg.

Die durch die geringen Pflanzmaßnahmen entstehenden Wertverluste werden durch die zuvor beschriebenen Wertsteigerungen (aufgrund Versiegelungsreduzierung) ausgeglichen.

Zudem werden die ökologisch bedeutsamen Wallhecken neu als solche festgesetzt. Damit wird ihr Schutzstatus zusätzlich planungsrechtlich dokumentiert.

Durch die Planänderung sind insofern insgesamt keine relevanten Änderungen hinsichtlich der Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft zu erwarten. Externe Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

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

Das Ziel der Planung kann nur an der gewählten Stelle verfolgt werden, da eine Anpassung der Festsetzungen in diesem Änderungsbereich erfolgen muss. Alternativen bestehen deshalb nicht.

## **2.5 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 5 Nr. 7 Buchstabe j**

Erhebliche nachteilige Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Die nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben stehen nicht für eine Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen, weshalb hier auf die Beschreibung der Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung solcher Ereignisse auf die Umwelt sowie Einzelheiten in Bezug auf Bereitschafts- und Bekämpfungsmaßnahmen für derartige Krisenfälle verzichtet werden kann.

### 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. Ein exakter Zeitpunkt der Realisierung aktiver Schallschutzmaßnahmen ist derzeit nicht bestimmbar. Auf Basis des Planfeststellungsbeschlusses soll jedoch nach bisherigen Informationen eine zügige Umsetzung erfolgen.

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

Zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Situation ergab eine Prüfung der Stufe I eine ausreichende Bewertungsgrundlage.

#### 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 keine Vorhaben mit zusätzlich 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.

Darüber hinaus werden alle bei Einhaltung der Planfestsetzungen derzeit nicht erkennbaren und nicht erwarteten nachteiligen Auswirkungen fortlaufend durch die Gemeinde bzw. Fachbehörden aufgenommen und im Hinblick auf ihre Erheblichkeit geprüft.

Umweltauswirkung	Überwachung durch	Überwachungs- maßnahme	Zeitpunkt
<b>Fläche/Böden</b> Versiegelung der Erdoberfläche durch Baumaßnahmen	Kreis Steinfurt Baugenehmigungsbehörde	Prüfung von Bauantragsunterlagen	Antragstellung
<b>Gewässer/Grundwasser</b> Beeinflussung des benachbarten Entwässerungsgrabens	Kreis Steinfurt Untere Wasserbehörde		jew. Einzelbauvorhaben/ konkreter Hinweis
<b>Klima/Lufthygiene</b> keine überwachungsbedürftigen Auswirkungen bekannt			
<b>Orts-/Landschaftsbild</b> Ortsbildbeeinflussung durch Höhe baulicher Anlagen	Kreis Steinfurt Baugenehmigungsbehörde	Prüfung von Bauantragsunterlagen	Antragstellung
<b>Arten/Lebensgemeinschaften</b> Artenverdrängung durch Lebensraumveränderung	Kreis Steinfurt Untere Naturschutzbehörde	Realisierung der internen Kompensationsmaßnahmen (Pflanzgebote)	im zeitlichen Zusammenhang mit Eingriffsmaßnahmen/ regelmäßige Pflege- und Entwicklungskontrolle
<b>Mensch/Gesundheit</b> keine überwachungsbedürftigen Auswirkungen bekannt			
<b>Kulturgüter/sonstige Schutzgüter</b> keine überwachungsbedürftigen Auswirkungen bekannt			

### 3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die unvermeidbare Umgestaltung und Attraktivierung von Flächen für die Freizeitnutzung bedingt Eingriffe in Natur und Landschaft. An dieser Stelle erfolgt dies vorwiegend durch die Versiegelung bislang weniger bebauter Flächen.

### 3.4 Referenzliste der Quellen:

- GIS-Portal Kreis Steinfurt
- Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (Schutzwürdige Biotop in NRW)
- Deutscher Planungsatlas, Band NRW, Potenzielle natürliche Vegetation, Akademie für Raumforschung / Landesplanungsbehörde NRW, 1972
- Geoportal NRW
- NRW Umweltdaten vor Ort
- Planfeststellungsbeschluss Ausbau BAB 1 vom 19.12.2016

Aufgestellt:

Osnabrück, 18.12.2018

Ri/Me-17126011-03



Planungsbüro Hahm GmbH

### III. Verfahrensvermerke

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

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

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

Ladbergen, den.....

.....  
(Bürgermeister)