

# Gemeinde Altenberge

## 16. Änderung / Erweiterung Bebauungsplan Nr. 24 „Sanierungsgebiet“

### Begründung

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

Ri/Sc-09101013-05 / 08.12.2009

**Inhalt:**

**I: Begründung zum Bauleitplanentwurf**

1.	Aufstellungsbeschluss / räumlicher Geltungsbereich.....	4
2.	Planungsanlass / Aufstellungserfordernis.....	4
3.	Berücksichtigung des Flächennutzungsplanes .....	5
4.	Situation des Geltungsbereiches .....	5
5.	Planungskonzeption .....	5
5.1	Art der baulichen Nutzung .....	5
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	6
5.3	Bauweise / ü berbaubare Grundstücksfläche.....	6
5.4	Gestaltung.....	7
6.	Erschließung .....	7
6.1	Verkehrerschließung / Grundstückerschließung.....	7
6.2	Technische Infrastruktur .....	7
7.	Ökologie / Begrünung.....	8
8.	Planverwirklichung / Bodenordnung .....	8
9.	Denkmalschutz / Denkmalpflege .....	8
10.	Erschließungskosten .....	8

**II. Beschreibung und Bewertung möglicher Umweltauswirkungen**

1.	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden .....	9
1.1	Geologie / Boden.....	9
1.2	Gewässer / Grundwasser .....	10
1.3	Klima / Lufthygiene .....	10
1.4	Arten / Lebensgemeinschaften .....	10
1.5	Orts- / Landschaftsbild.....	10
1.6	Mensch / Gesundheit.....	11
1.7	Kultur / Sachgüter .....	11
1.8	Wechselwirkungen .....	11
2.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung .....	11
2.1	Boden.....	11
2.2	Gewässer / Grundwasser .....	12
2.3	Klima / Lufthygiene .....	12
2.4	Arten / Lebensgemeinschaften .....	12
2.5	Orts- / Landschaftsbild.....	12
2.6	Mensch / Gesundheit.....	13
3.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen.....	13
3.1	Vermeidungs- / Verminderungsmaßnahmen .....	13
3.2	Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung .....	13
4.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen).....	14

**III: Verfahrensvermerke**

## **I. Begründung zum Bauleitplanentwurf**

### **1. Aufstellungsbeschluss / räumlicher Geltungsbereich**

Der Rat der Gemeinde Altenberge hat am 28.09.2009 die Aufstellung der 16. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Sanierungsgebiet“ beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich des Planes befindet sich im südöstlichen Bereich des Ortskerns der Gemeinde, unmittelbar östlich der Straße Alter Münsterweg. Der Geltungsbereich geht in südlicher Richtung über die Abgrenzung des Ursprungsplanes hinaus.

Dieser befindet sich in der Gemarkung Altenberge, Flur 60. Plangrundlage bildet die aktuelle Liegenschaftskarte des Katasteramtes Kreis Steinfurt vom 03.06.2009.

Der Geltungsbereich wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden durch: die Südgrenze der Kampstiege mit den Flurstücken Nr. 109 und 191
- im Osten durch: die Westgrenze von Kampstiege, Rönenthal und verbindendem Fußweg mit den Flurstücken Nr. 109, 187 und 186 sowie Flurstück Nr. 72
- im Süden durch: die Nordgrenze der Wegeparzelle Nr. 72 (gleichzeitig Südgrenze Flurstücke Nr. 73 und 74)
- im Westen durch: die Ostgrenze Alter Münsterweg mit den Flurstücken Nr. 89 und 281

Mit der Rechtswirksamkeit dieser Änderung tritt der überlagerte Teil des Ursprungsplanes außer Kraft.

### **2. Planungsanlass / Aufstellungserfordernis**

Der Ursprungsbebauungsplan stammt aus dem Jahr 1982. Anlass für die 16. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 sind veränderte Anforderungen an die Nutzung der wohnbaulich genutzten Grundstücke. Mit Hilfe der Änderung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zusätzliche bauliche Inanspruchnahme der rückwärtigen Grundstücksteile („Bauen in zweiter Reihe“) geschaffen werden.

Anlass für diese Planänderung waren der Wunsch zweier Anwohner sowie das eindeutige Votum der Teilnehmer einer Eigentümerversammlung am 28.05.2009, auf den östlichen Teilen der langgestreckten Grundstücke zusätzliche Baumöglichkeiten für Wohngebäude zu erhalten.

Da es sich bei der geplanten Nachverdichtung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, die Größe der festgesetzten Grundfläche (i. S. v. § 19 (2) BauNVO) weniger als 20.000 m<sup>2</sup> 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. Eine Änderung des FNP ist somit nicht erforderlich, da dem Entwicklungsgebot weiterhin entsprochen wird.

### **4. Situation des Geltungsbereiches**

Der Geltungsbereich befindet sich ca. 350 m südöstlich des Altenberger Rathauses und erstreckt sich in einer Tiefe von ca. 70 m östlich der Straße Alter Münsterweg. Das Gelände ist in südöstlicher Richtung geneigt. Die Geländehöhen liegen zwischen ca. 111 m und ca. 99 m.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 24 vom 26.04.1982 beschränkt sich mit seinem Geltungsbereich auf die Gebäude Nr. 5, 7 und 9 mit den Flächen bis zur Kampstiege sowie auf ca. 2/3 der Flächen der Gebäude Nr. 11 und 13 in Richtung Fußweg. Im rückwärtigen Bereich des Gebäudes Nr. 5 (Flurstücke Nr. 204, 205, 206) erfolgte eine 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Datum vom 12.01.1984, die eine zusätzliche Bebauung ermöglicht. Die südlich an den Bebauungsplan angrenzenden Bereiche sind bislang planungsrechtlich auf Basis von § 34 BauGB zu bewerten.

Entlang der Straße „Alter Münsterweg“ befindet sich auf vergleichbaren Grundstücken eine in einheitlicher Flucht errichtete Einzelhausbebauung. Die Grundstücke Haus Nr. 7 bis Nr. 27 weisen eine Durchschnittsgröße von (70 m x 18 m =) 1.260 m<sup>2</sup> auf. Nur im nördlichsten Teil erfolgte im Rahmen der 1. Änderung des B-Planes Nr. 24 eine Grundstücksteilung und eine zusätzliche rückwärtige Bebauung mit einem Doppelhaus.

Im rückwärtigen Bereich von Haus Nr. 29 bis Nr. 33 mit ca. 52,5 m tiefen Grundstücken existiert ein weiteres großes Grundstück (ca. 1.110 m<sup>2</sup>) und ein größerer unbebauter Bereich.

### **5. Planungskonzeption**

#### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Im bestehenden Bebauungsplan Nr. 24 sowie dessen partieller Änderung sind „Allgemeine Wohngebiete“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Nur Gartenbaubetriebe und Tankstellen sollen zukünftig aufgrund ihres gebietsuntypischen Charakters und der zusätzlich zu erwartenden Verkehrsauswirkungen nicht zugelassen werden.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich bislang im Wesentlichen aus den Komponenten Grundflächenzahl (GRZ: 0,4), Geschossflächenzahl (GFZ: 1,0 bzw. 0,6 im Bereich der 1. Änderung) und Geschossigkeit (Z: III entlang Alter Münsterweg vorderer Teil bzw. I im hinteren Teil und II im Bereich der 1. Änderung). Dabei ist darauf hinzuweisen, dass das oberste Vollgeschoss nur im Dach der mehrgeschossigen Baukörper errichtet werden darf.

In den Grundzügen soll dieses Maß der baulichen Nutzung beibehalten und auf die weitergehend bebaubaren Bereiche ausgedehnt werden. Anstelle der nicht mehr verwendeten Festsetzungsform „im DG“ soll eine in der gleichen Richtung zielende Traufhöhenfestsetzung vorgenommen werden.

Die Grundflächenzahl bleibt einheitlich mit 0,4 entsprechend der Obergrenze der BauNVO erhalten. Die Geschossflächenzahl wird einheitlich mit 0,8 festgesetzt. Dies entspricht auch der derzeitigen Baustruktur, sodass eine vollständige Zweigeschossigkeit realisiert werden kann.

## 5.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung der offenen Bauweise soll unverändert beibehalten werden, um nicht eine unerwünschte hohe Verdichtung zu erhalten. Im Hinblick auf die Ausnutzbarkeit der Grundstücke sollen jedoch bestehende Beschränkungen reduziert werden, um den Bauherren mehr Spielräume bei der Nutzung der rückwärtigen Grundstücksteile zu gewähren.

Deshalb soll neben der vorderen Bauzeile eine zweite im Bereich der hinteren Grundstücksteile ermöglicht werden. Um die bestehende Einheitlichkeit der Baukörperstellung zu wahren, wird nur im südlichen Teil wegen geringerer Grundstückstiefen eine große überbaubare Fläche ausgewiesen, ansonsten aber ein vom überwiegenden baulichen Bestand deutlich abgesetzter Baustreifen, der die bereits realisierte Bebauung integriert, festgesetzt. In Ergänzung der vorhandenen Festsetzung und einer Fixierung der klaren Bauflucht am Alter Münsterweg wird aus städtebaulichen Erwägungen dort eine Baulinie festgesetzt. In den rückwärtigen Bereichen wird die Notwendigkeit einer zwingenden Baukörperfestsetzung nicht gesehen. Dieses Baufeld ist gegenüber dem vorderen von reduzierter Breite.

Wie bereits im Bereich der 1. Änderung erfolgt, soll für den gesamten Änderungsbereich die Bauweise so fortgesetzt werden, dass nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Damit werden Hausgruppen als weitergehende Verdichtung ausgeschlossen.

Ursprünglich bestehende Einschränkungen zur Platzierung von Garagen und Einstellplätzen wurden bereits mit der 11. Änderung für den gesamten Geltungsbereich des Ursprungsplanes aufgehoben. Durch eine neue Festsetzung werden nun Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen explizit auf dem gesamten Grundstück zugelassen.

## 5.4 Gestaltung

Gestaltungsvorgaben sollen weiterhin nicht erfolgen. Die Höhenentwicklung der Gebäude wird neben der Geschossigkeit über die Festsetzung der Trauf- und der Firsthöhe im Maximum reglementiert, sodass keine deutlich anderen Höhenausprägungen entstehen.

Bei der Firsthöhe werden insbesondere das hängige Gelände und der bauliche Bestand berücksichtigt.

## 6. Erschließung

### 6.1 Verkehrserschließung / Grundstückerschließung

Die verkehrliche Erschließung ist über die bestehenden öffentlichen Straßen weiterhin gewährleistet. Zusätzliche Verkehre können durch die Planänderungen nur in geringem Umfang bewirkt und über das vorhandene Erschließungsnetz abgewickelt werden.

Für einen kleinen nördlichen Teilbereich kann die verkehrliche Anbindung über die Kampstiege erfolgen. Es handelt sich dabei um die an den östlich benachbarten Bebauungsplan Nr. 25 „Alter Münsterweg/Zumbusch“ angrenzenden Flächen.

Die südlich angrenzenden Grundstücke/Grundstücksteile können nicht an östlich benachbarte Verkehrsflächen anschließen, da dies planungsrechtlich durch im Bebauungsplan Nr. 26 „Rönnenthal“ festgesetzte, trennende Grünstreifen nicht ermöglicht wird. Dies bedeutet, dass eine verkehrliche Erschließung über die vorderen Grundstücksteile zum Alter Münsterweg ermöglicht werden muss. Aufgrund der Parzellenbreiten und der bestehenden Bebauung ist dies prinzipiell realisierbar. Gegebenenfalls können Nachbarn auch eine gemeinsame rückwärtige Erschließung vereinbaren.

Die Wegeparzelle zwischen den Gebäuden Alter Münsterweg Nr. 27 und Nr. 29 ist bislang nicht existent – befindet sich jedoch im öffentlichen Eigentum. Dort soll auch zukünftig eine Erschließungsoption offen gehalten werden.

### 6.2 Technische Infrastruktur

Durch die Planänderung ergeben sich keine grundlegend neuen Anforderungen an die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen. In der Straße „Alter Münsterweg“ ist ein Mischwasserkanal vorhanden. Ein Niederschlagswassersammler befindet sich in den östlichen Verkehrsflächen. Das Schmutzwasser kann durch das Baugebiet Rönnenthal abgeleitet werden. Die mediale Versorgung ist gewährleistet.

## **7. Ökologie / Begrünung**

Durch die beabsichtigten Planänderungen werden keine in der Summe zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft bewirkt. Die festgesetzten Grundflächenzahlen mit GRZ 0,4 bleiben weiterhin das Maß der maximal zulässigen Versiegelung. Durch die erweiterte räumliche Ausnutzbarkeit in den Gartenzonen werden auch keine ökologisch relevanten Biotopstrukturen betroffen.

Da es sich insgesamt bereits um ein intensiv durchgrüntes Wohngebiet handelt, werden keine Begrünungsflächen festgesetzt.

## **8. Planverwirklichung / Bodenordnung**

Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden erweiterte Nutzungsmöglichkeiten für die vorhandenen Eigentümer geschaffen. Zwingende Abhängigkeiten zu anderen Eigentümern bestehen nicht. Maßnahmen der Bodenordnung sind insofern nicht erforderlich.

## **9. Denkmalschutz / Denkmalpflege**

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans befinden sich weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NW) bzw. Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes der Gemeinde Altenberge enthalten sind. Blickbeziehungen und Fernwirkungen von und zu Baudenkmalern werden durch die Änderungen nicht beeinträchtigt.

## **10. Erschließungskosten**

In den gemeindlichen Haushalt sind keine öffentlichen Erschließungskosten einzustellen.

## II. Beschreibung und Bewertung möglicher Umweltauswirkungen

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

#### 1.1 Geologie / Boden

Die Gemeinde Altenberge liegt im Bereich von Tonmergelgesteinen und Mergelkalken der Oberkreide.

Das Plangebiet ist der naturräumlichen Haupteinheit des „Kernmünsterlandes“ mit der Untereinheit „Burgsteinfurter Land“ zuzurechnen. Als Bodenart herrscht steiniger Lehm und Ton, teils steiniger lehmiger Sand vor. Ausgangsgestein ist Kalkmergel, Tonmergel, kalkhaltiger Sandstein und Schutt. Diese Bodentypen, bestehend aus Braunerde, gut basenhaltig, teils Rendzina und Pelosol, teils pseudovergleyt, sind mittelgründig. Der Untergrund ist gut wasserhaltend, teils staunass und meist schwer bearbeitbar.

Entsprechend der Karte der schutzwürdigen Böden vom Geologischen Dienst (NRW), Krefeld, wird der angetroffene Boden als sehr schutzwürdige flachgründige Felsböden eingestuft. Dabei handelt es sich als Extremstandort um Rendzina-Braunerde über Festgestein aus Kalkmergel der Oberkreide.

Das Entwicklungspotenzial dieses Standortes zeichnet sich insbesondere durch trockene bis extrem trockene Felsböden, Syroseme und Ranker (carbonatfrei), Rendzina und Pararendzinen (carbonathaltig) sowie flachgründige Braunerden aus. Die Eigenschaften bestehen aus sehr geringer effektiver Durchwurzelung, geringer Feldkapazität, geringer Luftkapazität sowie geringer Wasserleitfähigkeit und Erodierbarkeit. Die Bodenwertzahl ist mittelmäßig. Der trockene Boden hat eine geringe Durchlüftung.

Eingriffe in die oberen Bodenschichten liegen im überwiegenden Geltungsbereich durch Bauwerke (incl. Flächenversiegelungen) und Gartennutzung vor.

Altlasten bzw. Bodenbelastungsverdachtsflächen im Sinne des Gemeinsamen Runderlasses und 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“ (MBL. NW 2005 S. 582) vom 14.03.2005 sind auf der Fläche des Geltungsbereiches nicht bekannt und angesichts der bisherigen Flächennutzung nicht zu erwarten.

## 1.2 Gewässer / Grundwasser

Gewässer sind innerhalb des Plangeltungsbereiches bzw. unmittelbar angrenzend nicht vorhanden.

Angesichts der vorliegenden Versiegelung bei voraussichtlich wenig versickerungsfähigen Böden ist die lokale Grundwasserneubildungsrate allenfalls als gering einzustufen.

## 1.3 Klima / Lufthygiene

Innerhalb des Siedlungsschwerpunktes der Gemeinde bilden die unbebauten Teile der relativ großen Grundstücke ein gewisses stadtklimatisches Ausgleichspotenzial. Lufthygienische Belastungen liegt nicht vor.

## 1.4 Arten / Lebensgemeinschaften

Die potenzielle natürliche Vegetation des Plangebietes besteht aus einem Sternmieren-Eichen-Hainbuchenwald, vorwiegend artenreich. Im Sternmieren-Eichen-Hainbuchenwald überwiegt als Baumschicht die Hainbuche und Stieleiche. Vereinzelt sind auch Eschen, Feldahorn und Vogelkirsche anzutreffen. Die Strauchschicht (nur spärlich) besteht aus Hasel, Bluthartriegel, Weißdorn, Schneeball, Pfaffenhütchen, Heckenkirsche und Kratzbeere. In der Krautschicht werden mesotraphente Arten wie Sauerklee, Waldveilchen, Aronstab, Lungenkraut, Goldhahnenfuß und Waldziest angetroffen.

Der tatsächliche Vegetationsbestand entspricht überwiegend dem einer durchschnittlichen Hausgartennutzung mit gelegentlichem Großbaumbestand. Planungsrelevante Arten sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

## 1.5 Orts- / Landschaftsbild

Das Ortsbild wird entlang des Alter Münsterweg durch die vorhandenen linear aufgereihten Baustrukturen mit deren Vorgärten geprägt. Die großen unbebauten Gartenflächen sind vom öffentlichen Straßenraum her kaum wahrnehmbar. Ein direkter Zusammenhang mit der freien Landschaft besteht in diesem Ortsbereich nicht.

## 1.6 Mensch / Gesundheit

Das Plangebiet liegt unterhalb eines militärischen Tagtieffluggebietes, in dem Tiefflug bis 75 m über Grund durchgeführt wird. Aufgrund der Lage des Plangebietes ist mit Lärm- und Abgas-Emissionen durch militärischen Flugbetrieb zu rechnen.

Aus dem Kraftfahrzeugverkehr auf den umliegenden Straßen resultieren Emissionen, die angesichts der relativ geringen Verkehrsmengen nicht zu erheblichen Störungen empfindsamer Nutzungen in deren nahem Umfeld führen.

Landwirtschaftliche Emissionen sind angesichts in der Nachbarschaft nicht vorhandener landwirtschaftlich genutzter Hofstellen/Stallungen nicht zu erwarten.

## 1.7 Kultur / Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt. Auch Naturdenkmäler sind nicht vorhanden. Ökologisch relevante Sachgüter sind nicht vorhanden.

## 1.8 Wechselwirkungen

Besondere Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Umweltmedien sind nicht erkennbar.

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

Grundsätzlich können bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkfaktoren auf den Naturhaushalt sowie das Orts- bzw. Landschaftsbild unterschieden werden.

Die baulich bedingten Auswirkungen sind dabei nur temporärer Art und von daher nur beachtlich, wenn sie dennoch zu nachhaltigen Beeinträchtigungen führen.

### 2.1 Boden

Durch die geänderten Festsetzungen des Bebauungsplanes wird theoretisch keine zusätzliche Versiegelung zugelassen, da die GRZ keine Veränderung erfährt. Zumindest in den nach § 34 BauGB zu beurteilenden Flächen werden jedoch weitergehende Versiegelungsmöglichkeiten bewirkt. Deshalb ist von einer zusätzlichen Inanspruchnahme sehr schützenswerter Felsböden auszugehen. Natürliche Funktionen des Bodens gehen damit über die bereits realisierten Maßnahmen hinaus verloren.

Bei einer Nichtdurchführung der Planung würde der Grad der Bodenbeeinträchtigung vsl. unverändert bleiben.

## **2.2 Gewässer / Grundwasser**

Das Niederschlagswasser wird aufgrund der vorhandenen/zulässigen Versiegelung überwiegend über öffentliche Niederschlagswassereinrichtungen abgeleitet. Großflächige Störungen der Grundwasserneubildung sind durch die relativ geringe Plangebietsfläche und auch wegen der geringen Versickerungsfähigkeit des Bodens weiterhin nicht zu erwarten. Eine Qualitätsbeeinträchtigung des Grundwassers ist angesichts der Art der Nutzung auch zukünftig nicht zu befürchten.

Bei einem Planungsverzicht bliebe die Situation beim Umweltaspekt Wasser vsl. unverändert.

## **2.3 Klima / Lufthygiene**

Durch die planungsrechtlich modifizierten Festsetzungen werden vsl. keine bedeutsamen lokalen Klimaveränderungen entstehen. Durch die zusätzlichen Baumöglichkeiten sind nur geringfügig ausgeprägtere Temperatur- und Feuchtigkeitsamplituden zu erwarten.

Bei einer Nichtdurchführung der Planung ergäben sich vsl. ebenfalls keine Veränderungen des lokalen Stadtklimas.

## **2.4 Arten / Lebensgemeinschaften**

Angesichts der durch die GRZ fixierten Versiegelungsobergrenze und der bisherig bereits vorhandenen anthropogenen Nutzung ist allenfalls von einem geringen Lebensraumverlust auszugehen.

Bei einem Planungsverzicht würde die im rechtlich zulässigen Rahmen bereits beeinflusste Situation voraussichtlich unverändert bleiben.

## **2.5 Orts- / Landschaftsbild**

Durch die neuen planungsrechtlichen Festsetzungen sind keine nennenswerten Auswirkungen auf das Ortsbild zu erwarten. Die bislang bestehende gestaltwirksame Regelung (Baulinie) bleibt erhalten und wird gemäß des baulichen Bestandes ergänzt. Die Vorgartenzonen im Nahbereich des Alter Münsterweges bleiben erhalten.

Ohne die Planungsänderung würde ebenfalls keine Ortsbildveränderung zu erwarten sein.

## **2.6 Mensch / Gesundheit**

Durch die Festsetzungen werden keine grundsätzlich andersartigen Immissionen entstehen, die auf die unmittelbare Nachbarschaft wirken.

Der durch die zusätzliche Wohnbebauung induzierte Erschließungsverkehr kann ggf. zu einer minimal höheren Belastung der benachbarten Baugebiete führen.

Bei einem Verzicht auf die Durchführung der Planung würde sich die Situation im Rahmen der zulässigen Festsetzung ebenfalls nicht grundsätzlich ändern.

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

### **3.1 Vermeidungs- / Verminderungsmaßnahmen**

Grundsätzlich wird durch die vorgesehene Verdichtung des Siedlungsbereiches die Ausweisung von Bauflächen in Ortsrandlage vermieden.

Da es sich bei der Maßnahme im Wesentlichen um eine Modifizierung einer vorhandenen Nutzung handelt, können vorhandene Infrastruktureinrichtungen (Straße, leitungsgebundene Versorgungsmedien) weiterhin genutzt werden und diesbezügliche Eingriffe an anderer Stelle vermieden werden.

Zusätzliche erhebliche Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild werden durch Beibehaltung der bislang reglementierenden Festsetzungen (Geschossigkeit, Baulinie) und Anpassung an vorhandene Baustrukturen ebenfalls vermieden.

### **3.2 Eingriffs- / Ausgleichsregelung**

Im beschleunigten Verfahren (gemäß § 13a BauGB) gelten die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes bewirkten Eingriffe in Natur und Landschaft als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Damit wird dem Vorhaben der Verdichtung des Innenbereiches gegenüber einer örtlichen Außenentwicklung Rechnung getragen. Eine Ermittlung von Eingriffen sowie deren Kompensation ist nicht erforderlich.

#### **4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen)**

Für die Grundstückseigentümer, die durch die Planung erweiterte Baumöglichkeiten erhalten, liegen in der Regel keine alternativen Baumöglichkeiten vor. Die Möglichkeit zur Nachverdichtung besteht auch an anderer Stelle in Altenberge – dies kann aber allenfalls gesamtörtlich als Alternative gesehen werden. Da hier jedoch dem Eigentümerwunsch entsprochen werden soll und andere Bereiche auch keine höhere Eignung aufweisen, existieren keine gleichwertigen Alternativen.

Aufgestellt:  
Osnabrück, 08.12.2009  
Ri/Sc-09101013-05

Planungsbüro Hahm GmbH

### III. Verfahrensvermerke

Der Bau- und Planungsausschuss der Gemeinde Altenberge hat der Begründung des Entwurfes am 07.12.2009 zugestimmt.

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Zeit vom 28.12.2009 bis 29.01.2010 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Sie wurde aufgrund der Ergebnisse der öffentlichen Auslegung geprüft und vom Rat der Gemeinde Altenberge in seiner Sitzung am 23.03.2010 als Begründung der Satzung gebilligt.

Altenberge, den 24.03.2010

Der Bürgermeister  
gez. Paus