

GEMEINDE ALTENBERGE



BEBAUUNGSPLAN NR. 45

"ZUR SCHÖNEN AUSSICHT"

BEGRÜNDUNG



Ri/Sh-G3A009-01
21.06.1994

GEMEINDE ALTENBERGE

BEBAUUNGSPLAN NR. 45

"Zur schönen Aussicht"

BEGRÜNDUNG

Planverfasser: Planungsbüro Hahm GmbH

Bearbeitung: Ludger Hennecke
Sigrun Müller
Norbert Reimann

Stand: Juni 1994

Inhalt	Seite
1. Rechtsgrundlagen	3
2. Aufgabenstellung	3
3. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	3
4. Räumlicher Geltungsbereich	4
5. Entwickeln des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan	4
6. Situation des Planbereiches	4
7. Planungs- und Erschließungskonzeption	5
7.1 Verkehr und Grünflächen	5
7.2 Bebauung	5
7.3 Gestaltung	6
8. Ökologischer Fachbeitrag	7
8.1 Ermittlung des Eingriffsflächenwertes	7
8.2 Ermittlung der Kompensationswerte für die Eingriffsflächen	9
8.3 Ermittlung der Flächengröße für externe Kompensationsmaßnahmen	10
8.4 Ergebnis - Zusammenfassung der Bilanzierung	11
9. Immissionen/Altlasten	11
10. Ver- und Entsorgung	12
11. Flächenbilanz	13
12. Kostenschätzung	13
13. Verfahrensvermerke	14

1. Rechtsgrundlagen

Grundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Das Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I. 1986 S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466)
- in Verbindung mit den §§ 4 und 28 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV.NW.S.475/SGV.NW 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.04.1992 (GV. NW S. 124)
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15.09.1977 (BGBl. I. S. 1763), geändert durch die Verordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 127) und das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. II, S. 466)
- der Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl.I. 1991, S. 58)
- Landesbauordnung (BauONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.06.1984 (GVNW S 419), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.11.1992 (GV NW S 467)

2. Aufgabenstellung

Die Gemeinde Altenberge beabsichtigt, den Bebauungsplan Nr. 45 "Zur schönen Aussicht" aufzustellen, um das bislang nur teilweise erschlossene Gebiet einer intensiveren baulichen Verdichtung zuzuführen.

Der Bebauungsplan (B-Plan) hat gemäß § 8 (1) BauGB die Aufgabe, die städtebauliche Ordnung durch rechtsverbindliche Festsetzungen zu leiten und zu ordnen. Dies soll, soweit möglich, für den bereits besiedelten Bereich, überwiegend jedoch für die noch zu erschließenden Grundstücksflächen erfolgen.

3. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Ziel des Bebauungsplanes ist es, in einem "Allgemeinen Wohngebiet" eine zusätzliche Bebauung im Sinne der Innenentwicklung rechtlich zu ermöglichen.

Diese Bebauung soll gemäß § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen dienen. Damit wird dem zunehmend steigenden Wohnraumbedarf in der Gemeinde Altenberge Rechnung getragen.

Die neue Bebauung soll das durch die Hanglage geprägte Siedlungsbild nicht überformen und sich harmonisch in den Bestand einfügen.

Durch großzügige Festsetzungen sollen den einzelnen Bauherren individuelle Gestaltungsmöglichkeiten erlaubt werden, mit denen das inhomogen gewachsenen Bild der Siedlung ergänzt werden kann.

Besonders in verkehrlicher Hinsicht soll die vorhandene Erschließung verbessert werden.

4. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet wird mit seiner Fläche wie folgt begrenzt:

- im Nordwesten: Durch den südöstlichen Rand der Verkehrsfläche "Bahnhofstraße" (K 50)
- im Südwesten: Durch den nordöstlichen Rand der Verkehrsfläche "Königstraße" (K 67)
- im Süden: Durch den nördlichen Rand der Verkehrsfläche "Hanseller Straße" (K 67) und die gesamte Verkehrsfläche im östlichen Bereich
- im Nordosten: Durch den Friedhof

Alle Grundstücke befinden sich in der Gemarkung Altenberge Flur 62.

5. Entwickeln des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan

Im Gebietsentwicklungsplan - Teilabschnitt Westliches Münsterland - ist der Bereich des Bebauungsplanes als "Wohnsiedlungsbereich" dargestellt.

Im gültigen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als "Wohnbaufläche" dargestellt.

Mit den Festsetzungen "Allgemeines Wohngebiet" und "Fläche für den Gemeinbedarf" entspricht der B-Plan dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB.

6. Situation des Planbereiches

Der Planbereich ist an drei Seiten von innerörtlichen Erschließungsstraßen mit anliegender Bebauung umgeben:

Westlich angrenzend befindet sich die Post und der zentrale Ortsbereich mit Rathaus und Kirche.

Nördlich schließt sich ein zentraler Wohnbereich mit Kindergarten und Schule an.

Südlich befinden sich weitere Wohnbereiche verschiedener Entstehungsperioden.

Nach Osten schließt sich zunächst der Friedhof und dann landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Das Gelände zeichnet sich durch eine leichte von Westen nach Osten verlaufende Hängigkeit aus.

An den beiden Kreisstraßen befinden sich teilweise bis zu ca. 2,0 m hohe Böschungen.

Das Gebiet ist durch eine aufgelockerte Bebauung mit großen Hausgärten und teilweise durch Kleingartennutzung geprägt. Es existiert ein großer Bestand an einzeln stehenden Obstbäumen sowie anderen heimischen Baumarten. Die wertvollen Großgehölze sind als solche im Plan festgesetzt.

Im Süden und Westen grenzt der Bebauungsplan Nr. 24 "Sanierungsgebiet" an.

7. Planungs- und Erschließungskonzeption

7.1 Verkehr und Grünflächen

Ziel der Planung ist es, ein überwiegend der Wohnnutzung dienendes Baugebiet, das sich durch eine ortsnahe Lage mit hohem Durchgrünungsgrad auszeichnet, verkehrlich besser zu erschließen.

Die äußere Erschließung des Gebiets ist über die beiden Kreisstraßen 50 und 67 gewährleistet.

Die zusätzliche Erschließungsstraße, die der Zuwegung innenliegender Grundstücke dient, soll als Mischverkehrsfläche ausgebaut werden.

In den Randbereichen zum Friedhof ist eine Begrünung vorgesehen. Parallel der neuen Erschließungsanlagen befinden sich die Anpflanzungen auf öffentlichen Flächen, ansonsten auf privaten Grundstücken. Um eine lineare Biotopverknüpfung quer durch den Planbereich zu erhalten, soll zudem östlich und südöstlich des Fußweges ein Pflanzgebot in 3,0 m Breite festgesetzt werden. Diese Pflanzung verhindert gleichzeitig die Einsichtnahme auf die privaten Grundstücke. Bei den Festsetzungen des B-Plans wurden Umweltbelange so gut wie möglich berücksichtigt: geringe Verkehrsflächenbreiten, Erhalt der Alleebäume in der Hanseller Straße, Erhalt der wertvollen Großgehölze, Begrünung des Siedlungsrandes durch Pflanzgebot bzw. öffentliche Grünfläche, Versickerungsgebot auf Grundstückszuwegungen.

Aus ökologischen Gründen wird die neue öffentliche Verkehrsfläche in ihrer Längenausdehnung auf das unbedingt erforderliche Maß, das notwendig ist zur Erschließung bebauter und unbebauter Grundstücke im Plangebiet, beschränkt. Auf eine Erschließung des Flurstücks 28 kann wegen der gegebenen Eigentumsverhältnisse verzichtet werden; die Erschließung des Flurstückes 31 erfolgt - wie bisher - über das Flurstück 36. Dementsprechend wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger festgesetzt.

Auf der Trasse der bestehenden fußläufigen Verbindung zwischen der K 50 und der 67 wird zur Aufrechterhaltung dieser wichtigen Verbindung z. B. zu Schulen, Kindergarten, Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs und Bahnhof eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg) festgesetzt.

Zur Sicherstellung einer verkehrsgerechten Gestaltung des neuen Einmündungsbereiches auf die K 67 werden in Absprache mit den Kreisen Sichtdreiecke dargestellt.

Bedingt durch die erforderliche Erschließungsstraße sind einige Obstbäume zu fällen.

7.2 Bebauung

Da das Plangebiet vorwiegend der Wohnnutzung dienen soll, wird es als "Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Durch die Hängigkeit des Geländes ist das Baugebiet weithin sichtbar. Deswegen sollen die Gebäudehöhen durch die Geschossigkeit, Dachneigung und Drempehhöhe festgesetzt werden. Die getroffenen Festsetzungen orientieren sich dabei an dem vorhandenen baulichen Bestand. Zum Ortsmittelpunkt hin (entlang der Kreisstraßen) ist eine intensivere Nutzung als auf dem östlich gelegenen Grundstücken möglich. Zum Friedhof hin (aus der Ferne einsehbarer Bereich) sollen nicht zu mächtige Baukörper errichtet werden.

Dadurch wird auch die Hängigkeit des Geländes betont und die höhenmäßigen Entwicklungen des Ortsbildes erhalten.

Um diese Ziele zu erreichen, sind unterschiedliche Dachneigungen festgesetzt und Wohngebäude im WA 1-Bereich nur mit max. 2 Wohneinheiten zulässig.

Im weitgehend bebauten Bereich des "Allgemeinen Wohngebietes" wurde eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, was der Obergrenze der gültigen Baunutzungsverordnung entspricht sowie eine der Geschossigkeit angepaßten Geschößflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

Im östlichen Gebietsteil (WA 1) werden die Werte geringfügig reduziert (0,35/0,7), um die Eigentümer zu einem sparsamen Umgang mit Grund Boden anzuhalten. Eine Ausnutzung bis zu den Oberwerten der BauNVO ist ausnahmsweise möglich, wenn alle Nebenanlagen und Garagen (soweit dies technisch möglich ist) eine Dachbegrünung erhalten und mind. 50 % aller baulichen Anlagen (gemessen an der Kantenlänge der Außenwände) mit Rankgewächsen begrünt werden. Durch diese Maßnahmen soll ein Ausgleich für den zusätzlich möglichen ökologischen Eingriff erfolgen.

Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche, die als ehemaliges Feuerwehrgerätehaus einer DRK-Einrichtung dienen soll, ist eine größere Versiegelung zulässig (Grundflächenzahl 0,8), um ausreichend große Abstellflächen für zugehörige Fahrzeuge zu gewährleisten.

Der zum Ortskern orientierte Planbereich erlaubt eine offene Bebauung (d.h. zusammenhängende Baukörper bis max. 50 m Länge). Zum östlichen Ortsrand hin ist zusätzlich noch eine Baukörperbeschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser vorgenommen worden, um lockerere Bauformen zu erzielen.

Die Baugrenzen erlauben in der Regel eine Bautiefe von 15,0 m - nur entlang der Bahnhofstraße sind teilweise größere Bebauungstiefen möglich, weil auch heute die Gebäude bereits weit von der Verkehrsfläche abrücken und dieser Bauzustand langfristig gesichert werden soll.

7.3 Gestaltung

Durch wenige Festsetzungen soll der Gestaltungsfreiheit der Bauwilligen ein äußerer Rahmen gesetzt werden, der eine gewisse Vereinheitlichung des Siedlungsbildes erzeugt, dabei jedoch genügend individuelle Spielräume für den Grundstücksnutzer gewährt.

Die Hanglage des Geländes darf durch unterschiedlich hohe bzw. unterschiedlich große Baukörper nicht überformt und die typisch Altenberger Stadtsilhouette nicht gestört werden. Deshalb ist eine Drempelhöhe von maximal 1,20 m über Rohdecke Erdgeschoß festgesetzt. Die Dachform wird entsprechend der überwiegenden Umgebungsnutzung mit einer Neigung von 40 - 55° zum Ortskern hin und mit 35 - 50° zum Ortsrand hin festgesetzt. Somit sind die Hauptbaukörper nur mit Neigungsdächern möglich.

Nebenanlagen sollen zur Erhöhung der Einheitlichkeit in den gleichen Materialien und Farben (die ansonsten nicht eingeschränkt werden) wie die Hauptanlagen errichtet werden. Abweichend davon können diese Nebenanlagen (z. B. Carports, Abfallbehälter) auch begrünt werden.

8. Ökologischer Fachbeitrag

Die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 45 "Zur schönen Aussicht" stellt einen Eingriff gemäß § 8 BNatSchG dar. Für eine ordnungsgemäße Abwicklung sorgt die Eingriffsregelung, die in diesem Fall nach dem Kompensationsmodell des Landkreises Osnabrück erfolgt.

Darin wird die Ermittlung des derzeitigen ökologischen Flächenwertes und des Flächenbedarfes für Kompensationsmaßnahmen in drei Schritten vorgenommen:

1. Ermittlung des derzeitigen ökologischen Wertes für die vom Eingriff betroffenen Flächen (Eingriffsflächenwert).
2. Ermittlung der ökologischen Wertverschiebung (Verlust bzw. Verbesserung auf der Fläche) durch die Planung (Kompensationswert).
3. Ermittlung der Flächengröße für externe Kompensationsmaßnahmen, falls auf der Eingriffsfläche Defizite bestehen bleiben.

Die Eingriffsbilanzierung erfolgt nicht für das gesamte Bebauungsgebiet, sondern nur für die Flächen, auf denen auch tatsächlich Veränderungen bzw. Baumaßnahmen auf Grundlage des Bebauungsplanes zu erwarten sind. Diese befinden sich alle östlich eines vorhandenen Fußweges zwischen Bahnhofstraße und Hanseller Straße. Die westlich gelegenen Grundstücke sind bereits größtenteils bebaut und erfahren kaum Veränderungen.

Der die Abgrenzung markierende Fußweg verschwenkt im südlichen Planbereich nach Westen, so daß er hier nicht mehr weiter maßgeblich ist. Vielmehr wird in Fortsetzung des östlichen Wegrandes eine Verlängerungslinie auf die Hanseller Straße konstruiert, die dann in diesem Bereich die westliche Begrenzungslinie der zu bilanzierenden Flächen darstellt. Im Norden und Süden bilden jeweils die Straßenränder von Bahnhof- und Hanseller Straße die Begrenzungslinie, im Osten die vorhandene Friedhofsfläche.

8.1 Ermittlung des Eingriffsflächenwertes

Die Eingriffsfläche umfaßt insgesamt ca. 7.100 m², wobei nur Flächen von ca. 3.930 m² einen direkten Erschließungsvorteil durch die Realisierung des Eingriffs erfahren. Die beiden Grundstücke mit vorhandener Bebauung im nördlichen Planbereich erfahren keinen Erschließungsvorteil. Der Versiegelungsgrad kann hier allerdings erhöht werden; insofern ist auch hier eine Eingriffsbilanzierung durchzuführen. Die betroffene Fläche umfaßt 3.170 m².

Die Bewertung erfolgt nach Vergabe von Wertfaktoren für die einzelnen betroffenen Biotoptypen, die mit der Biotopflächengröße multipliziert den Eingriffsflächenwert für diesen Bereich ergeben:

Eingriffsflächengröße (in ha) x Wertfaktor = Eingriffsflächenwert als Werteinheit (WE)

Die Bilanzierung erfolgt getrennt für die Grundstücke an der Bahnhofstraße und die Grundstücke an der geplanten Erschließungsstraße.

A. Grundstücke an der geplanten Erschließungsstraße**- Verlust des Biotoptyps Obstwiese**

Betroffen ist dieser Biotoptyp im südöstlichen Planbereich, und zwar auf einer ca. 750 m² großen Fläche. Vorhanden sind 10 Obstbäume (hauptsächlich Pflaume, aber auch Kirsche, Apfel und Birne), von denen die meisten für die künftige Erschließungsstraße gefällt werden müssen. Der Pflegezustand ist gut, so daß eine Einstufung in den empfindlichen Bereich (Wertfaktor 1,6) erfolgt.

$$0,075 \text{ ha} \times 1,6 = 0,12 \text{ WE}$$

- Verlust von Grabeland

Flächen von ca. 2.500 m² werden derzeit als Grabeland, Nutzgarten oder als Erholungsfläche genutzt. Der ökologische Wert liegt über dem von normalen Hausgärten, da es hier keine Bebauung oder andere voll versiegelte Flächen gibt. Der Wertfaktor beträgt 1,2.

$$0,25 \text{ ha} \times 1,2 = 0,3 \text{ WE}$$

- Verlust von einem vorhandenen Hausgarten

Das Grundstück ist ca. 700 m² groß, die Nutzung derzeit mehr oder weniger intensiv. Der Wertfaktor beträgt 1,0.

$$0,07 \text{ ha} \times 1,0 = 0,07 \text{ WE}$$

B. Grundstücke an der Bahnhofstraße

Die beiden Grundstücke mit privater Wohnbebauung umfassen 3.170 m². Der Wertfaktor beträgt wie bei dem anderen Hausgarten auch 1,0.

$$0,32 \text{ ha} \times 1,0 = 0,32 \text{ WE}$$

Zusammenfassung der betroffenen Biotoptypen mit Eingriffsflächenwerten:**A. Grundstücke an der geplanten Erschließungsstraße:**

- Obstwiese:	0,12 WE
- Grabeland:	0,3 WE
- Hausgarten:	<u>0,07 WE</u>
	0,49 WE

B. Grundstücke an der :	0,32 WE
Bahnhofstraße	

Ergebnis: Die Eingriffsflächenwerte betragen 0,49 Werteinheiten für die Grundstücke an der geplanten Erschließungsstraße, 0,32 Werteinheiten für die Grundstücke an der Bahnhofstraße.

8.2 Ermittlung der Kompensationswerte für die Eingriffsflächen

A. Grundstücke an der geplanten Erschließungsstraße

Zwischen künftiger Erschließungsstraße und Friedhofsgrenze wird eine Pflanzgebotsfläche ausgewiesen. Die Fläche umfaßt ca. 250 m², wobei hier die Ausbildung einer freiwachsenden Hecke - als Ergänzung zur teilweise lückigen randlichen Friedhofsabpflanzung - geplant ist. Evtl. können einige der vorhandene Obstbäume in die Pflanzung integriert werden. An der westlichen Grenze wird entlang des Fußweges eine 3,0 m breite Pflanzgebotsfläche errichtet. Die Fläche umfaßt ca. 300 m². Der Wertfaktor der Pflanzgebotsflächen beträgt 1,8.

$$250 \text{ m}^2 + 300 \text{ m}^2 = 550 \text{ m}^2, 0,055 \text{ ha} \times 1,8 = 0,099 \text{ WE}$$

Den größten Kompensationsanteil auf der Eingriffsfläche bilden die nicht versiegelten Bereiche auf den einzelnen Grundstücken. Diese Flächen - bei einer GRZ von 0,35 immerhin 65 % - stehen für Begrünungsmaßnahmen zur Verfügung. Solche Maßnahmen, z. B. Neuanlage von Gärten, erhalten den Wertfaktor 1,0.

$$\text{ca. } 3.000 \text{ m}^2 \text{ mit GRZ } 0,35 \text{ (65 \% sind nicht versiegelt)} = 1.950 \text{ m}^2$$

$$0,2 \text{ ha} \times 1,0 = 0,2 \text{ WE}$$

B. Grundstücke an der Bahnhofstraße

Auf den vorhandenen Grundstücken im nördlichen Planungsbereich wird entlang der Grenze zum Friedhof ein 3,0 m breiter Pflanzgebotstreifen ausgewiesen. Hier sind ausschließlich standortgerechte, heimische Gehölze anzupflanzen. Die Wirkung dieser Flächen ist die eines Puffers zwischen Wohnbebauung und Friedhofsgelände.

Außerdem übernimmt die Abpflanzung, auch hier ist an eine Hecke mit einzelnen Überhältern gedacht, wichtige Funktionen als Sichtschutz, vor allem in Richtung Bahnhofstraße. Entlang des Fußweges an der westlichen Grenze wird ebenfalls ein 3,0 m breiter Pflanzgebotstreifen ausgewiesen. Die Flächen umfassen 250 m² bzw. 180 m². Der Wertfaktor beträgt 1,8.

$$0,043 \text{ ha} \times 1,8 = 0,078 \text{ WE}$$

Weitere Kompensation auf der Eingriffsfläche wird durch die nicht versiegelten Flächen erzielt. Auch hier beträgt die GRZ 0,35.

$$\text{ca. } 2.800 \text{ m}^2 \text{ mit GRZ } 0,35 - 65 \% \text{ sind nicht versiegelt} = 1.800 \text{ m}^2$$

$$0,18 \text{ ha} \times 1,0 = 0,18 \text{ WE}$$

Zusammenfassung der Kompensationswerte:**A. Grundstücke an der geplanten Erschließungsstraße:**

- Pflanzgebotsflächen	0,099 WE
- Maßnahmen auf den nicht versiegelten Grundstücksflächen	<u>0,2 WE</u> 0,299 WE

B. Grundstücke an der Bahnhofstraße

- Pflanzgebotsflächen:	0,078 WE
- Maßnahmen auf den nicht versiegelten Grundstücks- flächen:	<u>0,18 WE</u> 0,258 WE

Ergebnis: Die Kompensationswerte betragen 0,299 bzw. 0,258 Werteinheiten.

Durch Abzug des Kompensationswertes vom Eingriffsflächenwert erhält man den Kompensationsrestwert:

A: $0,49 \text{ WE} - 0,299 \text{ WE} = 0,191 \text{ WE}$

B: $0,32 \text{ WE} - 0,258 \text{ WE} = 0,062 \text{ WE}$

Ergebnis: 0,191 bzw. 0,062 Werteinheiten können nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausgeglichen werden.

Dieser Wert muß jeweils auf einem externen Standort, d. h. auf einer nicht vom Eingriff betroffenen Fläche, durch entsprechende Maßnahmen ersetzt werden.

8.3 Ermittlung der Flächengröße für externe Kompensationsmaßnahmen

Der Kompensationsrestwert für die Eingriffsfläche beträgt 0,191 bzw. 0,062 Werteinheiten.

Zur Ermittlung der Flächengröße für den externen Ersatz dient folgende Formel:

Kompensationsrestwert $\cdot$ Wertfaktor = Kompensationsfläche (in ha)

Bei der Ermittlung der Ersatzflächengröße spielt der derzeitige ökologische Wert der Fläche eine entscheidende Rolle.

Ökologisch wertvolle Flächen lassen sich nur geringfügig aufwerten, wobei dann der Aufwertungsfaktor unter 1,0 liegen würde und der Bedarf an Ersatzflächen sehr groß wäre.

Anders sieht das bei Ersatz auf derzeit intensiv genutzten Ackerflächen aus. So würde hier der Aufwertungsfaktor für die Neuanlage von Hecken, Feldgehölzen und Wald immerhin 1,5 betragen.

Folgende Rechnung käme zustande:

A: $0,191 \text{ WE} : 1,5 = 0,12 \text{ ha}$

B: $0,062 \text{ WE} : 1,5 = 0,04 \text{ ha}$
0,16 ha

Durch die Neuanlage von insgesamt 1.600 m² Hecken, Feldgehölzen und Wald auf intensiv genutzten Ackerflächen kann der Eingriff extern ersetzt werden. Der Anteil für die Grundstücke an der geplanten Erschließungsstraße beträgt 1.200 m², für die Grundstücke an der Bahnhofstraße 400 m².

8.4 Ergebnis - Zusammenfassung der Bilanzierung

Der derzeitige ökologische Wert für die vom Eingriff betroffenen Flächen beträgt 0,49 bzw. 0,32 Werteinheiten (= Eingriffsflächenwert).

Dieser Wert geht jeweils durch den Eingriff verloren. Gleichzeitig können aber durch die Neuanlage von Grünstrukturen bzw. durch Maßnahmen auf der Eingriffsfläche 0,299 bzw. 0,258 Werteinheiten kompensiert werden. Das Defizit (= Kompensationsrestwert) auf der Eingriffsfläche beträgt 0,191 bzw. 0,062 Werteinheiten. Dieser Wert muß extern ersetzt werden. Insgesamt entsteht ein Flächenbedarf von 1.600 m² externe Ersatzfläche.

Dieser, allein auf das Plangebiet bezogenen Berechnung, steht die Einordnung in das ökologische Umfeld gegenüber.

Der Friedhof der Gemeinde Altenberge hat durch seine möglichst naturnahe Gestaltung einen hohen ökologischen Wert. Als Grünfläche hat er bei dieser innerörtlichen Lage wichtige Ausgleichsfunktionen inne. Durch die stetige Erweiterung der Fläche werden diese Funktionen wieder verstärkt.

Unmittelbar an die geplante Wohnbaufläche angrenzend, puffert diese hochwertige Grünfläche den Eingriff so stark ab, daß nach Ansicht der Gemeinde Altenberge der sich aus der rein rechnerischen Kompensationsberechnung ergebende zusätzliche Ausgleich/Ersatz nicht erforderlich ist.

9. Immissionen/Altlasten

Das Plangebiet ist von zwei Kreisstraßen umrahmt. Diese befinden sich innerhalb der Ortsdurchfahrt und in unmittelbarer Nähe des Ortskernes (Verkehrsberuhigungsmaßnahmen). Somit liegt in der Regel eine ortsangepaßte Geschwindigkeit vor. Von der Bahnhofstraße sind drei der vier anliegenden Gebäude mehrere Meter entfernt und durch eine Böschung von der Verkehrsfläche getrennt. Von Lärmbelastungen, vor allem im Nahbereich der K 50, muß dennoch ausgegangen werden, so daß passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Eine Immissionsberechnung des Planungsbüros Hahm*, Osnabrück, führte zu den im Plan festgesetzten Flächen, auf denen Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" durchgeführt werden müssen. Bei Neubau- oder Umbaumaßnahmen sind dort Fenster mindestens der Schallschutzklasse 2 einzubauen.

* Planungsbüro Hahm: Lärmtechnische Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 45 (Kfz-Verkehr); Osnabrück; 1994

Altlasten bzw. Bodenbelastungsverdachtsflächen im Sinne des Gemeinsamen Runderlasses des Ministeriums für Stadtentwicklung und Verkehr, des Ministeriums für Bauen und Wohnen und des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 15.05.1992 innerhalb des Plangebietes sind nicht bekannt.

10. Ver- und Entsorgung

Die nötigen Ver- und Entsorgungsleitungen befinden sich in den öffentlichen Verkehrsflächen. Niederschlags- und Schmutzwasser werden über die beiden Hauptschließungsstraßen in einem Mischwasserkanal zur örtlichen Kläranlage abgeleitet. Es wird jedoch angeregt, durch Zisternen auf den privaten Grundstücksflächen das Niederschlagswasser zurückzuhalten und als Brauchwasser zu verwenden.

Die Strom- und Gasversorgung wird sichergestellt.

Über den Planbereich verläuft eine Richtfunkverbindung der Deutschen Bundespost (Telekom) für den Fernmeldeverkehr. Durch die Realisierung der Planung ist eine Beeinträchtigung des Richtfunkverkehrs jedoch nicht zu erwarten.

11. Flächenbilanz

	<u>Fläche in ha</u>	<u>% Anteil</u>
Private Grundstücksfläche: (davon Pflanzgebot):	1.583 (0,026)	86 % (2 %)
Gemeinbedarfsfläche:	0,080	5 %
öffentliche Verkehrsfläche: (davon Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung): (Fuß-/Radweg)	0,147 (0,037)	8 % (25 %)
öffentliche Grünfläche:	<u>0,026</u>	<u>1 %</u>
Gesamtfläche ca.	1.836	100 %

12. Kostenschätzung

Für das Baugebiet werden überschlägig folgende Erschließungskosten ermittelt:

1. Verkehrsflächen	150.000,00 DM
2. Öffentliche Grünflächen	10.000,00 DM
3. Mischwasserkanalisation	<u>100.000,00 DM</u>
Summe Netto ca.	<u>260.000,00 DM</u>

Aufgestellt:
Osnabrück, 21.06.1994
Ri/Sh-G3A009-01


D. Wallendorf
Geschäftsführender Gesellschafter **R:**

13. Verfahrensvermerke

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

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

Sie wurde aufgrund der Ergebnisse der öffentlichen Auslegung geprüft und unverändert/ergänzt vom Rat der Gemeinde Altenberge in seiner Sitzung amals Begründung der Satzung beschlossen.

Altenberge, den

.....
(Bürgermeister)

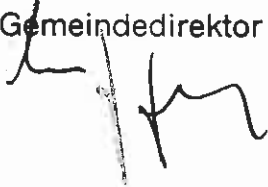
.....
(Gemeindedirektor)

Die aufgrund geltend gemachter Bedenken und Anregungen durch den Rat am 20.06.1994 beschlossenen Änderungen sind im Text rot gekennzeichnet.

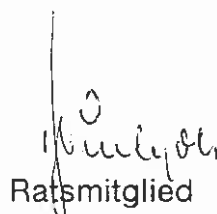
Vorstehende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 45 "Zur schönen Aussicht" der Gemeinde Altenberge hat mit dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Zeit vom 27.04.1994 bis zum 30.05.1994 öffentlich ausgelegt und im Rahmen der erneuten Offenlegung vom 15.07.1994 bis zum 15.08.1994.

48341 Altenberge, den 16.08.1994

Der Gemeindedirektor



Am 29.08.1994 hat der Rat der Gemeinde Altenberge beschlossen, vorstehende Begründung dem Bebauungsplan Nr. 45 "Zur schönen Aussicht" der Gemeinde Altenberge beizufügen.


Bürgermeister
Ratsmitglied
Schriftführer