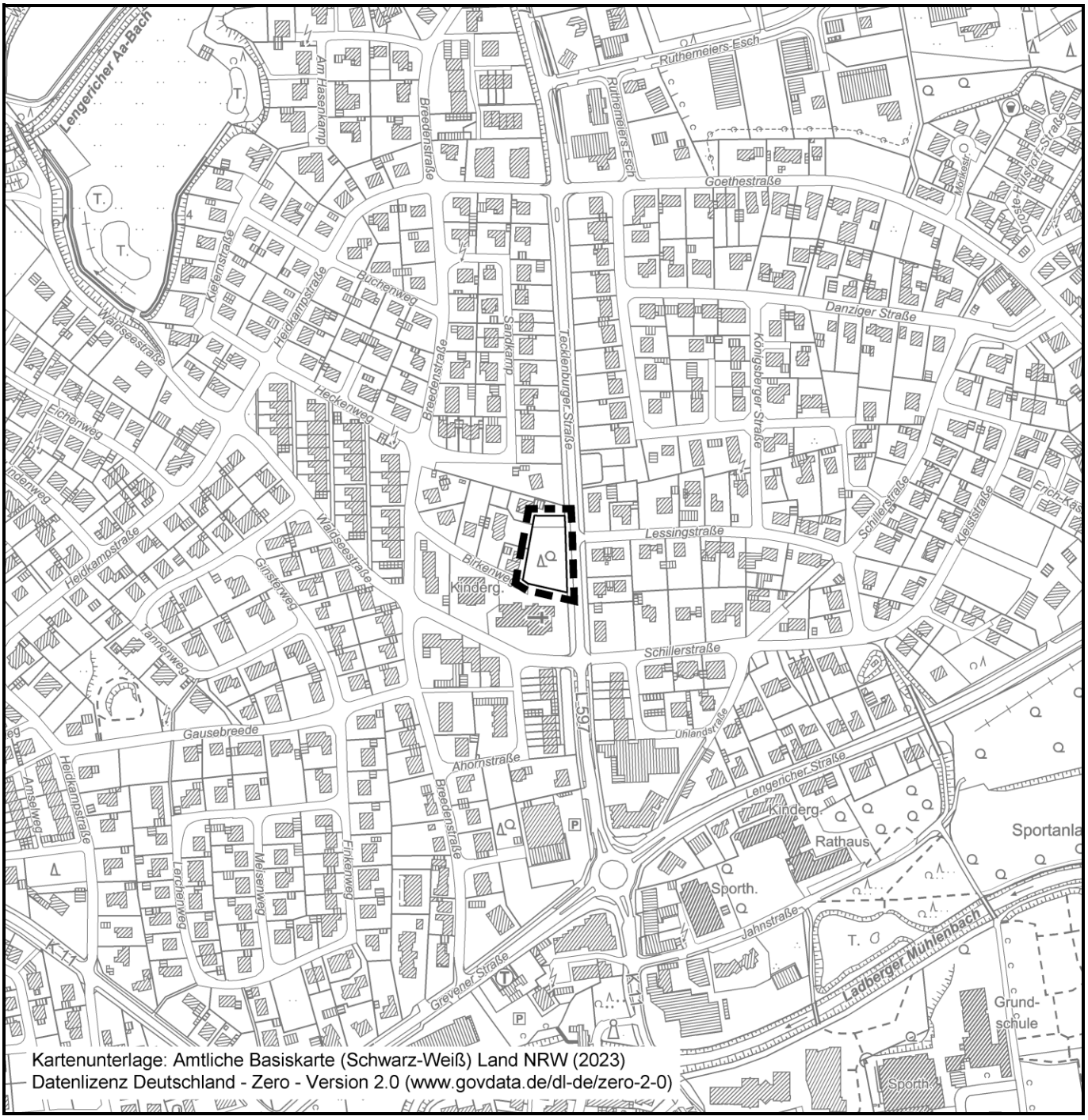
# Gemeinde Ladbergen

## Bebauungsplan Nr. 7
## "Gausebreede" – 20. Änderung

### Begründung zum Entwurf




Kartenunterlage: Amtliche Basiskarte (Schwarz-Weiß) Land NRW (2023)
Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)


Beratung • Planung • Bauleitung

Am Tie 1
49086 Osnabrück

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

E-Mail: osnabrueck@pbh.org

Internet: www.pbh.org

pbh
PLANUNGSBÜRO HAHM

# Gemeinde Ladbergen

# Bebauungsplan Nr. 7 „Gausebreede“ – 20. Änderung

Begründung (zum Entwurf)

**Planungsbüro Hahm**
Am Tie 1
49086 Osnabrück
Telefon (0541) 1819-0
Telefax (0541) 1819-111
E-Mail: osnabrueck@pbh.org
Internet: www.pbh.org

Ri/We-23167011-03 / 08.03.2024

Inhalt:


I. Begründung zum Bauleitplanentwurf ..... 5

1. Aufstellungsbeschluss / räumlicher Geltungsbereich ..... 5

2. Planungsanlass / Aufstellungserfordernis ..... 5

3. Berücksichtigung des Flächennutzungsplanes ..... 6

4. Situation des Geltungsbereiches ..... 6

5. Planungsabsichten ..... 7
   5.1 Art der Nutzung ..... 7
   5.2 Maß der Nutzung / Bauweise ..... 7
   5.3 Gestaltung ..... 8

6. Erschließung ..... 9
   6.1 Verkehrserschließung ..... 9
   6.2 Ver- und Entsorgung ..... 9

7. Immissionsschutz ..... 9

8. Denkmalschutz / Denkmalpflege ..... 10

9. Planverwirklichung / Bodenordnung ..... 10

10. Flächenbilanz ..... 10

11. Erschließungskosten ..... 10

12. Hochwasserschutz ..... 11

13. Ökologie / Begrünung ..... 12

II. Beschreibung möglicher Umweltauswirkungen ..... 13

1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden ..... 13
   1.1 Geologie/Boden ..... 13
   1.2 Gewässer / Grundwasser ..... 14
   1.3 Klima / Lufthygiene ..... 14
   1.4 Arten / Lebensgemeinschaften ..... 14
   1.5 Orts- / Landschaftsbild ..... 15
   1.6 Mensch / Gesundheit ..... 15

1.7 Kultur / Sachgüter ..... 16
1.8 Wechselwirkungen ..... 16

2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung ..... 16
2.1 Boden ..... 16
2.2 Wasser ..... 17
2.3 Klima / Lufthygiene ..... 17
2.4 Arten / Lebensgemeinschaften ..... 17
2.5 Orts- / Landschaftsbild ..... 17
2.6 Mensch / Gesundheit ..... 18
2.7 Kultur / Sachgüter ..... 18
2.8 Wechselwirkungen ..... 18
2.9 Nichtdurchführung der Planung ..... 18

3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen ..... 18
3.1 Vermeidungs- / Verminderungsmaßnahmen ..... 18
3.2 Eingriffs- / Ausgleichsregelung ..... 19

4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen) ..... 20

III. Verfahrensvermerke ..... 21

# I. Begründung zum Bauleitplanentwurf

## 1. Aufstellungsbeschluss / räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Ladbergen hat in seiner Sitzung am ……. die Aufstellung der 20. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Gausebreede“ beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich des Planes befindet sich im nördlichen Ortskernbereich der Gemeinde, und zwar westlich der Tecklenburger Straße. Der Geltungsbereich wird durch folgende Flurstücke in der Gemarkung Ladbergen, Flur 50, gebildet:

Nr. 84 und Nr. 1325.

Grundlage der Planung bildet die Liegenschaftskarte des Katasteramtes Steinfurt vom 06.11.2023

Der räumliche Geltungsbereich ist in der Planzeichnung geometrisch eindeutig festgesetzt.

In dem Geltungsbereich der Änderung gilt bislang die Örtliche Bauvorschrift „Gausebreede / Sandtoschlag“ der Gemeinde Ladbergen vom April 1988. Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt deren Aufhebung.

Mit der Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes wird der überlagerte Teil der 12. Änderung des Ursprungsbebauungsplanes unwirksam.

## 2. Planungsanlass / Aufstellungserfordernis

Anlass für die 20. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 sind veränderte Anforderungen an die bauliche Ausnutzung der im Ortskern gelegenen Flächen. Mit Hilfe der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine intensivere Nutzung der zentral gelegenen Bauflächen mit wohnbaulichen Nutzungen geschaffen werden. Die bislang gültigen Festsetzungen der 12. Änderung des Ursprungsbebauungsplanes erfüllen diese Anforderungen nicht.

Da es sich bei der geplanten Maßnahme um eine Nachverdichtung des bebauten Siedlungsbereiches und damit um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, die Größe der festgesetzten Grundfläche (i. S. v. § 19 (2) BauNVO) weniger als 20.000 m² beträgt, die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht besteht und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt.

# 3. Berücksichtigung des Flächennutzungsplanes

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Ladbergen ist der Geltungsbereich des Plangebietes als Wohnbauflächen unmittelbar nördlich der symbolhaften Kennzeichnung des Siedlungsschwerpunktes dargestellt. Da an dem bestehenden Baugebietstyp keine Änderung vorgenommen werden soll, ist eine Anpassung des FNP nicht erforderlich, um dem Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB) des Baugesetzbuches zu entsprechen.

# 4. Situation des Geltungsbereiches

Die Flächen des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung liegt bislang planungsrechtlich innerhalb eines „Allgemeinen Wohngebietes", dessen planungsrechtliche Zulässigkeit durch den Bebauungsplan Nr. 7 „Gausebreede" mit dessen 12. Änderung bestimmt wird.

Die Örtliche Bauvorschrift „Gausebreede/Sandtoschlag" gilt für einen größeren Plangeltungsbereich. Bei vorangegangenen aktuellen Bauleitplanungen wurden die Gestaltungssatzung für den jeweiligen Plangeltungsbereich jedoch aufgehoben und gestalterische Regelungen innerhalb des jeweiligen Bebauungsplanes getroffen. Der Änderungsbereich wird östlich von der Tecklenburger Straße (L 597) begrenzt. Südlich existiert ein kurzer Anschluss an die Stichstraße Birkenweg.

Die 12. Änderung des Ursprungsbebauungsplanes setzt ein „Allgemeines Wohngebiet" mit maximal zweigeschossiger Bauweise und Grundflächenzahl (GRZ) 0,3 sowie Geschossflächenzahl (GFZ) 0,5 fest. Die überbaubaren Grundstücksbereiche weisen zur Tecklenburger Straße und Richtung Birkenweg 9 m Abstand auf.

Der Änderungsbereich stellte sich bis in die jüngere Vergangenheit als ca. 2 m hohe Binnendüne mit geschlossenem Gehölzbewuchs dar. Zwischenzeitlich wurden die Gehölze jedoch unter ökologischer Baubegleitung entfernt und die Sanddüne abgetragen. Das Gelände weist derzeit eine unbewegte Geländeoberkante mit einer Höhe von ca. 50,5 m ü. NHN auf.

Nördlich und westlich an den Bereich der Änderung angrenzend bestehen unterschiedlich gestaltete Einfamilienhäuser auf meist größeren Gartengrundstücken. Südlich gelegen befinden sich ein Kirchengebäude sowie ein Kindergarten. Im Endbereich des Birkenweges wurde eine temporäre Containeranlage mit der Nutzung als Kindertagesstätte errichtet.

# 5. Planungsabsichten

Die besonders in diesem Bereich des Ursprungsbebauungsplanes eng dimensionierten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen großzügiger gefasst werden, um eine Innenentwicklung durch dichtere Baustrukturen zu ermöglichen.

## 5.1 Art der Nutzung

Die außerhalb des Änderungsbereiches gelegenen Baukörper dienen überwiegend der Wohnnutzung. Nur in südlicher Richtung grenzen mit der St. Christophorus Kirche sowie dem katholischen Kindergarten St. Christophorus Gemeinbedarfsnutzungen an.

Die Flächen des Änderungsbereiches sollen deshalb ihre bisherige Nutzungsart als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) beibehalten. Angesichts zu erwartender Unverträglichkeiten durch Tankstellen und Gartenbaubetriebe mit dem wohnbaulich geprägten Wohnumfeld (insbesondere durch ein erhöhtes Fahrzeugaufkommen) sowie aus Gründen des erhöhten Platzbedarfes sollen solche Nutzungen (die nach dem Katalog der BauNVO in WA-Gebieten zulässig wären) an dieser Stelle des Ortes ausgeschlossen werden.

Um dem hohen Bedarf an Wohnungen mit günstigen Mietpreisen zu entsprechen, sollen in größeren Mehrfamilienhäusern auch Wohneinheiten errichtet werden, die den Kriterien des öffentlich geförderten Wohnungsbaus entsprechen.

## 5.2 Maß der Nutzung / Bauweise

Die bauliche Dichte soll entsprechend der Zielsetzung der städtebaulichen Nachverdichtung moderat erhöht werden. Die Grundflächenzahl (GRZ) steigt um 0,1 auf 0,4, die Geschossflächenzahl (GFZ) erhöht sich, um eine volle Ausnutzbarkeit bei zwei Vollgeschossen zu ermöglichen, von 0,5 auf 0,8. Damit ist eine, den Richtwerten für Obergrenzen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) entsprechende, Grundstücksausnutzung möglich.

Wie im Plan der 12. Änderung bereits vorgesehen, wird die Geschossigkeit erneut mit maximal zwei Vollgeschossen vorgeschrieben. Damit wird eine erwünscht intensive Bebauung hinsichtlich der Geschossigkeit ermöglicht.

Damit keine optisch unverträglichen Baukörper entlang der Tecklenburger Straße und im Nahbereich der Kirche entstehen, werden sowohl die Trauf- als auch die Firsthöhe begrenzt.

Die Baugrenzen sind weiterhin zu den Verkehrsflächen orientiert und erfahren nur in südlicher Richtung gegenüber dem bisherigen Planungsrecht eine kleine Aufweitung. Um für untergeordnete Gebäudeteile eine gewisse Flexibilität zu ermöglichen, werden geringe Überschreitungen der Baugrenzen zugelassen.

Die Bauweise wird erneut als offen festgesetzt, um den Charakter des Baugebietes nicht grundsätzlich zu verändern.

Da keine Gründe vorliegen, Beschränkungen zur Lage von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen im Sinne der §§ 12 und 14 der Baunutzungsverordnung zu treffen, sollen sie auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein.

## 5.3 Gestaltung

Die Gestaltung des Bereiches wird bislang im Wesentlichen durch die aus dem Jahr 1988 stammende Örtliche Bauvorschrift bestimmt. Neben der zwingenden Zweigeschossigkeit ist dort u.a. auch die Dachneigung (mit 30-48°) in der zeichnerischen Abbildung festgelegt.

Die weiteren teilweise strengen Regelungen der textlichen Ausführungen wurden in der Vergangenheit jedoch nicht immer konsequent berücksichtigt.

Die aus heutiger Sicht für das Erscheinungsbild wichtigen Vorgaben sollen deshalb als textliche Festsetzungen unmittelbar in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Dadurch werden zwei Bauvorschriften in einem Regelungswerk zusammengefasst und sind für die Anwender und Betroffenen einfacher zu handhaben. Die Örtliche Bauvorschrift wird für den Bereich der 20. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 parallel aufgehoben.

Als wesentlich für den Ortsbereich prägend werden Gebäudehöhe sowie die Dächer gesehen. Darum wird bei einer vergrößerten baulichen Ausnutzbarkeit der Flächen die Dachneigung reduziert und mit einer Neigungsspanne vorgegeben. Darüber hinaus wird in Berücksichtigung der bisherigen Festsetzungen eine Regelung zur Grundstückseinfriedung übernommen. Neben einem erwünschten, offenen Charakter des Siedlungsraumes soll auch die Einsehbarkeit der benachbarten Kirche nicht reduziert werden.

Um zu große Gebäudehöhen zu verhindern, wird zudem die Firsthöhe der Gebäude über Erdgeschossfertigfußboden beschränkt. Die Erdgeschosshöhe wird ebenfalls nach oben begrenzt, um ggf. erhaben wirkende Hauseingangssituationen in diesem Siedlungskontext zu vermeiden.

Im Hinblick auf die überwiegende Fassadenausbildung in der Umgebung (wie auch bei der benachbarten Kirche) sollen die Außenwände der Vollgeschosse der neuen Wohngebäude in Klinkerbauweise gestaltet werden. Wenig prägnante Flächen (wie Staffelgeschosse oder Kellersockel) werden von einer derartigen Gestaltungsverpflichtung freigestellt.

# 6. Erschließung

## 6.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Anbindung wird gegenüber der 12. Änderung des Ursprungsplanes nicht geändert. Das Baugebiet hat nur vom Birkenweg aus eine Zufahrtsmöglichkeit. Das Zufahrtsverbot zur Tecklenburger Straße (L 597) bleibt erhalten. Eine Erschließung für motorisierte Verkehre ist von der Landesstraße aus nicht vorgesehen. Der ruhende Verkehr soll auf den Grundstücksflächen untergebracht werden.

Durch den mittelbaren Anschluss an die Landesstraße (L 597) nach Norden und nach Süden ist auch eine nennenswerte Zusatzbelastung sensibler Ortsbereiche nicht zu erwarten. Die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz ist über die L 597 gewährleistet.

## 6.2 Ver- und Entsorgung

Angesichts bereits vorhandener Leitungssysteme in den angrenzenden Verkehrsflächen sind keine zusätzlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen erforderlich. Das auf den befestigten Flächen auftreffende Niederschlagswasser soll innerhalb des Plangeltungsbereiches zur Versickerung gebracht werden. Gutachterlich[1] wurde bestätigt, dass eine Versickerung gemäß DWA-Regelwerk A 138 durchführbar ist.

Im Vorgriff auf die ab 2025 ohnehin geltende Pflicht zur Anbringung von Photovoltaikanlagen auf Wohngebäuden erfolgt zur Berücksichtigung von Nachhaltigkeitskriterien eine bereits unmittelbar geltende entsprechende Festsetzung zur Stromerzeugung.

# 7. Immissionsschutz

Die Frequentierung der Tecklenburger Straße (L 597) lässt eine spürbare Schallbelastung des unmittelbaren Umfeldes dieser Straße erwarten. Aufgrund der Nähe zur Landesstraße und dazwischen befindlicher Baukörper liegen im Planänderungsbereich erhebliche Belastung vor. Der Umfang der Belastung und daraus resultierende Schutzmaßnahmen wurden in einer schalltechnischen Untersuchung[2] ermittelt. Die Ergebnisse der Schallermittlung gehen in Form passiver Schutzmaßnahmen in die Festsetzungen des Bebauungsplanes ein. Eine Durchführung aktiver Schutzmaßnahmen, welche z.B. als Lärmschutzwall oder Lärmschutzwand denkbar wären, bietet sich in diesem Falle nicht an.

---

[1] Dr. Muntzos & Schäfer, Birkenweg in Ladbergen Baugrunderkundung, Versickerungsfähigkeit des Untergrundes – Kurzgutachten – Lienen, 07.11.2023

[2] Planungsbüro Hahm GmbH, Bebauungsplan Nr. 7 „Gausebreede“ – 20. Änderung, Schalltechnische Untersuchung (Verkehrslärm), Osnabrück, 09.01.2024

Um einen effektiven Schutz für die Wohnnutzung in allen Ebenen zu bewirken, müsste eine massive Wand (Wall ist aus Platzgründen nicht möglich) entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze mit beidseitigen Überständen errichtet werden. Dies ist im Hinblick auf die optische Wirkung im ohnehin schon sehr linearen und wenig belebten Straßenraum nicht gewünscht.
Sichtbezüge zwischen der zukünftigen Wohnbebauung und dem öffentlichen Verkehrsraum sollen wie bei benachbarten Siedlungsbereichen nicht vollständig unterbrochen werden.
Neben dem Schutz der Wohnungen sind auch die Außenwohnbereiche (wie Terrassen, Balkone) von dem Verkehrslärm auf der Tecklenburger Straße abzuschirmen.

Weitere Immissionsbelastungen sind an dieser Stelle des Ortes nicht bekannt.

## 8. Denkmalschutz / Denkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans befinden sich weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzes (DSchG NRW) bzw. Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes der Gemeinde Ladbergen enthalten sind. Blickbeziehungen und Fernwirkungen von und zu Baudenkmälern werden nicht beeinträchtigt.

Auf ggf. erforderliche Maßnahmen beim Auffinden denkmalgeschützter Objekte (Bodendenkmäler) wird in der Planzeichnung gesondert verwiesen.

## 9. Planverwirklichung / Bodenordnung

Die Planverwirklichung bleibt den Grundstückseigentümern vorbehalten. Ein Einsatz bodenordnerischer Instrumente ist vsl. nicht erforderlich.

## 10. Flächenbilanz

Die Fläche des Änderungsbereiches beträgt ca. 0,2 ha.

## 11. Erschließungskosten

In den Haushalt einzustellende Erschließungskosten entstehen der Gemeinde nicht.

# 12. Hochwasserschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Ziele und Grundsätze des Bundesraumordnungsplanes Hochwasserschutz zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Insbesondere im Hinblick auf die Auswirkungen des Klimawandels ist eine Gefährdung durch Hochwasserereignisse von oberirdischen Gewässern sowie Starkregen zu prüfen.

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Überschwemmungsgebietes (gem. § 76 Abs. 1 WHG). Es liegt in dem Einzugsgebiet 334319 gemäß der Gewässerstationierungskarte und mit dem Ladberger Mühlenbach als Hauptgewässer.

Raumbedeutsame Maßnahmen zum Hochwasserschutz sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden bzw. nicht vorgesehen.

Das Plangebiet befindet sich zudem nicht innerhalb eines Gefahren- bzw. Risikogebietes außerhalb von Überschwemmungsgebieten (gem. § 78 WHG).

Der Schutz vor Meeresüberflutungen ist aufgrund der Lage des Plangebietes gewährleistet.

Eine grenzüberschreitende Koordinierung der Planungen und Maßnahmen zum Hochwasserschutz zur Minimierung der Hochwasserrisiken ist aufgrund der Lage des Plangebietes nicht erforderlich.

Anhand vorliegender Erkenntnisse sind durch die Lage und die bauliche Prägung des Plangebietes keine Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse zu erwarten.

Nach der Hochwassergefahrenkarte der Bezirksregierung Münster sind bei Beachtung des HQ extrem keine Überschwemmungen zu erwarten.

Nach der Starkregenhinweiskarte des Fachinformationssystems Klimaanpassung (LANUV) handelt es sich um einen Bereich, der nur (außerhalb des Plangeltungsbereiches) im Bereich der östlich gelegenen Tecklenburger Straße überflutet werden kann. Dort können Wasserhöhen bis max. 0,5 m auftreten. Dort sind auch erhöhte Fließgeschwindigkeiten (bis max. 1,0 m/s) zu erwarten.

Der Plangeltungsbereich wird dadurch nicht maßgeblich beeinflusst.

Nach derzeitigen Erkenntnissen sind Einrichtungen der kritischen Infrastruktur nicht berührt.

Der Bebauungsplan entspricht damit den Zielen und Grundsätzen des Bundesraumordnungsplanes Hochwasserschutz.

# 13. Ökologie / Begrünung

Durch eine unter ökologischer Begleitung erfolgten Beseitigung des bereits vor Jahren kompensierten Gehölzbewuchses stellt sich die Fläche seit Anfang des Jahres 2024 als offener, ebener und unbewachsener Bereich dar. Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Beeinträchtigungen wurde dennoch eine fachliche Untersuchung[3] durchgeführt. Diese gelangte zu dem Ergebnis, dass durch die ermöglichte Bebauung keine Verletzungen der Verbotstatbestände des BNatSchG zu erwarten sind.

Da die Flächen im Zuge der Innenentwicklung intensiv bebaut werden sollen, sind keine speziellen Begrünungsmaßnahmen vorgesehen.

[3] Bio Consult, Artenschutzprüfung Stufe I zum B-Plan Nr. 7 „Gausebreede" – 20. Änderung, Ladbergen, im Auftrag von Planungsbüro Hahm GmbH, Belm/Osnabrück, 14.02.2024

# II. Beschreibung möglicher Umweltauswirkungen

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung und Anwendung der Vorschriften des § 13a BauGB aufgestellt. Demnach gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im Sinne dieser Vorschriften wird von einer expliziten Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

## 1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

### 1.1 Geologie/Boden

Die Geologische Karte zeigt für den Bereich Ladbergen Talsand der Weichsel-Kaltzeit im Pleistozän.

Im Plangebiet wird Podsol-Regosol angetroffen.

Vorherrschende Bodenart ist der Podsol-Regosol als grundwasser- und staunässefreie, tiefgründige Sand- und Schüttboden ist Mittel- und Feinsand.

Entsprechend der Karte der schutzwürdigen Böden vom Geologischen Dienst NRW handelt es sich hierbei um einen sehr schutzwürdigen Boden als Extremstandort zur Biotopentwicklung.

Auf Basis des bislang bestehenden Planungsrechtes wurde eine ca. 2 m hohe Flugsanddüne abgetragen. Insofern fand bereits eine Verlagerung der oberen Bodenschichten statt.

Die Wertzahlen der Bodenschätzung sind mit 10-15 „sehr gering“ angegeben.

Die konkrete Bodenschichtung, im heutigen Bodenprofil wurde im Bereich von 0,0 – 2,0 m u. GOK als „Feindsand, mittelsandig“ ermittelt[4].

[4] Dr. Muntzos & Partner, Birkenweg in Ladbergen (Flstk: 84,1325 u. Teil von 1356) Baugrunderkundung, Versickerungsfähigkeit des Untergrundes, Lienen, 07.11.2023

## 1.2 Gewässer / Grundwasser

Nördlich des Plangeltungsbereiches befindet sich das Fließgewässer Lengericher Aabach und südlich der Ladberger Mühlenbach. Die Abstände betragen ca. 500 bzw. 380 m. Im Geltungsbereich selbst sind keine offenen Gewässerstrukturen vorhanden.

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

Wasserschutzgebietsausweisungen bestehen im nahen Umfeld nicht.

In der Bodenkarte 1:50.000 wird die Grundwasserstufe mit „Stufe 0 - ohne Grundwasser“ und der optimale Flurabstand als „gering – Grundwasser ist nicht vorhanden“ angegeben. Die Versickerungseignung wird als „geeignet“ bezeichnet.

Die Bodenuntersuchung[5] konkretisiert den HGW-Flurabstand in Interpolation zweier Grundwassermessstellen mit ca. 3,5 m – 3,9 m u. GOK. Bis 2,0 m u. GOK wurde am 07.11.2023 kein Grundwasser angetroffen.

## 1.3 Klima / Lufthygiene

Im Bereich der planungsrechtlich zulässigen, versiegelten Flächen des Wohngebietes ist von allenfalls sehr geringer Frischluftproduktion durch die Gartenflächen auszugehen.

Luftbelastungen durch erhöhte gewerbliche Emissionen sind nicht zu verzeichnen. Verkehrlich bedingte Luftbelastungen sind allenfalls in unmittelbarem Nahbereich zur L 597 zu erwarten.

## 1.4 Arten / Lebensgemeinschaften

Die potenzielle natürliche Vegetation des Planbereiches besteht aus einem trockenen Eichen-Buchen-Wald. Bodenständige Bäume und Sträucher sind Stieleiche, Sandbirke, Traubenkirsche, Espe, Vogelbeere, Faulbaum, Salweide.

Tatsächlich stellt sich die Fläche als unbebauter Siedlungsbereich ohne jeglichen Bewuchs dar. Planungsrechtlich handelt es sich um ein „Allgemeines Wohngebiet“.

Faunistische Untersuchungen[6] ergaben folgende Situation:

[5] Dr. Muntzos & Partner, a.a.O.
[6] BioConsult, a.a.O.

„Bei einer Begehung am 24.01.2024 wurden das Plangebiet und das Umfeld auf seine Eignung als Lebensraum (u.a. Fortpflanzungsstätte, Nahrungshabitat) für verschiedene Artengruppen begutachtet. Ende 2023 wurden die Gehölzbestände vom Unternehmen „Grüner Zweig" beurteilt und nachfolgend gerodet. Die verbliebende Fläche besteht aus einer reinen Sandfläche.

Zur weiteren Beurteilung wurden Daten zu Tiervorkommen im 500-m-Umfeld des Plangebietes bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Steinfurt, der Biologischen Station Kreis Steinfurt und dem LANUV (LINFOS) abgefragt. Zudem wurden Daten aus der Literatur berücksichtigt."

„Fortpflanzungs- und Ruhestätten von planungsrelevanten Vogelarten oder Quartierstrukturen von Fledermäusen konnten im Plangebiet nicht festgestellt werden. Essenzielle Nahrungshabitate von planungsrelevanten Arten sind durch die Planung nicht betroffen. Planungsrelevante Reptilienarten sind aufgrund ungeeigneter Lebensraumstrukturen auszuschließen.

Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 1-3 BNatSchG liegen für planungsrelevante Arten der Tiergruppen Vögel, Fledermäuse und Reptilien somit nicht vor."

## 1.5 Orts- / Landschaftsbild

Das Ortsbild wird im Planungsbereich durch die vorhandenen sowie die planungsrechtlich zulässigen baulichen Anlagen mit ihren Neigungsdächern geprägt. Es besteht eine unterschiedlich intensiv randliche Begrünung. Eine visuelle Verbindung zur freien Landschaft besteht nicht.

Einblicke von außen sind von den beiden öffentlichen Verkehrsflächen aus möglich.

## 1.6 Mensch / Gesundheit

Der Plangeltungsbereich befindet sich im Siedlungskernbereich der Gemeinde Ladbergen und wird in deutlichem Maße durch die Kfz-Bewegungen auf der benachbarten Landesstraße beeinflusst.

Die Schallbelastung wurde in einer diesbezüglichen Untersuchung[7] ermittelt und gelangt zu folgende Aussagen:

„Als Ergebnis ist festzuhalten, dass es im Plangebiet durch den Straßenverkehrslärm am Tag und in der Nacht zu deutlichen Schallbelastungen kommt, die über den Orientierungswerten der DIN 18005 für die geplante Gebietsausweisung liegen.

[7] Planungsbüro Hahm GmbH, a. a. O.

Es müssen Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm im Bebauungsplan getroffen werden, weil die Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärm am Tag und in der Nacht überschritten werden.

Für die betroffenen Bauflächen ist daher die Festsetzung von Lärmpegelbereichen gemäß der DIN 4109 notwendig. Es wird empfohlen, die Lärmpegelbereiche III und IV für die betroffenen Bereiche im Bebauungsplan festzusetzen.

In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen sind schalldämmende Lüftungen vorgesehen.

Zusätzlich sind Festsetzungen zur Anordnung der Außenwohnbereiche für die Gebäude zu treffen, die im Überschreitungsbereich (Tag) geplant werden."

Landwirtschaftliche oder gewerbliche Immissionen liegen nicht in erheblichem Umfang vor.

Gesundheitsgefährdende Einflüsse sind nicht bekannt.

## 1.7 Kultur / Sachgüter

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

Auch umweltrelevante Sachgüter sind nicht vorhanden.

## 1.8 Wechselwirkungen

Die bauliche Nutzung beeinflusst vor allem die Arten und Lebensgemeinschaften des Planungsraumes sowie die Versickerung von Niederschlägen und das Kleinklima. Weitergehende besondere Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Umweltmedien sind jedoch nicht erkennbar.

# 2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

## 2.1 Boden

Durch eine leicht erhöhte Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) im Bebauungsplan wird eine höhere Versiegelung der Flächen rechtlich zugelassen. Ein Verlust des Bodens ist dadurch zu erwarten. Es handelt sich jedoch um ein Bodenprofil, das in der jüngeren Vergangenheit durch Abgrabung grundsätzlich verändert wurde und keine ursprüngliche Struktur mehr aufweist.

Durch Bauwerksgründungen erfolgt zusätzlich eine Versiegelung, die keine Bodenneubildung ermöglicht. Der zusätzlich zulässige Umfang ist allerdings im Hinblick auf den insgesamt stark versiegelten Siedlungsraum von geringerer Bedeutung.

## 2.2 Wasser

Das Niederschlagswasser kann aufgrund der bislang bereits zulässigen Versiegelung nur in reduziertem Umfang auf der Fläche selbst versickern. Eine geringe weitergehende Versiegelung wird durch Erhöhung der GRZ ermöglicht. Eine Reduzierung des Grundwasserdargebotes ist dadurch jedoch nicht zu erwarten, da das Niederschlagswasser in vollem Umfang im Planänderungsbereich versickert werden soll.

## 2.3 Klima / Lufthygiene

Durch die planungsrechtlich modifizierte Neufestsetzung der Flächen entstehen allenfalls minimale zusätzliche Klimabeeinflussungen, da u.a. der Grad der Versiegelung sich geringfügig erhöht.

## 2.4 Arten / Lebensgemeinschaften

Der Artenbesatz im Bereich des Änderungsbereiches wird durch die beabsichtigte Planung allenfalls sehr geringfügig tangiert. Die geplante Verdichtung erfolgt im Wesentlichen durch eine leichte Erhöhung bereits zuvor zulässiger Versiegelungsmöglichkeiten und durch eine leichte Vergrößerung der Baumasse (GFZ-Erhöhung) und kann allenfalls zu einer minimalen weitergehenden Verdrängung einzelner Individuen von Kulturfolgerarten führen. Angesichts der Kleinräumigkeit des Änderungsbereiches werden jedoch keine relevanten Auswirkungen auf das Artengefüge erwartet. Artenschutzrechtlich relevante Belange im Sinne des BNatSchG werden nach derzeitigem Kenntnisstand nicht berührt. Dies wird auch durch eine Artenschutzprüfung[8] belegt.

## 2.5 Orts- / Landschaftsbild

Relevante Auswirkungen auf das Ortsbild sind im Hinblick auf die zukünftigen Festsetzungen kaum zu erwarten. Die größere Volumenausnutzung auf der Fläche entspricht durchaus anderen Siedlungsbereichen im Kern der Gemeinde.

[8] Bio Consult, a.a.O.

## 2.6 Mensch / Gesundheit

Auswirkungen auf das menschliche Wohlbefinden oder gar die Gesundheit im nahen Umfeld vorhandener Nutzungen sind durch die leicht geänderte Nutzungsintensität nicht zu erwarten.

Durch die Beachtung der Festsetzungen zum passiven Schallschutz sind keine erheblichen Geräuschbelastungen zu erwarten.

## 2.7 Kultur / Sachgüter

Kulturelle Funktionen sind im Zusammenhang mit dem Vorhaben ebenso wenig wie ökologisch relevante Sachgüter in bedeutsamer Weise beeinträchtigt.

## 2.8 Wechselwirkungen

Die grundsätzlich bereits festgestellten Wechselwirkungen bleiben in vollem Umfang erhalten. Durch die zusätzlich zugelassene bauliche Verdichtung werden die Wirkungen allenfalls geringfügig verstärkt.

## 2.9 Nichtdurchführung der Planung

Die sogenannte 0-Variante (d. h. Planungs-/Realisierungsverzicht) würde tendenziell an anderer Stelle (durch zusätzliche Bebauung) zu erhöhten Auswirkungen führen. Voraussichtlich wäre die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen erforderlich, was in der Regel zu deutlich größeren Auswirkungen auf die Umweltmedien führte.

# 3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

## 3.1 Vermeidungs- / Verminderungsmaßnahmen

Grundsätzlich wird durch die vorgesehene Verdichtung des bereits bebauten Siedlungsbereiches ein geringerer Eingriff bewirkt als bei einer Inanspruchnahme neuer Siedlungsflächen. Als grundsätzlich wünschenswerte Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen für Vögel, Fledermäuse und Reptilien und deren Förderung werden folgende Empfehlungen (vgl. auch BioConsult, a.a.O.) gegeben:

- Es wäre wünschenswert, bei dem Neubau der Gebäude auch Raum für gebäudebrütende bzw. nutzende Tierarten zu schaffen. Durch die Schaffung von Nischen oder dem Aufhängen von Nistkästen können Arten auf sehr einfache Weise einen (Teil-)Lebensraum finden. Auch sogenannte Einbauquartiere für Fledermäuse sind sinnvoll.
- Zur Förderung der Höhlenbrüter könnten künstliche Nisthilfen angeboten werden.
- Auf der Homepage „Vögel und Glas" der Schweizerischen Vogelwarte Sempach und der Wiener Umweltanwaltschaft gibt es Informationen zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasscheiben.
- Zum Schutz von Insekten, auch als Nahrung für Vögel und Fledermäuse, wird eine schonende Straßenbeleuchtung als Vermeidungsmaßnahme empfohlen. Als Straßenbeleuchtung sollte dabei eine insektenschonende Beleuchtung nach den neuesten Standards und möglichst sparsam gewählt werden. Das bedeutet die Verwendung von Natriumdampf-Niederdrucklampen oder warmweißen LED-Lampen (Farbtemperatur (CCT) von 3000 oder weniger Kelvin (K)). Natriumdampf-Niederdrucklampen sind Natriumdampf-Hochdrucklampen vorzuziehen, da sie weniger nachtaktive Insekten anziehen. Zudem verbrauchen Natriumdampf-Niederdrucklampen am wenigsten Energie. Es sollen immer Lampen mit einem abgeschirmten, begrenzten, zum Boden gerichteten Lichtkegel gewählt werden. Kugellampen sollen nicht verwendet werden. Darüber hinaus wird die Installation von mehreren, schwächeren, niedrig angebrachten Lichtquellen gegenüber wenigen, starken Lichtquellen auf hohen Masten empfohlen.
- Beim Bau von Gebäuden mit Flachdächern ist auch eine Dachbegrünung zur Schaffung von neuem Lebensraum für verschiedene Artengruppen gut umsetzbar. Neben der Schaffung von neuem Lebensraum gibt es weitere Vorteile: grüne Dächer speichern Regenwasser – bis zu 80 Prozent – und verdunsten es langsam wieder. Das entlastet die Kläranlagen und sorgt für ein ausgeglichenes Klima. Sie produzieren Sauerstoff, filtern verschmutzte Luft, absorbieren Strahlung und verbessern dadurch insgesamt das Klima. Sie wirken temperaturausgleichend durch Wärmedämmung, dämpfen Lärm und schützen das Dach vor Witterungseinflüssen und mechanischem Verschleiß.
- Die Planung stellt kein unüberwindbares Hindernis für potenziell vorkommende Amphibienarten dar, dennoch sollte z.B. auf Lichtschächte verzichtet werden oder diese so abgedeckt sein, dass wandernde Amphibien nicht hineinfallen.

## 3.2 Eingriffs- / Ausgleichsregelung

Im beschleunigten Verfahren (gem. § 13a (2) Nr. 4 BauGB) gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.
Eine spezifische Kompensationsberechnung ist in diesem Planverfahren deshalb entbehrlich.

# 4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen)

Alternativen zu den getroffenen Festsetzungen bestehen zwar; aber der Verzicht auf eine Nachverdichtung an dieser Stelle führte zu einer zusätzlichen Flächennachfrage an anderer Stelle der Gemeinde. Eine verträglichere Flächeninanspruchnahme könnte dadurch nicht bewirkt werden.

Aufgestellt:
Osnabrück, 08.03.2024
Ri/We-23167011-03

Planungsbüro Hahm GmbH

# III. Verfahrensvermerke

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

Die Entwurfsbegründung ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlich worden und 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)