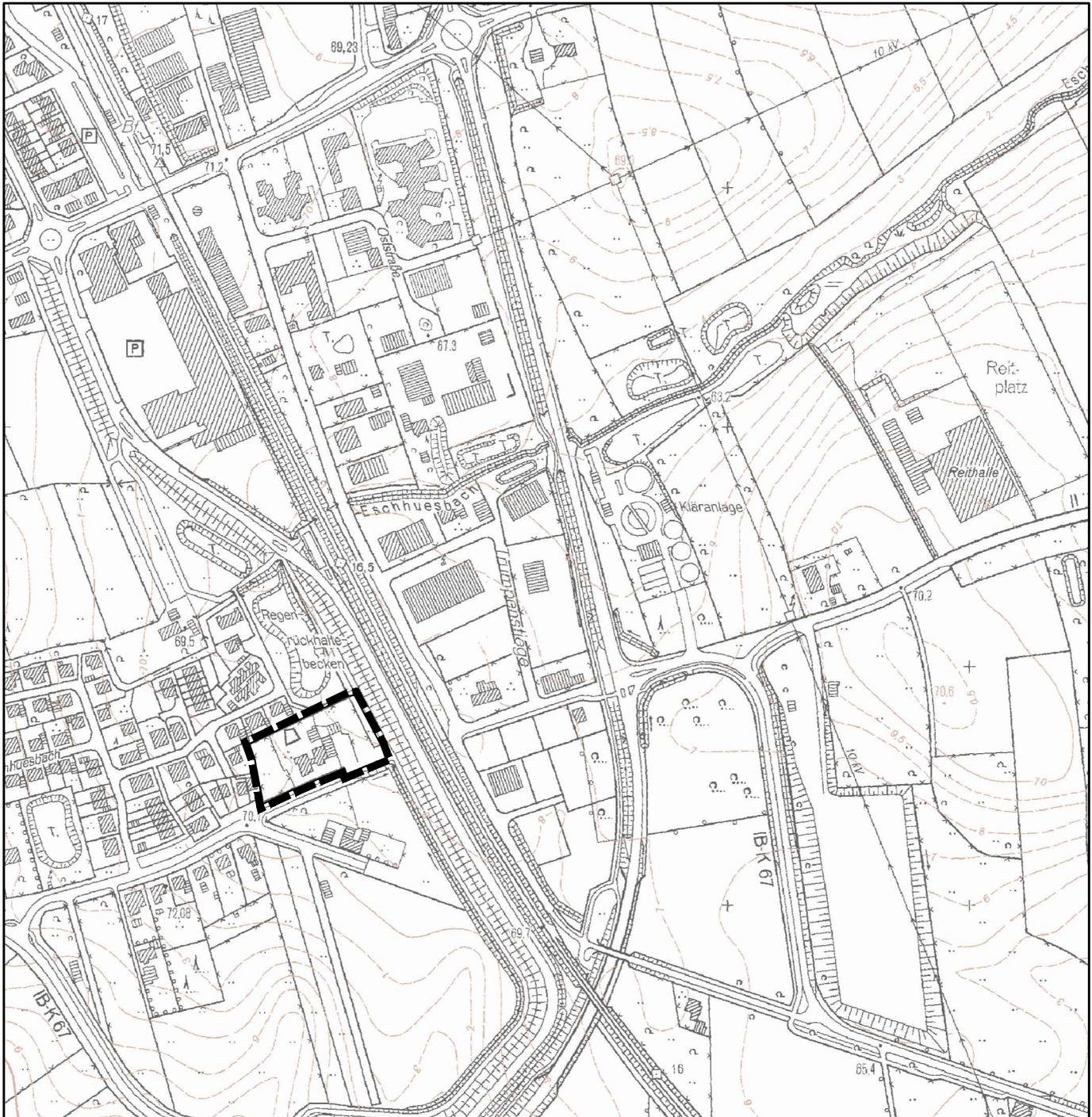




Gemeinde Altenberge

4. Änderung / Erweiterung Bebauungsplan Nr. 48 "Hanseller Straße"

Begründung



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

pbh 
PLANUNGSBÜRO HAHM

Gemeinde Altenberge

4. Änderung / Erweiterung Bebauungsplan Nr. 48
„Hanseller Straße“

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/Nu-13084013-02 / 23.09.2013

Inhalt:

I.	Begründung zum Bauleitplan	4
1.	Aufstellungsbeschluss / räumlicher Geltungsbereich	4
2.	Planungsanlass / Aufstellungserfordernis.....	5
3.	Berücksichtigung des Flächennutzungsplanes.....	5
4.	Situation des Geltungsbereiches.....	5
5.	Planungskonzeption	6
5.1	Art der baulichen Nutzung	6
5.2	Maß der baulichen Nutzung	6
5.3	Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche.....	6
5.4	Gestaltung	7
6.	Erschließung	7
6.1	Verkehrerschließung / Grundstückerschließung.....	7
6.2	Technische Infrastruktur	8
7.	Ökologie / Begrünung	9
8.	Immissionsschutz	9
9.	Planverwirklichung / Bodenordnung	10
10.	Denkmalschutz / Denkmalpflege	10
11.	Erschließungskosten.....	10
12.	Flächenbilanz.....	10
II.	Beschreibung und Bewertung möglicher Umweltauswirkungen	11
1.	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	11
1.1	Geologie / Boden.....	11
1.2	Gewässer / Grundwasser	12
1.3	Klima / Lufthygiene.....	12
1.4	Arten / Lebensgemeinschaften.....	12
1.5	Orts- / Landschaftsbild	12
1.6	Mensch / Gesundheit.....	13
1.7	Kultur / Sachgüter	13
1.8	Wechselwirkungen	13

2.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	14
2.1	Boden	14
2.2	Gewässer / Grundwasser	14
2.3	Klima / Lufthygiene.....	14
2.4	Arten / Lebensgemeinschaften.....	14
2.5	Orts- / Landschaftsbild	15
2.6	Mensch / Gesundheit.....	15
3.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen	16
3.1	Vermeidungs- / Verminderungsmaßnahmen	16
3.2	Eingriffs- / Ausgleichsregelung.....	16
4.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen)	17
III.	Verfahrensvermerke	18

I. Begründung zum Bauleitplan

1. Aufstellungsbeschluss / räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Altenberge hat am 22.05.2013 die Aufstellung der 4. Änderung/ Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Hanseller Straße“ beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich des Planes befindet sich im östlichen Teil des Siedlungsbereiches der Gemeinde, und zwar westlich der Bahnlinie Münster/Gronau im Nahbereich des ehemaligen Bahnüberganges Schwarzer Weg Richtung Reitstall und Hansell. Der Geltungsbereich der 4. Änderung liegt im östlichen Teil des Ursprungsplanes. Mit der Erweiterung in östlicher Richtung wird ein kleiner Teil des Bebauungsplanes Nr. 58 „Bahnhofstraße/Hanseller Straße“ überlagert. In einem südlichen Teilstück ragt der Änderungsbereich über die Flächen bisheriger Bebauungspläne hinaus.

Der Geltungsbereich befindet sich in der Gemarkung Altenberge, Flur 58. Plangrundlage bildet die aktuelle Liegenschaftskarte des Vermessungsbüros Pölling und Homoet vom 13.05.2013 (im System ETRS 89 in der UTM Abbildung).

Dieser wird folgendermaßen begrenzt:

- | | |
|------------------|--|
| im Norden durch: | die Nordgrenze der Flurstückes Nr. 322 sowie eine kurze Verlängerung in östlicher Richtung |
| im Osten durch: | eine neu gebildete Grenze östlich des Flurstückes Nr. 322 sowie in der südlichen Verlängerung die Ostgrenze der Flurstücke 322 und 321 |
| im Süden durch: | die Nordgrenze des Flurstückes Nr. 324 (Wegeparzelle) |
| im Westen durch: | die Westgrenze des Flurstückes Nr. 202 sowie südlich und nördlich davon des Flurstückes Nr. 322 |

Mit der Rechtswirksamkeit dieser Änderung treten die überlagerten Teile des Ursprungsplanes sowie des Bebauungsplanes Nr. 58 „Bahnhofstraße/Hanseller Straße“ außer Kraft.

Der Geltungsbereich der Änderung/Erweiterung weist eine Größe von ca. 0,55 ha auf.

2. Planungsanlass / Aufstellungserfordernis

Der Ursprungsbebauungsplan stammt aus dem Jahr 1995. Anlass für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Hanseller Straße“ sind veränderte Anforderungen an die Nutzung baulich genutzter Bereiche. Mit Hilfe der Änderung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine intensivere bauliche Inanspruchnahme bislang weniger dicht besiedelter Flächen geschaffen werden.

Anlass für diese Planänderung war der Wunsch eines Grundstückseigentümers, nach Aufgabe einer gewerblichen Nutzung auf dem großflächigen Grundstück 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 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. Eine Änderung des FNP ist somit nicht erforderlich, da dem Entwicklungsgebot weiterhin entsprochen wird.

4. Situation des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich befindet sich ca. 1.000 m östlich des Altenberger Rathauses und erstreckt sich in einer Tiefe von ca. 50 m nördlich der Verkehrsfläche Schwarzer Weg. Seit Aufhebung des Bahnüberganges und Errichtung einer durchgängigen Wallanlage entlang der „innerörtlichen Entlastungsstraße“ handelt es sich um eine Sackgasse mit Fußwegeanbindung Richtung Bahnhof.

Das Grundstück ist im mittleren Bereich mit mehreren Gebäuden bebaut. Die umgebende Fläche ist mit Ausnahme einiger versiegelter Flächen gärtnerisch gestaltet und weist auch hochstämmigen Baumbestand auf. Das Gelände ist in östlicher Richtung leicht geneigt.

Bis auf das Flurstück Nr. 321 liegt für den Geltungsbereich der Änderung/Erweiterung Planungsrecht durch zwei aneinandergrenzende Bebauungspläne vor.

5. Planungskonzeption

5.1 Art der baulichen Nutzung

Im bestehenden Bebauungsplan Nr. 48 „Hanseller Straße“ ist der Änderungsbereich als „Allgemeine Wohngebiete“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Einschränkungen der gemäß Nutzungsartenkatalog der BauNVO zulässigen Nutzungen liegen nicht vor. Diese Art der Nutzungsfestlegung soll weiterhin Bestand haben. Eine vor Rechtskraft des Ursprungsbebauungsplanes bereits auf dieser Fläche vorhandene gewerbliche Nutzung (Holzschuhmacherei) ist zwischenzeitlich aufgegeben worden.

Die „Allgemeinen Wohngebiete“ werden durch die Einbeziehung des Flurstückes Nr. 321 in den Geltungsbereich der Änderung vergrößert. Die Parzelle der Hanseller Straße (ehem. Schwarzen Weg) wird damit entsprechend der tatsächlichen Eigentumssituation verengt.

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 58 „Bahnhofstraße/Hanseller Straße“ – 1. Änderung war bislang u. a. eine Fuß-/Radwegfläche (vgl. I. 6.) vorgesehen – eine bauliche Nutzung ist dort zukünftig nicht zulässig.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich bislang im Wesentlichen aus den Komponenten Grundflächenzahl (GRZ: 0,35), Geschossflächenzahl (GFZ: 0,7) und Geschossigkeit (Z: II). Dabei ist darauf hinzuweisen, dass das zweite Vollgeschoss durch Traufhöhenbegrenzung nur im Dach errichtet werden darf. Der bislang gültige Rechtsplan erlaubt ausnahmsweise (bei Durchführung begründender Kompensationsmaßnahmen) eine weitergehende bauliche Ausnutzung bis zu den Obergrenzen der BauNVO. Um eine dichtere Bebauung im Sinne der Innenentwicklung zu fördern, soll zukünftig auf die Kompensationsmaßnahmen verzichtet werden und unmittelbar eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 zugelassen werden.

Die zulässige Grundfläche darf weiterhin für bauliche Anlagen gemäß § 19 (4) Satz 1 (u. a. Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen) um 10 % überschritten werden.

5.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung der offenen Bauweise mit Einzel- und Doppelhausbebauung soll unverändert beibehalten werden, um nicht eine unerwünschte hohe Verdichtung zu erhalten. Im Hinblick auf die Ausnutzbarkeit der Gesamtfläche sollen jedoch die überbaubaren Grundstücksflächen deutlich vergrößert werden. Die bislang mit 20 m Abstand zu den Nachbargrenzen festgesetzten Baugrenzen resultieren aus immissionsbezogenen Vorsorgeüberlegungen. Die ehemals vorhandene Holzschuhmacherei wurde als Gewerbe abgemeldet, sodass mit diesbezüglichen Emissionen nicht mehr zu rechnen ist.

Die neuen Baugrenzen verlaufen in der Regel mit 3,0 m Abstand zu den Nachbargrundstücken und bewirken damit eine intensive Bebaubarkeit.

5.4 Gestaltung

Die Gestaltungsvorgaben werden aus der Ursprungsplanung unverändert übernommen. Danach sind Nebenanlagen mit den gleichen Materialien und Farben zu errichten wie die Hauptanlage, ansonsten sind diese Anlagen mit Rankgerüsten oder Selbstklimmern einzugrünen. Garagen und Nebengebäude sowie untergeordnete Gebäudeteile sind an der Dachneigung des Hauptdaches zu orientieren oder mit einem Flachdach auszuführen. Mit diesen Gestaltungsregelungen soll eine Homogenisierung des Siedlungsbildes erzeugt werden.

Die Höhenentwicklung der Gebäude wird neben der Geschossigkeit über die Festsetzung der Traufhöhe reglementiert, sodass vergleichbare ortstypische Bauformen entstehen.

6. Erschließung

6.1 Verkehrserschließung / Grundstückerschließung

Die verkehrliche Erschließung ist weiterhin über die nach Osten verlängerte Hanseller Straße (ehem. Schwarzer Weg) gewährleistet. Die Schließung des Bahnüberganges sowie die Abbindung der Innerörtlichen Entlastungsstraße in Verbindung mit einer Verlängerung des ohnehin vorhandenen Schallschutzwalles führen zu einer verkehrsberuhigten Situation. Dabei bleibt jedoch die Fuß-/Radwegeverbindung parallel des Walles in Richtung Bahnhof als wichtige Verknüpfung (auch zum Nahversorgungsbereich „Alte Molkerei“) erhalten. Entgegen der bisherigen planungsrechtlichen Festsetzung dieses Weges in Annäherung zum Flurstück Nr. 322 verläuft dieser tatsächlich geradlinig und unmittelbar am westlichen Wallfuß. Da es sich um eine öffentliche Grünfläche handelt, ist der Weg auch langfristig gesichert. Mit der teilweisen Überlagerung des Plangeltungsbereiches des B-Planes Nr. 58 entfällt zwar die planungsrechtliche Absicherung des bestehenden Weges, diese kann und soll aber im Zuge einer späteren Planänderung (auch für den weiteren Wegeverlauf) entsprechend der baulich realisierten Lage festgesetzt werden.

Zusätzliche Verkehre werden durch die Planänderungen nur in geringem Umfang bewirkt, und können ohne Probleme und über das vorhandene Erschließungsnetz abgewickelt werden.

Erste Planungsabsichten zielten darauf ab, die Verkehrsfläche Hanseller Straße, welche sich im Bereich des Flurstückes Nr. 321 teilweise in privatem Eigentum befindet, in der Breite zu reduzieren und dem angrenzenden „Allgemeinen Wohngebiet“ zuzuordnen. Eine ausreichende Breite bliebe dabei für Fußgänger und Radfahrer gewahrt.

Mit einer aktuellen planungsrechtlichen Beurteilung des Kreises Steinfurt, dass die südlich an die Verkehrsfläche Hanseller Straße angrenzende Fläche (Flurstück Nr. 71) in ihrem Nordteil auf Basis von § 34 BauGB bebaut werden darf, ändert sich allerdings die Funktion der Straße.

Durch die beidseitige Erschließungsfunktion ist eine Breitenreduzierung der Hanseller Straße mit zusätzlichen Grundstückszufahrten nicht mehr möglich. Das Flurstück Nr. 321 soll deshalb zukünftig als öffentliche Erschließungsfläche dienen und wird als Verkehrsfläche neu festgesetzt.

Für benachbarte Bereiche der Straße ist dies nicht erforderlich, da sich das Flurstück Nr. 324 bereits in öffentlichem Eigentum befindet.

6.2 Technische Infrastruktur

Durch die Planänderung ergeben sich keine grundlegend neuen Anforderungen an die vorhandenen Infrastrukturanlagen. Die Entsorgungseinrichtungen können die zu erwartenden Mehrbelastungen aufnehmen. Die mediale Versorgung ist gewährleistet.

7. Ökologie / Begrünung

Durch die beabsichtigten Planänderungen werden bislang im B-Plan Nr. 48 ausnahmsweise zulässige Grundstücksinanspruchnahmen nun grundsätzlich und ohne weitere Kompensationsmaßnahmen ermöglicht. Damit wird die beabsichtigte Innenentwicklung anstelle einer Beanspruchung von Außenbereichsflächen erleichtert. Eine im B-Plan Nr. 58 bislang als „Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung“ bzw. als „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzte Fläche wird als „Grünfläche“ privatisiert und eigentumsrechtlich den Baugrundstücken zugeordnet. In diesem Bereich sollen keine baulichen Anlagen (z. B. Gewächshäuser, Wege) ermöglicht werden. Damit bleibt der langgestreckte Grünzug parallel zur „Innerörtlichen Entlastungsstraße“ erhalten.

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

8. Immissionsschutz

Landwirtschaftliche Betriebe mit relevanten Emissionsverhalten sind in der Umgebung nicht vorhanden. Auch Gewerbebetriebe, die erhebliche Immissionen verursachen können, sind in der Nachbarschaft weder vorhanden noch planungsrechtlich zulässig.

Durch unterschiedliche Verkehrsanlagen in der näheren Umgebung liegen jedoch Schallbeeinflussungen vor. Diese Beeinflussungen konnten durch die Schließung des Bahnüberganges, die Abbindung Schwarzer Weg von der „Innerörtlichen Entlastungsstraße“, die Verlegung der K 76 (Hanseller Straße) sowie die Errichtung eines durchgängigen Schallschutzwalles parallel der Innerörtlichen Entlastungsstraße deutlich reduziert werden. Eine Schallberechnung¹ im Rahmen der Planfeststellung der K 50n (Südümgehung Altenberge) ermittelte mit max. 1,0 dB(A) nur leichte Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau). Da die zuvor beschriebenen verkehrlichen Maßnahmen teilweise aber in der benannten Berechnung noch nicht berücksichtigt wurden, wird davon ausgegangen, dass wegen der Immissionsreduzierungen innerhalb des Plangeltungsbereiches keine erheblichen Schallbeeinträchtigungen durch Verkehrsbelastungen vorliegen.

¹ Kreis Steinfurt, K 50n Südümgehung Altenberge (Unterlage 11 – Schalltechnische Untersuchung), Steinfurt, 02.02.2004)

9. Planverwirklichung / Bodenordnung

Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden erweiterte Nutzungsmöglichkeiten für den vorhandenen Eigentümer geschaffen. Zwingende Abhängigkeiten zu anderen Eigentümern bestehen nicht. Das Flurstück Nr. 321 soll (im Tausch mit der zukünftigen „Privaten Grünfläche“) in gemeindliches Eigentum übergehen. Maßnahmen der Bodenordnung sind insofern vsl. nicht erforderlich.

10. Denkmalschutz / Denkmalpflege

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

11. Erschließungskosten

In den gemeindlichen Haushalt sind für den Planungsbereich keine öffentlichen Erschließungskosten einzustellen.

12. Flächenbilanz

Art der Nutzung	Fläche in m ² ca.	Fläche in % ca.
Allgemeine Wohngebiete	5.013	91
Private Grünflächen	309	6
Öffentliche Verkehrsflächen	181	3
Gesamtfläche	5.503	100

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.

Im Geltungsbereich der Änderung liegen besonders schutzwürdige Staunässeböden (Biotopentwicklungspotenzial für Extremstandorte) vor. Es handelt sich um Pseudogley (lehmig/tonig) mit Staunässeerscheinungen von 0 bis 2 m.

Eingriffe in die oberen Bodenschichten liegen im überwiegenden Geltungsbereich entweder durch Bauwerke (incl. Flächenversiegelungen) oder durch 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 nicht vorhanden. Nördlich angrenzend befinden sich allerdings Regenrückhaltebecken, die die Niederschläge des gesamten Plangebietes Nr. 48 „Hanseller Straße“ aufnehmen und verzögert in den Eschhuesbach abgeben. Die Quellen dieses Baches befinden sich in den nordwestlicher gelegenen Teilen des Gesamtgebietes. Der Änderungsbereich weist einen deutlichen Abstand zu dem Gewässer auf.

Die Grundwasserneubildung wird durch die teilweise bereits vorhandene Versiegelung beeinflusst.

1.3 Klima / Luftthygiene

Innerhalb des Siedlungsbereiches der Gemeinde bilden die unbebauten Teile der relativ großen Grundstücksflächen ein gewisses stadtklimatisches Ausgleichspotenzial. Luftthygienische Belastungen liegen nicht vor.

1.4 Arten / Lebensgemeinschaften

Die potenzielle natürliche Vegetation des Plangebietes besteht aus einem artenarmen Sternmieren-Eichen-Hainbuchenwald. Im Sternmieren-Eichen-Hainbuchenwald überwiegen als Baumschicht die Buche, Hainbuche und Stieleiche. Die Strauchschicht (nur spärlich) besteht aus Hasel, Weißdorn und Hundsrose.

Der tatsächliche Vegetationsbestand entspricht dem einer überwiegend intensiv unterhaltenen Hausgartennutzung, planungsrelevante Arten sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

1.5 Orts- / Landschaftsbild

Der Plangeltungsbereich wird durch die begrünte Wallanlage aus östlicher Richtung, durch Grünstrukturen aus südlicher und nördlicher Richtung sowie durch Gebäude und Gehölze aus westlicher Richtung optisch von seiner Umgebung abgeschirmt. Ein direkter Zusammenhang mit der freien Landschaft besteht nicht.

Kleinräumige Einblicke sind vom östlichen und nördlichen Fußweg sowie von der Verkehrsfläche Schwarzer Weg möglich.

1.6 Mensch / Gesundheit

Aus dem Kraftfahrzeugverkehr auf den umliegenden Straßen resultieren Emissionen, die angesichts der teils relativ geringen Verkehrsmengen, teils aufgrund von Schallschutzbauwerken sowie Abständen nicht zu erheblichen Störungen empfindsamer Nutzungen im Plangeltungsbereich führen.

Die östlich gelegene Bahnlinie Münster/Gronau wird durch eine durchgängige Verwallung ebenfalls abgeschirmt.

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

Die randlich vorhandenen Fuß-/Radwege werden u. a. zu Naherholungszwecken genutzt.

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

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 eine geringe zusätzliche Versiegelung zugelassen, da sich die Fläche des „Allgemeinen Wohngebietes“ im Bereich von Flurstück 321 um ca. 120 m² vergrößert. Tatsächlich ist diese Fläche aber bereits zu über 50 % als Verkehrsfläche versiegelt. Deshalb wird faktisch keine zusätzliche Inanspruchnahme von Böden bewirkt. Natürliche Funktionen des Bodens gehen damit nicht über das rechtlich bereits zulässige Maß hinaus verloren.

2.2 Gewässer / Grundwasser

Das Niederschlagswasser wird aufgrund der vorhandenen/zulässigen Versiegelung überwiegend über öffentliche Niederschlagswassereinrichtungen in das benachbarte Regenrückhaltebecken abgeleitet. Zusätzliche Störungen der Grundwasserneubildung sind deswegen nicht zu erwarten. Eine Qualitätsbeeinträchtigung des Grundwassers ist angesichts der Art der Nutzung auch zukünftig nicht zu befürchten.

2.3 Klima / Luftthygiene

Durch die planungsrechtlich modifizierten Festsetzungen werden vsl. keine bedeutsamen lokalen Klimaveränderungen entstehen. Durch die veränderten Baumöglichkeiten sind allenfalls sehr geringfügig veränderte Temperatur- und Feuchtigkeitsamplituden zu erwarten.

2.4 Arten / Lebensgemeinschaften

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

Da Art, Umfang und Zeitpunkt beabsichtigter Baumaßnahmen derzeit nicht bekannt sind, kann nicht umfassend ein Ausschluss artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände unterstellt werden. Eine entsprechende Prüfung ist durch den Bauherrn (insbesondere bei Eingriffen in Gehölzbestand und bei Abriss von Gebäuden) durchzuführen. Eine Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Steinfurt wird empfohlen. Der Grundstückseigentümer wird auf diesen Sachverhalt hingewiesen.

2.5 Orts- / Landschaftsbild

Durch die geänderten planungsrechtlichen Festsetzungen sind keine nennenswerten Auswirkungen auf das Ortsbild zu erwarten. Die bislang durch Baugrenzen bewirkte konzentrierte bauliche Nutzung kann zukünftig auf den überwiegenden Teil des Geltungsbereiches erstrecken. Eine um 2 m in Richtung Schwarzer Weg erweiterte überbaubare Grundstücksfläche kann eine optische Verjüngung des Verkehrsraumes bewirken – diese entspricht jedoch auch seiner verkehrlichen Bedeutung.

2.6 Mensch / Gesundheit

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

Der durch eine evtl. zusätzlich entstehende Wohnbebauung induzierte Erschließungsverkehr kann allenfalls zu einer minimal höheren Belastung der benachbarten Verkehrsflächen führen. Naherholungsfunktionen werden durch Planänderungen nicht beeinträchtigt.

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

3.1 Vermeidungs- / Verminderungsmaßnahmen

Grundsätzlich wird durch die vorgesehene Vergrößerung der Baumöglichkeiten im besiedelten Ortsbereich die Ausweisung von Bauflächen in Ortsrandlage vermieden.

Da es sich bei der Maßnahme im Wesentlichen um eine Intensivierung bzw. optimierte Anordnung der 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 weitgehend unveränderte Festsetzungen 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 rechnerische Ermittlung von Eingriffen sowie deren Kompensation ist nicht erforderlich.

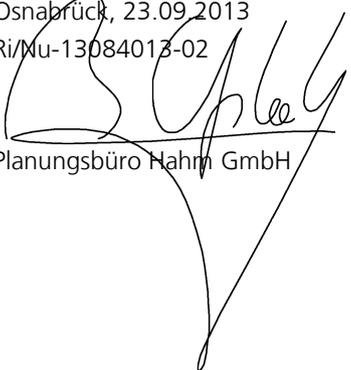
4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen)

Für Grundstückseigentümer, die durch eine städtebauliche Planung erweiterte Baumöglichkeiten auf ihren Flächen 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, 23.09.2013

Ri/Mu-13084013-02


Planungsbüro Hahn GmbH

III. Verfahrensvermerke

Der Bau- und Planungsausschuss 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 ausgelegen.

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

Altenberge, den.....

Der Bürgermeister

.....
(Paus)