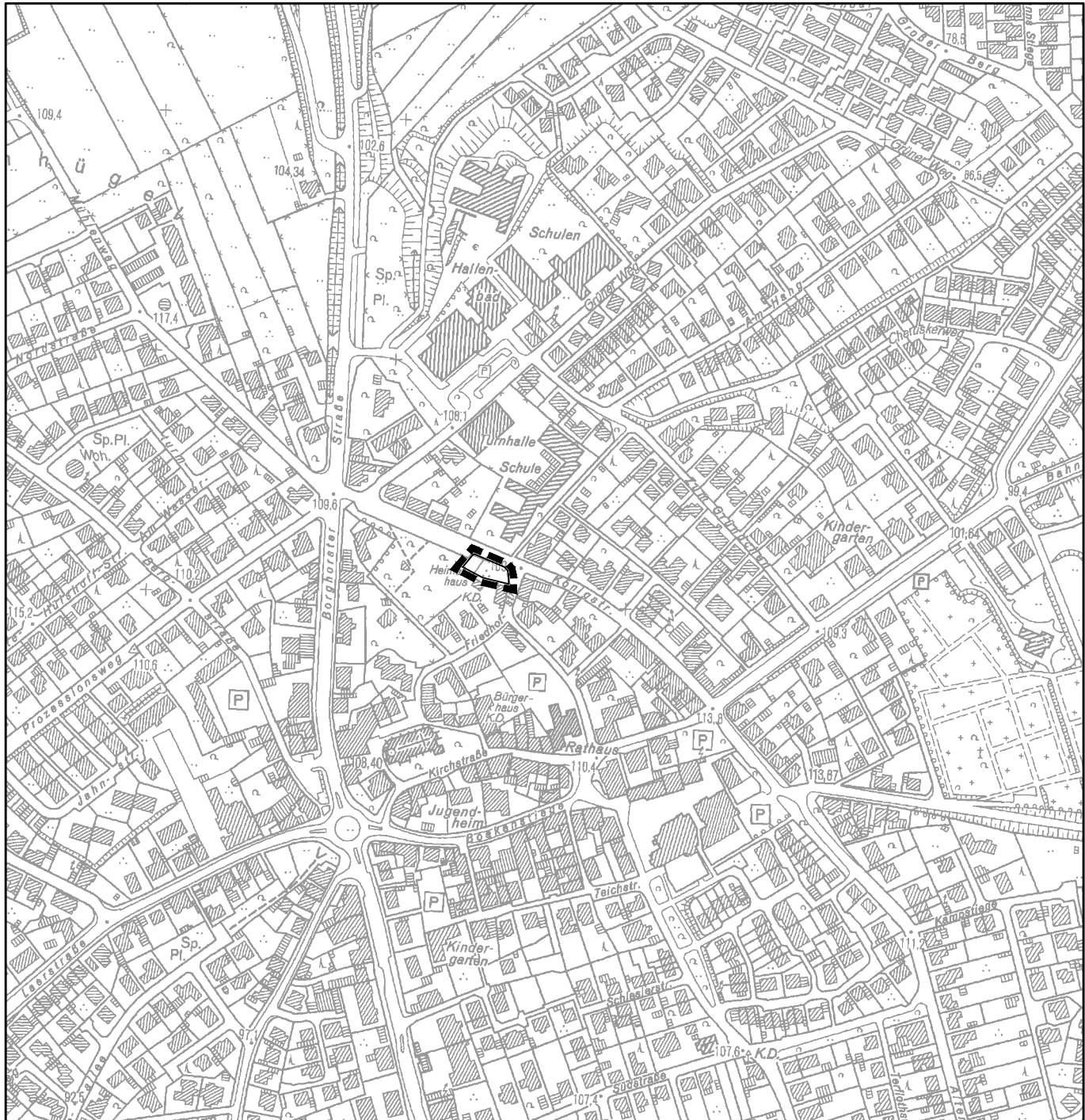




# Gemeinde Altenberge

## Bebauungsplan Nr. 37 "Borghorster Straße / Königstraße / Friedhofstraße" - 5. Änderung

### Begründung



Beratung • Planung • Bauleitung

Mindener Straße 205  
49084 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 Altenberge –  
Bebauungsplan Nr. 37  
„Borghorster Straße / Königstraße / Friedhofstraße“ - 5. Änderung

Begründung

**Planungsbüro Hahm**

Mindener Straße 205

49084 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-17016013-07/ 18.09.2017

Inhalt:

I.	Begründung zum Bauleitplanentwurf .....	4
1.	Räumlicher Geltungsbereich .....	4
2.	Planungsanlass / Aufstellungserfordernis .....	4
3.	Berücksichtigung des Flächennutzungsplanes .....	5
4.	Situation des Geltungsbereiches .....	5
5.	Planungsabsichten .....	6
5.1	Art und Maß der Nutzung .....	6
5.1.1	Art der baulichen Nutzung .....	6
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung .....	6
5.2	Gestaltung .....	7
6.	Erschließung .....	7
6.1	Verkehrerschließung .....	7
6.2	Ver- und Entsorgung .....	7
6.3	Ökologie / Begrünung .....	7
7.	Immissionsschutz .....	8
8.	Denkmalschutz / Denkmalpflege .....	8
9.	Planverwirklichung / Bodenordnung .....	8
10.	Flächenbilanz .....	9
11.	Erschließungskosten .....	9
I.	Umweltbericht .....	10
1.	Einleitung .....	10
1.1	Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes, einschließlich der Beschreibung der Darstellungen des Planes mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens .....	10
1.2	Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden .....	10
2.	Beschreibung und Bewertung möglicher Umweltauswirkungen .....	16

2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.....	16
2.1.1	Geologie / Boden .....	16
2.1.2	Gewässer / Grundwasser.....	17
2.1.3	Klima / Lufthygiene .....	17
2.1.4	Arten / Lebensgemeinschaften .....	17
2.1.5	Orts- / Landschaftsbild .....	18
2.1.6	Mensch / Gesundheit .....	18
2.1.7	Kultur / Sachgüter.....	18
2.1.8	Wechselwirkungen .....	19
2.2.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung.....	20
2.2.1	Boden.....	20
2.2.2	Wasser.....	20
2.2.3	Klima / Lufthygiene .....	20
2.2.4	Arten / Lebensgemeinschaften .....	21
2.2.5	Orts- / Landschaftsbild .....	21
2.2.6	Mensch / Gesundheit .....	21
2.2.7	Kultur / Sachgüter.....	21
2.2.8	Wechselwirkungen .....	22
2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen.....	22
2.3.1	Vermeidungs- / Verminderungsmaßnahmen .....	22
2.3.2	Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung .....	22
2.4	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen) .....	23
2.5	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt.....	23
2.6	Zusammenfassung der Umweltauswirkungen .....	24
III.	Verfahrensvermerk .....	25

## I. Begründung zum Bauleitplanentwurf

### 1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 5. Planänderung befindet sich im Ortszentrum der Gemeinde und zwar nördlich des Rathauses und Pfarrkirche St. Johannes Baptist. Der Geltungsbereich schließt unmittelbar an die Königstraße an und bildet einen Teilbereich des Ursprungsbebauungsplanes.

Er besteht ausschließlich aus dem Flurstück Nr. 148 in der Flur 55 der Gemarkung Altenberge.

Der aktuelle Katasterbestand wurde digital am 19.03.2015 vom Katasteramt des Kreises Steinfurt (Az: 15-03029) übernommen.

Der räumliche Geltungsbereich ist in der Planzeichnung geometrisch eindeutig festgesetzt.

Durch den Bereich der 5. Änderung wird ein Teil der 3. Änderung des Ursprungsplanes überlagert. Mit Rechtskraft der 5. Änderung verliert der überlagerte Teil der 3. Änderung des B-Planes Nr. 37 seine Gültigkeit.

### 2. Planungsanlass / Aufstellungserfordernis

Anlass für die aktuelle Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 sind veränderte Anforderungen an die konkrete Nutzung der öffentlichen Flächen im Ortskern. Mit Hilfe der 5. Änderung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung baulicher Anlagen im Bereich einer Grünfläche geschaffen werden. Es ist beabsichtigt, den bereits durch historische Gebäude geprägten Bereich rund um das Heimathaus, um eine weitere bauliche Anlage mit unmittelbarem geschichtlichem und räumlichem Bezug zum Bestand zu ergänzen.

Da die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes ein derartiges Vorhaben, das für die geschichtliche Identität der Gemeinde von Bedeutung ist, nicht zulassen, ist eine Planänderung erforderlich.

### 3. Berücksichtigung des Flächennutzungsplanes

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Altenberge ist der Plangeltungsbereich als „Grünflächen“ mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt. Eine Änderung des FNP ist deshalb erforderlich, um die geplante Gemeinbedarfsnutzung durch B-Planänderung zu ermöglichen.

Durch eine Änderung des FNP im Parallelverfahren wird dem Entwicklungsangebot gemäß § 8 (2) BauGB entsprochen.

### 4. Situation des Geltungsbereiches

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes wurde im Zuge der 3. Änderung des Ursprungplanes in dessen nördlichem Teil als „öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Bereits im Jahre 2004 wurde im Rahmen der 4. Änderung des Ursprungplanes ein Teil der 3. Änderung überlagert und eine zusätzliche überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Inzwischen befindet sich mit dem Heimathaus, einem Speicher, einem Backhaus und einem Bildstock ein Ensemble baulicher Anlagen in diesem Raum, die für die historische Identität der Gemeinde von Bedeutung sind.

Der Bereich der 5. Änderung ist etwa zur Hälfte als Bauerngarten angelegt. Die verbleibenden Flächen stellen sich als Garten bzw. Wiese dar. Randlich grenzt der Änderungsbereich an die Königstraße bzw. die Friedhofstraße sowie an die mit den Baukörpern bestandenen Flächen von Heimathaus und Speicher. Im Westen grenzt eine Parkanlage (ehemaliger Friedhof) an. Die Fläche weist eine Geländehöhe von ca. 109m ü. NHN bei tendenziell geringem Gefälle in nördlicher Richtung auf.

## 5. Planungsabsichten

Im Bereich der Kreuzung Königstraße / Bahnhofstraße befand sich bis zum Jahr 2015 ein Fachwerkgebäude mit Klinkerausfachung, das unter der Bezeichnung „Stenings Scheune“ bekannt war. Seitens des Heimatvereins Altenberges wurde der Abtrag und die Einlagerung der Bausubstanz betrieben. Dieses Gebäude soll nun zur Ergänzung des historischen Bauwerksensembles in der nahen Nachbarschaft wieder aufgebaut werden. Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll dieses Vorhaben in verträglicher Form für den geschichtlich geprägten Bereich der Gemeinde ermöglicht werden.

### 5.1 Art und Maß der Nutzung

#### 5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Für den südlichen Teil der 3. Änderung des Ursprungsbebauungsplanes besteht die Festsetzung einer „Fläche für Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“. Diese Art der Nutzungsfestsetzung wird auf den nördlichen Teil als Bereich der 5. Änderung ausgeweitet.

#### 5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das grundsätzliche Maß der baulichen Nutzung, d. h. die Geschossigkeit, die Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) wird den Festsetzungen für die südlich angrenzende Gemeinbedarfsfläche angepasst. Das bedeutet eine maximale Geschossigkeit von II Vollgeschossen eine GRZ von 0,35 und eine GFZ von 0,6.

Eine Firsthöhenregelung beschränkt die maximale Baukörperhöhe und unterstützt eine umgebungsangepasste Bauform.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden eng auf das geplante Gebäude beschränkt. Damit wird dessen Stellung insbesondere in Bezug auf das Baudenkmal „Heimathaus“ fixiert und damit der räumliche Bezug der Bauwerke zueinander bestimmt. Eine geringfügige Überschreitung der Baugrenzen durch ein Vortreten von Gebäudeteilen (z.B. Schleppdach) kann in dieser Hinsicht als unkritisch betrachtet und soll deshalb ermöglicht werden. Die offene Bauweise dokumentiert den solitären Charakter der vorgesehenen Bebauung.

## 5.2 Gestaltung

Eine explizite gestalterische Regelung ist an dieser Stelle entbehrlich, da es sich um ein, öffentlicher Kontrolle unterliegendes, Bauvorhaben handelt. Gestalterisch wirkende Festsetzungen werden allein im Hinblick auf Höhenausprägung vorgenommen.

## 6. Erschließung

### 6.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereiches ist durch die angrenzenden Verkehrsflächen Königstraße und Friedhofstraße gewährleistet. Ein nennenswertes Verkehrsaufkommen wird durch die Ergänzung der Gemeinbedarfsnutzung vsl. nicht bewirkt. Besucherstellplätze sind im Bereich des Flurstückes Nr. 156 vorhanden oder können ansonsten in der Nachbarschaft verfügbar gemacht werden. Gegebenenfalls erfolgt eine Stellplatzablösung auf Basis der gemeindlichen Satzung.

Eine Prüfung der Sichtbeziehungen im Bereich der Einmündung der Friedhofstraße in die Königstraße hat ergeben, dass die Stellung eines Baukörpers innerhalb des neuen überbaubaren Grundstücksbereiches nicht zu Verkehrsgefährdungen führt.

### 6.2 Ver- und Entsorgung

Durch die Änderung des B-Planes ergeben sich gegenüber der bisherigen Planung keine für die mediale öffentliche Erschließung relevanten Auswirkungen. Auf zusätzlich versiegelten Grundstücksflächen auftretende Niederschläge können in das vorhandene Leitungssystem eingeleitet werden.

### 6.3 Ökologie / Begrünung

Der Bauerngarten (ca. 50 % der Fläche) sowie der östlich angrenzende Nutzgarten sind von einer Hainbuchenhecke eingefasst. Der westlich angrenzende Rasenbereich, der in die ehemalige (angrenzende) Friedhofsfläche übergeht ist offen gestaltet. Dennoch können die freiflächenbezogenen Erholungsfunktionen sowie ökologische Wertigkeiten weitgehend gewahrt bleiben. Der Bauerngarten soll in geringfügig verkleinerter Form im Bereich des heutigen Rasens neu angelegt werden.



## 7. Immissionsschutz

Durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes werden keine immissionsrelevanten zusätzlichen Auswirkungen erwartet. Die verkehrlichen Auswirkungen der benachbarten Straßen lassen keine für die geplante Nutzung unverträgliche Immissionsbelastung erwarten.

## 8. Denkmalschutz / Denkmalpflege

Im Umfeld des Änderungsbereiches sind mehrere Denkmäler vorhanden:

- Friedhofstraße 6: „Heimathaus“ (Heimathues Kittken) Baujahr 1880
- Kirchstraße 13: „Bürgerhaus“ Baujahr 1840
- Kirchstraße: Pfarrkirche St. Johannes Baptist 14. Jh., Erweiterung 1882

Diese prägen in unterschiedlicher Weise das Umfeld des Plangebietes. Das südlich benachbarte Heimathaus erfährt durch die geplante Errichtung des Scheunengebäudes (mit roter Ziegelausfachung und Satteldach) eine optisch angepasste Ergänzung. Die Stellung des neuen Baukörpers erfolgte in Berücksichtigung des unmittelbar benachbarten Heimathauses.

## 9. Planverwirklichung / Bodenordnung

Die Fläche des Geltungsbereiches befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Bodenordnerische Maßnahmen sind von daher für die Realisierung der beabsichtigten neuen Nutzungen nicht notwendig.

## 10. Flächenbilanz

Die Größe des Änderungsbereiches beträgt ca. 0,05 ha.

## 11. Erschließungskosten

In den Haushalt der Gemeinde zusätzlich einzustellende Erschließungskosten ergeben sich durch den Gebäudeanschluss an das benachbarte Leitungsnetz. Diese Kosten wurden in Abstimmung mit dem Heimatverein Altenberge e.V. ermittelt.

## I. Umweltbericht

### 1. Einleitung

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

Ziel der Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist die rechtliche Vorbereitung von geänderten Nutzungsmöglichkeiten im nördlichen Ortskern der Gemeinde Altenberge. Im Bereich eines Gebäudeensembles, das vom Heimatverein betreut wird, soll ein zusätzliches historisches Gebäude neu errichtet werden. Dies erfolgt zu Lasten einer bisherigen Grünfläche.

Der Umweltbericht beschreibt und bewertet die Umwelt und ihre Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens. Dazu werden die vorliegenden Kenntnisse bei den einzelnen Schutzgütern vor und nach Maßnahmenrealisierung dargestellt und die beabsichtigten Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erläutert. Der Eingriff in Natur und Landschaft wird gemäß § 18 (4) BNatSchG ermittelt und die Ergebnisse in die Planung integriert.

#### 1.2 Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan 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
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Geologie/Böden</b></li> </ul>	
Bundesboden- schutzgesetz incl. Bundesboden- schutzverordnung	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 Gewässerunreinigungen.</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.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Gewässer/ Grundwasser</b></li> </ul>	
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.

Rechtsquelle	Zielaussage
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Klima/ Lufthygiene</b></li> </ul>	
Bundesimmissionschutzgesetz incl. Verordnungen  TA Luft  Baugesetzbuch	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).  Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.  Berücksichtigung der Auswirkungen auf Luft und Klima und Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität
Landesnaturschutzgesetz 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.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Orts- und Landschaftsplanung</b></li> </ul>	
Bundesnaturschutzgesetz / Landesnaturschutzgesetz NRW  Baugesetzbuch	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.  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>	
Bundesnatur- schutzgesetz/ Landesnaturschutz- gesetz 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. Der Grünlandschutz und der Biotopverbund sollen als wichtige Elemente zur Wahrung der Biodiversität gestärkt werden.</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	<p>Sicherung der Artenvielfalt durch Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen</p>
VogelSchRL	<p>Schutz und Erhaltung sämtlicher wildlebender, heimischer Vogelarten und ihrer Lebensräume</p>

Rechtsquelle	Zielaussage
<p><b>• Mensch/ Gesundheit</b></p>	
<p>Baugesetzbuch</p>	<p>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</p>
<p>Bundesimmissions- schutzgesetz incl. Verordnungen</p>	<p>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).</p>
<p>Geruchsim- missionsricht- linie/VDI- Richtlinien</p>	<p>Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor Geruchsimmissionen, insbesondere landwirtschaftlicher Art sowie deren Vorsorge.</p>
<p>Bundesnatur- schutzgesetz</p>	<p>Erholung in Natur und Landschaft zur Sicherung der Lebensgrundlage</p>
<p><b>• Kultur/Sach- güter</b></p>	
<p>Baugesetzbuch</p>	<p>Schutz von Kultur- und Sachgütern im Rahmen der Orts- und Landschaftsbilderhaltung und –entwicklung, Berücksichtigung der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege.</p>
<p>Bundesnatur- schutzgesetz</p>	<p>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.</p>

Der Regionalplan hat nach dem Landesnaturschutzgesetz NRW die Funktion eines Landschaftsrahmenplanes.

Der Geltungsbereich ist im Regionalplan als „Allgemeine Siedlungsbereiche“ (ASB) dargestellt. Überlagernde Darstellungen existieren nicht.

Ein aus den regionalplanerischen Vorgaben abzuleitender, konkretisierender Landschaftsplan liegt für den betreffenden Bereich bislang nicht vor. Auch spezielle naturschutzrechtliche Schutzausweisungen 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 dem Bundesnaturschutzgesetz sowie dem Landesnaturschutzgesetz NRW ergeben.



## 2. Beschreibung und Bewertung möglicher Umweltauswirkungen

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

#### 2.1.1 Geologie / Boden

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. Zum Teil wird typische Braunerde und vereinzelt typische Rendzina angetroffen.

Der Bodentyp entstand aus Solifluktions- und Verwitterungsbildung (Jungpleistozän bis Holozän). Der lehmige Ton bzw. zum Teil karbonhaltige Boden besitzt eine hohe Sorptionsfähigkeit und eine sehr geringe Durchlässigkeit. Er weist einen mittleren natürlichen landwirtschaftlichen Ertrag auf.

Entsprechend der Karte<sup>1</sup> des Geologischen Dienstes, NRW, werden im Planbereich besonders schutzwürdige flachgründige Felsböden angetroffen. Als besonders schutzwürdige Teilfunktion wird das Biotopentwicklungspotenzial für Extremstandorte angegeben.

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“ (MBl. NRW 2005 S. 582) vom 14.03.2005 sind nicht bekannt.

---

<sup>1</sup>Karte der schutzwürdigen Böden, Geologischer Dienst; NRW, 2004

### 2.1.2 Gewässer / Grundwasser

Offene Gewässerstrukturen sind weder im Änderungsbereich noch im weiten Umfeld vorhanden. Aufgrund der rechtlichen Situation (öffentliche Grünfläche) ist im Änderungsbereich von einer weitgehenden Versickerung des Niederschlagswassers auszugehen.

### 2.1.3 Klima / Lufthygiene

Aufgrund der großflächig und intensiv zulässigen angrenzenden Versiegelung der Siedlungsbereichsflächen ist das lokale Kleinklima trotz der Begrünung des Plangebietes einem insgesamt tendenziell trocken/warmen Standort zuzurechnen. Ein gewisser Ausgleich wird durch die benachbarte ehemalige Friedhofsfläche erzielt.

Frischlufschneisen, die für das Gemeindegebiet von Bedeutung wären und eine Qualitätseinbuße durch die beschriebene Situation erfahren, liegen im Bereich des Plangebietes nicht vor.

### 2.1.4 Arten / Lebensgemeinschaften

Als potenzielle natürliche Vegetation ist für den Planbereich Waldmeister-Buchenwälder (unterschiedliche Trophiestufen) zu nennen. Auf den flachgründigsten, meist südexponierten Kalkböden sind orchideenreiche, lichte, wärmeliebende Kalkboden-Wälder zu erwarten. Sie zeichnen sich durch das Vorkommen von Orchideen sowie Seggen bis hin zum Vorkommen von Blaugras und Erd-Segge auf den besonders trockenen und flachgründigsten Standorten aus.

Die tatsächliche Vegetation besteht aus dem Pflanzenbestand eines intensiv gepflegten Bauerngartens, einem weniger intensiv unterhaltenen Gartenbereich sowie einer ungegliederten, offenen Rasenfläche.

Der Abstand zum nördlich gelegenen Landschaftsschutzgebiet „Altenberger Höhenrücken“ beträgt ca. 300 m.

Aus faunistischer Sicht bieten diese Grünflächen kaum Lebensraum für nennenswerte Arten, die über das Kulturfolgerspektrum hinausgehen.

Artenschutzrechtlich bedeutsame Vorkommen sind weder bekannt noch zu erwarten.

### | 2.1.5 Orts- / Landschaftsbild

Das Ortsbild wird durch die Grünflächen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches sowie die südlich benachbarten bereits vorhandenen baulichen Anlagen geprägt.

Es handelt sich dabei um unterschiedliche historische Gebäude mit dem Heimathaus als Kristallisationspunkt.

Der Planänderungsbereich ist von den beiden angrenzenden Verkehrsflächen gut einsehbar. Eine optische Beziehung zur freien Landschaft besteht nicht.

### | 2.1.6 Mensch / Gesundheit

Gesundheitlich relevante Einflüsse sind im Bereich der Planänderung nicht bekannt. Der Änderungsbereich hat im Zusammenhang mit den angrenzenden Grünflächen und dem historischen Gebäudebestand für die Altenberger Bevölkerung einen gewissen Freizeitwert. Zudem verläuft durch die angrenzende Königstraße eine Fahrrad- Freizeilstrecke (Schlehenroute).

### | 2.1.7 Kultur / Sachgüter

Innerhalb des Planänderungsbereiches sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt. Auch Naturdenkmäler sind nicht vorhanden. Umweltrelevante Sachgüter sind ebenfalls nicht vorhanden.

Es bestehen allerdings unmittelbare Blickbeziehungen von und zu Baudenkmalern in der näheren Umgebung.

Folgendes Denkmal grenzt direkt an:

Heimathaus (Denkmal seit 17.11.1995)

Bei dem Gebäude Friedhofstraße 9 handelt es sich um ein eingeschossiges Wohnhaus von Angehörigen der unteren Bürgerschicht, erbaut in 3 Bauabschnitten. Der Kernbau in Fachwerk mit Backsteinausfachungen ist vor 1840 errichtet worden. Eine Erweiterung des Wohnteils in Backstein erfolgte um 1910. 1889 wurde ein kleiner massiver Anbau am Wirtschaftsteil vorgenommen, der als Arrestlokal diente. Seit 1889 diente das Gebäude als Wohnung des Gemeindepolizisten und als Arrestlokal und wurde so bis in die 30er Jahre genutzt. Das Gebäude ist vom Heimatverein Altenberge restauriert und am 10.05.1977 seiner Bestimmung als Heimathaus übergeben worden. Das Gebäude dient dem Heimatverein heute als Archiv sowie als Veranstaltungs- und Versammlungsort. Neben dem Haus in der Teichstraße ist es das letzte Beispiel eines Kleinhauses aus dem 19. Jahrhundert.

Weitere Denkmäler im Umfeld:

Das Gebäude Kirchstraße 13 ist den Formen nach um 1840 erbaut. Es handelt sich um einen langgestreckten Bau aus Fachwerk mit Backsteinfronten zum Kirchplatz. Die hohen Fenster sind mit Sandstein gerahmt. Das Gebäude besitzt alte Holzfenster, deren Sprossen aus Eisen bestehen und weiß gestrichen wurden. Bei dem Gebäude handelt es sich um ein städtebaulich prägendes, volkskundlich bedeutendes Wohn- Wirtschaftshaus des Münsterlandes aus der Spätzeit dieses Typs. Das Gebäude beherbergt heute eine Gaststätte und dient der Gemeinde als Bürgerhaus für die verschiedensten Veranstaltungen, Kurse, Ausstellungen.

Kath. Pfarrkirche

Baujahr: 14. Jahrhundert, Erweiterungsbau von 1882. Städtebaulicher Mittelpunkt ist die schon um 1040 gegründete Kirche. Wegen ihrer Lage auf einem Hügelsporn prägt die Kirche mit ihrem beachtenswerten Kirchturm von 1882 den Ort und die weitere Umgebung. Der gotische Bau, eine sorgfältig gestaltete Hallenkirche, ist ein Bau von künstlerischem Rang und wissenschaftlich von großem Interesse. Das Innere der Altenberger Pfarrkirche wirkt für ein dörfliches Gotteshaus auf den Besucher licht und gegliedert. Als einzige Kirche des Kreises besitzt sie Rundpfeiler mit vier schlanken, runden Vorlagen, den sogenannten Diensten, wie man sie in der Lamberti- bzw. Überwasserkirche zu Münster vorfindet.

## 2.1.8 Wechselwirkungen

Durch die zulässigen Baumaßnahmen werden Wechselwirkungen zwischen den umweltrelevanten Medien bewirkt. So werden natürliche Böden gestört und beseitigt, was u. a. Auswirkungen auf die örtliche Flora und Fauna hat. Durch eine teilweise Versiegelung bestehen Auswirkungen auf das Kleinklima und die Niederschlagswasserversickerung. Dadurch werden wiederum die lokale Grundwasseranreicherung beeinflusst und oberflächige Wasserabflüsse beschleunigt.

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

Grundsätzlich können bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkfaktoren auf die umweltrelevanten Medien unterschieden werden.

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

### 2.2.1 Boden

Mit der Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen sowie einer Grundflächenzahl wird eine weitgehende Bodenbeanspruchung mit einer Versiegelung von maximal 45 % der Fläche zulässig. Damit ergeben sich gegenüber einem Planungsverzicht erhöhte Beeinträchtigungen.

Boden kann in der angegebenen Größenordnung beseitigt werden. Ggfls. sind Eingriffsreduzierungen durch eine behutsame Einbringung des abgetragenen Bodes an anderer Stelle möglich. Angesichts der geringen Größe des Vorhabens bestehen keine erheblichen Beeinträchtigungen des Umweltmediums.

### 2.2.2 Wasser

Das Niederschlagswasser wird aufgrund der zulässigen Versiegelung teilweise abgeleitet. Nur ein deutlich reduzierter Teil wird zukünftig auf der Fläche selbst versickern. Die verbleibende Menge wird in das örtliche Vorflutsystem eingeleitet. Großflächige Störungen der Grundwasserneubildung und –qualität oder aus einer beschleunigten Wasserableitung bewirkte Hochwasserereignisse sind angesichts der relativ geringen Abflusserhöhung nicht zu erwarten.

Ein Planungsverzicht würde unverändert eine weitgehende Niederschlagswasserversickerung bedeuten.

### 2.2.3 Klima / Lufthygiene

Durch die geplanten baulichen Maßnahmen werden voraussichtlich klimatische Gegebenheiten kleinräumig beeinflusst.

Die neuen Bauflächen bewirken ausgeprägtere Klimaschwankungen und eine tendenzielle Reduzierung der Luftfeuchte. Die bislang für den umgebenden Siedlungsraum bestehenden klimatischen Ausgleichswirkungen werden reduziert. Angesichts der Kleinflächigkeit der Maßnahme entstehen jedoch keine gravierenden örtlichen Beeinträchtigungen. Die Lufthygiene bleibt unbeeinflusst.

Bei einem Planungsverzicht würden die Grünflächen auch weiterhin einen kleinräumigen Klimaausgleich bewirken können.

#### 2.2.4 Arten / Lebensgemeinschaften

Erhebliche Auswirkungen auf das Artenspektrum und die Individuenzahl sind durch die Änderung der Planung nicht zu erwarten. Deutliche Anzeichen für artbedrohende Verdrängungswirkungen liegen nicht vor. Die nach historischen Vorbildern gestalteten Gartenflächen können in verkleinerter Form wieder angelegt werden. Bei einem Verzicht auf die Planänderung würde es vsl. weiterhin bei dem garten- /parkartigen Lebensraum bleiben.

#### 2.2.5 Orts- / Landschaftsbild

Das Ortsbild wird durch die planerischen Änderungen gegenüber den bislang vorliegenden rechtlichen Regelungen verändert. Die offene Südseite der Königstraße und insbesondere der Kreuzungspunkt Friedhofstraße/Königstraße erhalten durch eine straßennahe Bebauung eine optische Führung. Die Nordfassade des Heimathauses bleibt von der Kreuzung aus erkennbar.

Bei einem Verzicht auf die Realisierung der Maßnahme bliebe vsl. das heutige Erscheinungsbild mit einem weitgehend ungenutzten Kreuzungsbereich im Grundsatz erhalten.

#### 2.2.6 Mensch / Gesundheit

Durch die Änderungen der Art und des Maßes der baulichen Nutzung können allenfalls in geringem Umfang verkehrliche Änderungen bewirkt werden. Starke zusätzliche Frequentierungen werden nicht erwartet. Andere Auswirkungen, die auf die Gesundheit von Einfluss sein könnten, sind nicht erkennbar. Freizeitfunktionen werden durch die Vergrößerung der Gemeinbedarfsfläche tendenziell gefördert. Die vorhandene Radwegführung wird nicht beeinträchtigt.

Bei einer Nichtdurchführung der Planänderung wäre von einer vergleichbaren Situation auszugehen.

#### 2.2.7 Kultur / Sachgüter

Die Nachbarschaft zum Denkmal Heimathaus (Heimathues „Kittken“) wird verträglich gestaltet. Entsprechend der früheren dörflichen Konstellation stehen die baulichen Anlagen in engem räumlichen Kontext – ohne dabei jedoch die optische Wirksamkeit der einzelnen Gebäude zu beeinträchtigen. Die Lage der neuen überbaubaren Grundstücksfläche wurde in Abstimmung mit der Denkmalbehörde thematisiert. Bei einem Planungsverzicht wäre eine größere Einsehbarkeit der nördlichen Giebelwand des Denkmals gegeben. Die baulich räumliche Einbindung würde jedoch weiterhin fehlen.

## 2.2.8 Wechselwirkungen

Durch Wechselwirkungen zwischen Umweltmedien sind keine, über die vorab beschriebenen Effekte hinausgehenden Auswirkungen, zu erwarten.

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

### 2.3.1 Vermeidungs- / Verminderungsmaßnahmen

Die neuen überbaubaren Grundstücksflächen werden eng abgegrenzt und zu den Verkehrsflächen orientiert, um Grün- / Gartenbereiche in möglichst großem zusammenhängendem Umfang zu erhalten. Durch eine Beschränkung von Höhenmaßen soll ein Einfügen in das bauliche Umfeld bewirkt und optische Auffälligkeiten in der Höhenentwicklung vermieden werden.

### 2.3.2 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Im Zuge der 5. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu prüfen, ob Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind und auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz zu entscheiden. Diese ökologische Prüfung erfasst und bewertet den rechtlich zulässigen Eingriff im Änderungsbereich und stellt diesem den zukünftig vorgesehenen Eingriffsumfang gegenüber.

#### 2.3.2.1 Bestand

Bislang war im Bereich der Planänderung eine „öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Nach dem Osnabrücker Kompensationsmodell 2016 (Landkreis Osnabrück – Arbeitshilfe zur Vorbereitung und Umsetzung der Eingriffsregelung) werden intensiv/gepflegte Parks (und so sind zumindest die Rasenfläche als auch der Bauerngarten zu sehen) mit den Wertfaktoren 1,0 – 1,5 versehen. Da die Fläche einseitig an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzt und es an großen Bäumen mangelt, wird mit dem Faktor 1,2 eine Einstufung im mittleren Bereich vorgenommen. Bei einer Flächengröße von 505 m<sup>2</sup> x 1,2 WE resultiert ein Eingriffswert von 606 Werteinheiten.

### 2.3.2.2 Planung

Die aktuellen Festsetzungen ermöglichen auf „Flächen für den Gemeinbedarf“ eine Versiegelung von maximal 0,35 (GRZ) + 50 % gemäß § 19 (4) BauNVO = 52,5 %. Die versiegelten Flächen werden mit dem Wertfaktor 0,0 belegt. Für die verbleibenden Flächen existieren keine zwingenden ökologisch wirksamen Vorgaben. Es soll jedoch eine der jetzigen Situation vergleichbare Gestaltung erfolgen. D.h. ein Bauerngarten wird neu angelegt und verbleibende Randflächen gärtnerisch unterhalten. Der Bauerngarten wird wie die öffentliche Grünfläche mit einer Wertspanne von 1,0 – 1,5 vorgesehen. Deshalb wird erneut eine Einstufung mit 1,2 Wertpunkten vorgenommen. Der ökologische Wert der Planung beträgt daher:  $505 \text{ m}^2 \times (100-52,5\%) \times 1,2 \text{ WE} = 287,85 \text{ Werteinheiten}$ .

### 2.3.2.3 Kompensation

Dem ursprünglichen Flächenwert von 606 Werteinheiten steht ein Planungswert der Flächen von 288 Werteinheiten gegenüber. Somit resultiert aus der Planung ein Kompensationsdefizit von 318 Werteinheiten. Dieses Defizit soll zur Vermeidung bleibender Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft innerhalb des gleichen Naturraumes ausgeglichen bzw. ersetzt werden. Es ist vorgesehen, dafür einen Anteil von 175 m<sup>2</sup> aus einer gemeindlichen Aufforstungsmaßnahme in der Gemarkung Altenberge, Flur 23, Flurstück Nr. 30 zu verwenden.

## 2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen)

Grundsätzliche gleichwertige Alternativen sind nicht gegeben, da es sich um eine grundstücksabhängige Nutzungsänderung handelt und eine bereits mit historischen Baukörpern bestandene Fläche um ein Gebäude mit örtlicher Bedeutung ergänzt wird.

Vergleichbare Standortvoraussetzungen zur Komplettierung eines historischen Bauensembles sind in Altenberge an keiner anderen Stelle gegeben.

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

Erhebliche Auswirkungen liegen in diesem Planungsfall nicht vor. Im Rahmen der nachfolgenden baulichen Realisierung sollte u.a. auf die Einhaltung der maximal zulässigen Bodeninanspruchnahme geachtet werden.

Eine Zusammenstellung der Überwachung möglicher Umweltauswirkungen als Vorsorgemaßnahmen kann der nachfolgenden Tabelle entnommen werden:



Umweltauswirkung	Überwachung durch	Überwachungsmaßnahme	Zeitpunkt
<b>Geologie / Böden</b> Versiegelung der Erdoberfläche durch Baumaßnahmen	Kreis Steinfurt Baugenehmigungsbehörde	Prüfung von Bauantragsunterlagen / Bauschlussabnahme	Baugenehmigung
<b>Kultur / Sachgüter</b> Beeinflussung benachbarter Denkmäler	höhere Denkmalbehörde	"	
<b>Klima / Lufthygiene</b> Erwärmung/Entfeuchtung durch Versiegelung	Kreis Steinfurt Baugenehmigungsbehörde	Prüfung von Bauantragsunterlagen	Baugenehmigung
<b>Arten/Lebensgemeinschaften</b> keine Auswirkungen bekannt			
<b>Orts-/Landschaftsbild</b> Ortsbildbeeinflussung durch Höhe baulicher Anlagen	Kreis Steinfurt Baugenehmigungsbehörde	Prüfung von Bauantragsunterlagen/Bauschlussabnahme	Baugenehmigung
<b>Mensch/Gesundheit</b> keine Auswirkungen bekannt			

Es sind derzeit keine überwachungsbedürftigen, erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt erkennbar. Von daher werden keine besonderen Instrumente eines Monitorings vorgesehen. Dennoch wird die Einhaltung der umweltrelevanten Zielsetzungen bei der Realisierung und dem Betrieb der modifizierten Flächennutzungen in nachfolgenden Planverfahren und Genehmigungen (z.B. Baugenehmigung) und ggf. bei stark veränderten Rahmenbedingungen geprüft.

## 2.6 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Insgesamt gesehen sind bei ökologischen Teilaspekten vsl. keine relevanten Belastungswirkungen durch eine Realisierung der Planungsmaßnahmen zu erwarten.

Gemeinde Altenberge  
Altenberge, den

Der Bürgermeister

Aufgestellt:  
Osnabrück, 18.09.2017  
Ri/Me-170160/3-07  
Planungsbüro Hahm GmbH

### III. Verfahrensvermerk

Der Bau- und Planungsausschluss der Gemeinde Altenberge hat der Begründung des Entwurfes am 24.04.2017 zugestimmt.

Die Begründung hat zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Zeit vom 16.05.2017 bis 21.06.2017 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Sie wurde aufgrund der Ergebnisse der öffentlichen Auslegung geprüft und (ergänzt) vom Rat der Gemeinde Altenberge in seiner Sitzung am 10.07.2017 als Begründung der Satzung beschlossen.

Altenberge, den .....

Gemeinde Altenberge  
Der Bürgermeister

.....  
(Paus)