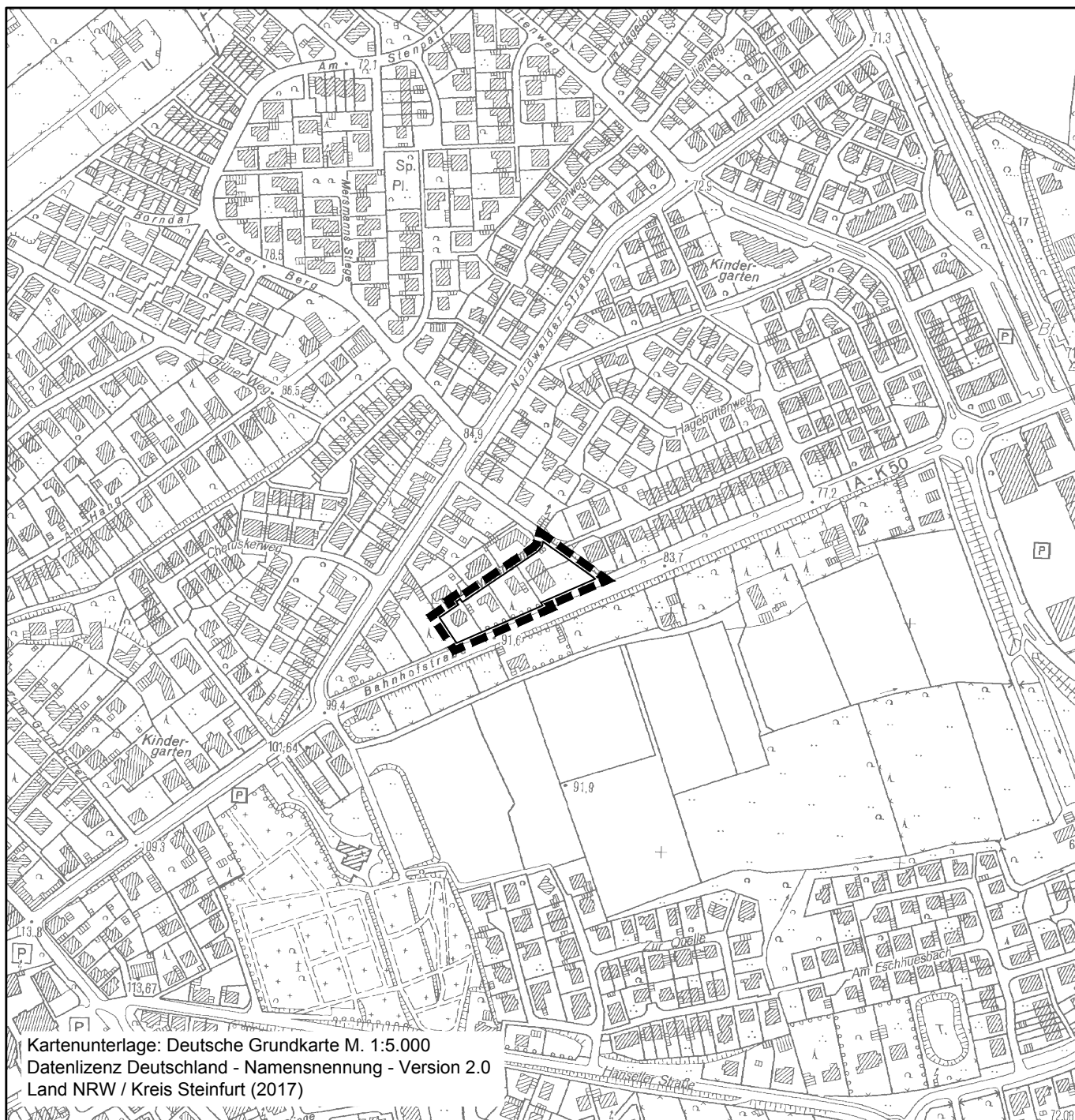




Gemeinde Altenberge

Bebauungsplan Nr. 5 "Bahnhofstraße" - 5. Änderung

Begründung



Kartenunterlage: Deutsche Grundkarte M. 1:5.000
Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0
Land NRW / Kreis Steinfurt (2017)

Beratung • Planung • Bauleitung

Mindener Straße 205
49084 Osnabrück

E-Mail: osnabrueck@pbh.org

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

Internet: www.pbh.org



Gemeinde Altenberge
Bebauungsplan Nr. 5 „Bahnhofstraße“
- 5. Änderung

Begründung

Planungsbüro Hahm

Mindener Straße 205
49084 Osnabrück

Telefon (0541) 1819-0

Telefax (0541) 1819-111

E-Mail: osnabrueck@pbh.org

Internet: www.pbh.org

Ri/Me-17246011-05 / 09.05.2018

Inhalt:

I: Begründung zum Bauleitplanentwurf	4
1. Aufstellungsbeschluss / räumlicher Geltungsbereich	4
2. Planungsanlass / Aufstellungserfordernis.....	5
3. Berücksichtigung des Flächennutzungsplanes.....	5
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	10
8. Denkmalschutz / Denkmalpflege	11
9. Planverwirklichung / Bodenordnung	11
10. Flächenbilanz.....	11
11. Erschließungskosten	11
12. Ökologie / Grünflächen	11
13. Klimaschutz	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	Boden / Flächen	13
1.2	Gewässer / Grundwasser	13
1.3	Klima / Lufthygiene.....	14
1.4	Arten / Lebensgemeinschaften.....	14
1.5	Orts- / Landschaftsbild	14
1.6	Mensch / Gesundheit.....	15
1.7	Kultur / Sachgüter	15
1.8	Wechselwirkungen	15
2.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	16
2.1	Boden / Flächen	16
2.2	Wasser	16
2.3	Klima / Lufthygiene.....	16
2.4	Arten / Lebensgemeinschaften.....	16
2.5	Orts- / Landschaftsbild	17
2.6	Mensch / Gesundheit.....	17
2.7	Kultur / Sachgüter	17
2.8	Wechselwirkungen	17
2.9	Nichtdurchführung der Planung.....	17
3.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	18
3.1	Vermeidungs- / Verminderungsmaßnahmen	18
3.2	Eingriffs- / Ausgleichsregelung.....	18
4.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen).....	19
III:	Verfahrensvermerke	20

I: Begründung zum Bauleitplanentwurf

1. Aufstellungsbeschluss / räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Altenberge hat in seiner Sitzung am 15.09.2017 die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Bahnhofstraße“ beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich des Planes befindet sich im östlichen Bereich des Siedlungsschwerpunktes der Gemeinde Altenberge. Der Geltungsbereich der Änderung grenzt unmittelbar nördlich an die Bahnhofstraße an und erstreckt sich auf die Flurstücke Nr. 20, 21, 22, 50 und 390 in der Gemarkung Altenberge, Flur 57.

Grundlage der Planung bildet die auf UTM-Koordinaten fußende Liegenschaftskarte des Katasteramtes Steinfurt vom 08.11.2017 (Aktenzeichen 17-11550).

Der räumliche Geltungsbereich ist in der Planzeichnung geometrisch eindeutig festgesetzt.

Durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 werden der Ursprungsplan (vom 16.12.1966) sowie dessen 3. Änderung (vom 07.04.1995) jeweils zu einem Teil überlagert und mit Rechtskraft der vorliegenden Änderung in diesen Teilen unwirksam.

2. Planungsanlass / Aufstellungserfordernis

Der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 5 „Bahnhofstraße“ sowie dessen 3. Änderung weisen zur Bahnhofstraße (als ehemalige Kreisstraße K50) mit großen Abständen versehene überbaubare Grundstücksflächen auf. Im zentrumsnahen Ortsbereich ansonsten denkbare Optionen zur Verdichtung des Siedlungsraumes sind damit stark eingeschränkt. Mit der Umstufung der Bahnhofstraße zur Gemeindestraße und geplanten Umgestaltung des Straßenraumes bietet sich die Ausbildung einer Straßenrandbebauung an.

Im Hinblick auf die allgemeine Zielsetzung der Innenentwicklung sollen die Möglichkeiten der baulichen Ausnutzung erhöht werden und damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zusätzliche Bebauung im Innenbereich geschaffen werden. Dies ist auf Basis der bisherigen planungsrechtlichen Grundlage nur bedingt möglich.

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 Altenberge ist der Geltungsbereich des Plangebietes als „Wohnbauflächen“ dargestellt. Der anliegende Teil der Bahnhofstraße ist als „sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße“ dargestellt.

Da nur eine Verdichtung der dargestellten Nutzung vorgesehen ist, ist eine Anpassung des FNP nicht erforderlich. Dem Entwicklungsgebot (§ 8 (2) BauGB) des Baugesetzbuches wird entsprochen.

4. Situation des Geltungsbereiches

Die Fläche des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung liegt innerhalb des Ursprungsplanes Nr. 5 „Bahnhofstraße“ welcher „Reine Wohngebiete“ (WR), eingeschossig, GRZ 0,4 und eine Dachneigung von 18 – 23° vorsieht. In der dritten Änderung des Ursprungsplanes wurde die überbaubare Grundstücksfläche bei Flurstück Nr. 390 vergrößert.

Der Plangeltungsbereich mit einer Größe von ca. 4.200 m² erstreckt sich zwischen den beiden Verkehrsflächen Wiesengrund und Bahnhofstraße und ist mit 5 Wohngebäuden bebaut. Die Häuser orientieren sich mit ihrer Erschließung zur Anliegerstraße Wiesengrund. Die Gartenflächen sind zur Bahnhofstraße und zum nördlich angrenzenden Fußweg durch Hecken eingegrünt.

Die Flächen weisen ein deutliches Gefälle in östlicher Richtung (von ca. 93 auf ca. 87 m) auf.

5. Planungsabsichten

5.1 Art der Nutzung

Die Art der Flächennutzung soll entsprechend der Lage an den von der Baunutzungsverordnung (BauNVO) für derartige Situationen vorgesehenen Baugebietstyp angepasst werden. Es handelt sich um eine ortskernnahe Situation. Die Grundstücke befinden sich an einer der Hauptsammelstraßen der Gemeinde. Die vorhandene Wohnnutzung soll deshalb weiterhin vorwiegend dem Wohnen dienen aber auch nicht störende Betriebe ermöglichen. Deshalb wird zukünftig in dieser Randsituation des Wohnbereiches ein „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Diese dienen gemäß BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Ein Erfordernis zur weiteren Modifizierung des Nutzungsartenkataloges des § 4 BauNVO wird u.a. wegen der bereits bestehenden baulichen Ausnutzung des Geltungsbereiches nicht gesehen.

5.2 Maß der Nutzung / Bauweise

Das durch Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmte Maß der baulichen Nutzung wird in Berücksichtigung der Obergrenzen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit GRZ 0,4 und GFZ 0,8 festgesetzt. Die maximal zulässige zweigeschossige Bauweise entspricht vergleichbaren Situationen an anderer Stelle des Ortes. Dadurch dass zwei Vollgeschosse (gemäß bauordnungsrechtlicher Definition) ermöglicht, aber gleichzeitig eine Traufenhöhenbeschränkung vorgenommen wird, bleibt das gängige Siedlungsbild (einer optisch 1 ½ geschossigen Baustruktur) weiterhin gewährleistet. Gleichzeitig wird die Firsthöhe beschränkt, um im Verlauf der Bahnhofstraße nicht zu massive Baukörper zu erhalten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich wie bislang eng am Verlauf der Straße Wiesengrund und zusätzlich an der Führung der Bahnhofstraße. Der bestehende Grenzversprung der öffentlichen Verkehrsflächenparzelle wird durch die neue Baugrenze nicht nachvollzogen, um eine größere bauliche Ausnutzbarkeit zu erreichen.

Die offene Bauweise gewährleistet weiterhin eine relativ aufgelockerte Baustruktur.

5.3 Gestaltung

Die Gestaltung des Geltungsbereiches soll sich an gängigen Gebäudeausprägungen in Altenberger Wohngebiete orientieren.

Deshalb werden sowohl Beschränkungen zur Trauf– als auch der Firsthöhe festgesetzt. Die Höhen beziehen sich jeweils auf die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens. Diese Oberkante ist analog des fallenden Geländes (in Ableitung aus den umgebenden Schachtdeckelhöhen) als Maximalhöhen festgesetzt. Es soll verhindert werden, dass einzelne Gebäude in optisch unverträglicher Höhe aus dem Gelände hervortreten.

Die Dachneigung soll flexibler als bislang gehandhabt werden. Dennoch werden durch die Neigungsspanne weiterhin Flachdächer ausgeschlossen. Zudem erfolgt eine Beschränkung auf Sattel- und Walmdächer – was der üblichen Umgebungsbebauung entspricht.

6. Erschließung

6.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Anbindung des Änderungsbereiches war bislang nur von der Straße Wiesengrund aus möglich. Dies kann angesichts des Funktionswandels der Bahnhofstraße von einer Kreisstraße mit überörtlichen Verbindungsaufgaben zu einer Gemeindestraße mit Verbindungs- und Erschließungsfunktion dahingehend geändert werden, dass zukünftig auch direkt an die Bahnhofstraße angebunden werden kann.

Eine maßgebliche Veränderung von Verkehrsmengen auf der Straße Wiesengrund ist daher nicht zu erwarten. Die heutige Straßenparzelle der Bahnhofstraße bleibt unberührt und kann deshalb für zukünftige Umgestaltungsmaßnahmen in vollem Umfang in Anspruch genommen werden.

6.2 Ver- und Entsorgung

Es sind vsl. keine zusätzlichen öffentlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen erforderlich. Die bestehenden Einrichtungen in den benachbarten Verkehrsflächen weisen eine hinreichende Kapazität auf. Eine Regenwasserableitung der erweiterten überbaubaren Grundstücksflächen kann in dem Niederschlagswasserkanal in der Bahnhofstraße erfolgen. Eine Versickerung im Bereich der Grundstücke ist an dieser Stelle des Ortes nicht möglich.

Das Schmutzwasser kann in die Mischwasserkanalisation innerhalb der Straße Wiesengrund eingeleitet werden. Die Höhensituation macht ggf. ein Pumpen der Abwässer erforderlich.

Die sonstige mediale Versorgung kann über eine Erweiterung vorhandener Einrichtungen erfolgen. Die bislang innerhalb des Plangeltungsbereiches flächenmäßig festgesetzte „Umspannstelle“ entfällt, da unmittelbar nördlich bereits eine Trafostation errichtet wurde.

7. Immissionsschutz

Der Plangeltungsbereich erfährt schalltechnische Beeinflussungen durch die Befahrung der Bahnhofstraße. Deshalb wurden in einer schalltechnischen Untersuchung der Umfang der Belastungen berechnet und daraus Bereiche abgeleitet, in denen Schallschutzvorkehrungen erforderlich sind. Auf dieser Basis werden in der Planzeichnung Lärmpegelbereiche festgesetzt, innerhalb derer passive Schutzmaßnahmen für sensible Wohnnutzungen erforderlich sind. Aktive Schutzmaßnahmen scheiden an dieser Stelle aus, da für einen wirksamen Schutz die Inanspruchnahme ansonsten unbeteiligter Grundstücke erforderlich würde und die Errichtung von langen und höhengestaffelten Wänden im Zuge der Ortsdurchfahrt der Straße aus städtebaulichen Gründen nicht befürwortet wird.

Die von der Bahnhofstraße ausgehenden Lärmbeflüssungen erfordern Schutzmaßnahmen in zwei abgestuften Bereichen. Die Festsetzungen orientieren sich dabei an den Berechnungen zu den Obergeschossen, da dort geringfügig höhere Belastungen vorliegen als in den Erdgeschossbereichen. Ein besonderes Augenmerk liegt auf dem Schutz der Nachtruhe.

Dafür ist die 50 dB(A)-Isophone relevant. In diesem Fall ist diese Linie nahezu identisch mit der Abgrenzung der beiden festgesetzten Lärmpegelbereiche, sodass unter Berücksichtigung von Vorsorgeaspekten diese Abgrenzung als relevante Festsetzungslinie gewählt wird.

Da in den an die Bahnhofstraße heranreichenden Außenwohnbereichen auch von deutlichen Schallbelastungen auszugehen ist und aktive Schutzmaßnahmen im Randbereich der Verkehrsfläche aus städtebaulichen Erwägungen nicht gewünscht sind, sollen zumindest Schutzmaßnahmen für einzelne Aufenthaltsbereiche im Garten (wie Terrassen, Sitzflächen) getroffen werden, die eine punktuelle Abschirmung bewirken und einen unbedenklichen Aufenthalt im Außenwohnbereich ermöglichen. Die dafür gewählte Linie entspricht in etwa der 60 dB(A) Tagesisophone.

Bei Werten über 62 dB(A) wird davon ausgegangen, dass ungestörte Kommunikation nicht mehr möglich ist.

8. Denkmalschutz / Denkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 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 Baudenkmalern 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. Insofern sind Bodenordnungsmaßnahmen vsl. nicht erforderlich.

10. Flächenbilanz

Die Fläche des Änderungsbereiches beträgt insgesamt ca. 4.200 m².

11. Erschließungskosten

In den Haushalt einzustellende Erschließungskosten entstehen der Gemeinde nicht.

12. Ökologie / Grünflächen

Besondere ökologische Wertigkeiten sind im Bereich der Planänderung nicht offensichtlich und von der Art und Intensität der Nutzung auch nicht zu erwarten. Vorkommen, die artenschutzrechtliche Maßnahmen erfordern, sind nicht bekannt. Die weitere Gestaltung der privaten Gartenflächen soll daher auch nicht reglementiert werden.

Das Anlegen eines Kinderspielplatzes ist innerhalb des Geltungsbereiches der Änderung nicht erforderlich, da derartige Spielflächen unmittelbar nördlich bereits realisiert wurden.

Seitens der Unteren Naturschutzbehörde wird auf folgende artenschutzrechtliche Belange hingewiesen:

„Zum Schutz der europäischen Vogelarten und Fledermäuse nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind Gehölzarbeiten nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig. Schonende Form- und Pflegeschnitte sind von dieser Beschränkung ausgenommen.“

„Bäume mit einer Winterquartierfunktion für Fledermäuse (Brusthöhendurchmesser ≥ 50 cm und Strukturen wie Totholz, Spalten, Rindenabplatzungen oder Höhlen) sind vor der Fällung von einem Sachverständigen auf Fledermausbesatz zu überprüfen. Sollten dabei Fledermäuse gefunden werden, sind die Fällarbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.“

13. Klimaschutz

Durch die Verdichtung des Siedlungsbereiches bleiben Flächen, die für das örtliche Klima von maßgeblicher Bedeutung sind unberührt. Gleichzeitig bildet die bereits vorhandene Bebauung einen wichtigen Beitrag zur Reduzierung von Windeinflüssen auf die zusätzlich mögliche Bebauung.

Durch die angestrebte kompakte Bebauung können latente Wärmeverluste in der Heizperiode tendenziell reduziert werden. Spezielle Festsetzungen zum Klimaschutz werden hier nicht für erforderlich erachtet. Es wird unterstellt, dass die Eigentümer aus Eigeninteresse energieeffiziente Bauweisen und Heiz- / Lüftungssysteme verwenden.

II: Beschreibung möglicher Umweltauswirkungen

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung unter 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 Boden / Flächen

Die Gemeinde Altenberge liegt im Bereich von Tonmergelgesteinen und Mergelkalken der Oberkreide (zum Teil feinsandig, schwach glaukonitisch, grau bis grüngrau).

Der vorherrschende Bodentyp des Planungsraumes ist Rendzina-Braunerde (lehmig-tonig).

Entsprechend der Karte des Geologischen Dienstes, NRW, werden im Planbereich sehr schutzwürdige flachgründige Felsböden angetroffen.

Altlasten bzw. Bodenbelastungsverdachtsflächen im Sinne des Gemeinsamen Runderlasses des Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport und des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz „Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ (MBI. NRW 2005 S. 582) vom 14.03.2005 sind nicht bekannt.

Durch die bauliche und gärtnerische Inanspruchnahme des Bodens liegt eine deutliche anthropogene Überprägung vor.

1.2 Gewässer / Grundwasser

Im näheren Umfeld des Plangeltungsbereiches befinden sich keinerlei offene Gewässerstrukturen. Die in südlicher (WL 1800) bzw. südöstlicher (WL 1870) Richtung gelegenen Fließgewässer weisen eine Entfernung von ca. 260 bzw. 300 m auf.

Durch die vorhandene bauliche Nutzung der Flächen ist in Teilen eine Anreicherung des Grundwassers bereits eingeschränkt; Beeinträchtigungen der Grundwasserqualität sind jedoch nicht bekannt.

Wasserschutzgebietsausweisungen bestehen im nahen Umfeld nicht.

1.3 Klima / Lufthygiene

Im Plangeltungsbereich ist mit Ausnahme der versiegelten Flächen von einer gewissen Frischluftproduktion im Bereich der Gartenflächen auszugehen. Belastungen durch agrarische Nutzungen liegen allenfalls in sehr geringem Umfang vor. Beeinflussungen durch die Bahnhofstraße sind allenfalls in deren unmittelbaren Randbereich zu erwarten.

1.4 Arten / Lebensgemeinschaften

Die potenzielle natürliche Vegetation des Planbereiches besteht aus einem artenreichen Sternmieren-Stieleichen-Hainbuchenwald. Bodenständige Bäume und Sträucher sind Stieleiche, Esche, Hainbuche, Feldahorn, Hasel, Weißdorn, Salweide, Hundsrose, Hartriegel, Wasser-Schneeball, Pfaffenhütchen.

Tatsächlich ist die Fläche teilweise durch Gebäude und andere bauliche Anlagen versiegelt. Die verbleibenden Flächen präsentieren sich als Gartenfläche mit Baumbestand. Dabei zeigt sich eine Vielzahl von nicht standortgerechten Pflanzen.

Südöstlich benachbart (unmittelbar an der Bahnhofstraße) befindet sich ein schmaler Gehölzstreifen mit überwiegend jüngeren Bäumen und Büschen.

Rechtlich bestimmte Schutzgebiete sind weder in der Nachbarschaft noch im weiteren Umfeld vorhanden. Faunistische Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Angesichts der großflächigen Wohnsiedlungsstruktur sind überwiegend Kulturfolgerarten zu erwarten. Besonders geschützte Arten sind in diesem Bereich nicht bekannt.

1.5 Orts- / Landschaftsbild

Das Ortsbild wird im Umfeld des Planungsbereiches bislang überwiegend durch die lockeren Baustrukturen des Einfamilienhausgebietes geprägt.

Einblicke von außen auf den Änderungsbereich sind von den beiden benachbarten Verkehrsflächen aus nur in geringem Maße möglich. Insbesondere zur Bahnhofstraße existiert eine abschirmende Bepflanzung.

1.6 Mensch / Gesundheit

Der Plangeltungsbereich befindet sich innerhalb eines überwiegend bebauten zentralen Siedlungsbereiches der Gemeinde Altenberge und wird in gewissen Maße durch die Kfz-Bewegungen auf der benachbarten Bahnhofstraße beeinflusst. Eine durch die Landbewirtschaftung entstehende Geruchsauswirkung erreicht allenfalls in sehr geringem Umfang den Änderungsbereich. Gewerbliche Belastungen liegen aus dem relevanten Umfeld nicht 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 berührt.

1.8 Wechselwirkungen

Besondere Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Umweltmedien, die über die einzeln beschriebenen Sachverhalte hinausgehen, sind nicht erkennbar.

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

2.1 Boden / Flächen

Durch die Festsetzung „Allgemeine Wohngebiete“ im Bebauungsplan wird bei einer GRZ von 0,4 eine Versiegelung von max. 60 % der Flächen rechtlich zugelassen. Das entspricht der bisherigen Versiegelungsmöglichkeit. Ein Verlust von Oberboden über die vorherige rechtliche Zulässigkeit hinaus wird durch die Änderung nicht ermöglicht. Insofern entstehen rechnerisch keine zusätzlich möglichen Eingriffe in dieses Umweltmedium. Eine über den Bestand hinausgehende Flächeninanspruchnahme ist jedoch zumindest teilweise zu erwarten.

2.2 Wasser

Das Niederschlagswasser kann aufgrund der örtlichen Verhältnisse unabhängig von der Versiegelung kaum auf der Fläche selbst versickern. Der Untergrund besteht in diesem Bereich des Ortes überwiegend aus wenig durchlässigen Böden. Eine Reduzierung des Grundwasserdargebotes ist nicht zu erwarten.

2.3 Klima / Lufthygiene

Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen können allenfalls in sehr kleinem Umfang zusätzliche Klimabeeinflussungen entstehen. Neue Baukörper auf bislang nicht überbaubaren Grundstücksflächen und eine eventuell etwas dichtere Bebauung können evtl. den lokalen Luftaustausch beeinflussen. Angesichts der weiträumig bereits vorhandenen bebauten Siedlungsstrukturen sind jedoch allenfalls kleinräumig wirkende Auswirkungen sehr geringen Umfangs anzunehmen. Durch eine Verdichtung des Siedlungsraumes bei einer gleichzeitigen Vermeidung von Siedlungsaußenwachstum werden die allgemeinen Klimaschutzziele berücksichtigt.

2.4 Arten / Lebensgemeinschaften

Der Artenbesatz im Geltungsbereich wird durch die Realisierung der Planung allenfalls sehr geringfügig tangiert. Die eventuell etwas intensivere Bebauung auf einer vergrößerten Grundfläche kann ggf. zu einer teilweisen Verdrängung einzelner Individuen von Kulturfolgerarten führen. Angesichts der Kleinräumigkeit des Geltungsbereiches und der Geringfügigkeit möglicher Veränderungen werden keine relevanten Auswirkungen auf das Artengefüge erwartet. Artenschutzrechtlich relevante Belange im Sinne des BNatSchG werden nach derzeitigem Kenntnisstand nicht berührt.

2.5 Orts- / Landschaftsbild

Relevante Auswirkungen auf das Ortsbild sind im Hinblick auf die zukünftigen Festsetzungen nicht zu erwarten. Die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen Richtung Bahnhofstraße kann zu einer optisch wirksameren Straßenraumbegrenzung führen. Dies ist in Annäherung an das Ortszentrum durchaus erwünscht.

2.6 Mensch / Gesundheit

Auswirkungen auf das menschliche Wohlbefinden oder gar die Gesundheit im Umfeld vorhandener Nutzungen sind durch die Planung bei gleichbleibender Nutzungsintensität trotz zusätzlich überbaubarer Grundstücksfläche nicht zu befürchten.

Erhebliche Immissionen für den Plangeltungsbereich liegen hingegen durch Straßenverkehrslärm vor. Sie können aber durch passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden sowie den Außenwohnbereichen wirksam reduziert werden.

2.7 Kultur / Sachgüter

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

2.8 Wechselwirkungen

Besondere Wechselwirkungen der einzelnen Umweltmedien sind auch nach der Planänderung nicht zu erwarten.

2.9 Nichtdurchführung der Planung

Die sogenannte 0-Variante (d. h. Planungs-/Realisierungsverzicht an dieser Stelle) würde evtl. in einem anderen Bereich (durch zusätzliche Bebauung) zu erhöhten Auswirkungen führen. Voraussichtlich wäre für eine vergleichbare Baumaßnahme eine zusätzliche Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen erforderlich, was in der Regel zu Auswirkungen auf die Umweltmedien führen könnte.

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

3.1 Vermeidungs- / Verminderungsmaßnahmen

Grundsätzlich wird durch die vorgesehene Verdichtung des bereits mit den Gebäuden bebauten zentralen Siedlungsbereiches ein geringerer Eingriff bewirkt als bei einer Inanspruchnahme neuer Siedlungsflächen.

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.

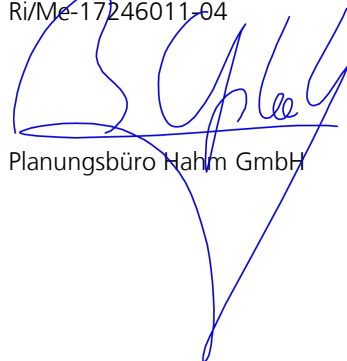
4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen)

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich bislang um eine mit partiellen Lücken bebaute Fläche innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes. Die vorhandenen örtlichen Infrastrukturanlagen sind für das Vorhaben ausreichend dimensioniert und müssen nicht erweitert werden. Andere vergleichbare Flächen mit ähnlichen Voraussetzungen bzw. bereits baulich in Anspruch genommene Flächen, die reaktiviert werden könnten, stehen evtl. zur Verfügung, geringere Eingriffe in Natur und Umwelt sind durch vergleichbare Maßnahmen jedoch kaum möglich. Da die Flächeneigentümer ihre Vorhaben auf eigenen Grundstücken realisieren möchten, stehen alternative Flächen aber auch nicht zur Disposition.

Aufgestellt:

Osnabrück, 12.04.2018

Ri/Me-17246011-04



Planungsbüro Hahm GmbH

III: Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde Altenberge hat am 25.09.2017 den Beschluss zur Aufstellung der Bauleitplanung gefasst.

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Zeit vom 13.03.2018 bis 13.04.2018 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Sie wurde aufgrund der Ergebnisse der öffentlichen Auslegung geprüft und (ergänzt) vom Rat der Gemeinde Altenberge in seiner Sitzung am 14.05.2018 als Begründung der Satzung gebilligt.

Altenberge, den 04.06.2018

.....
(Bürgermeister)