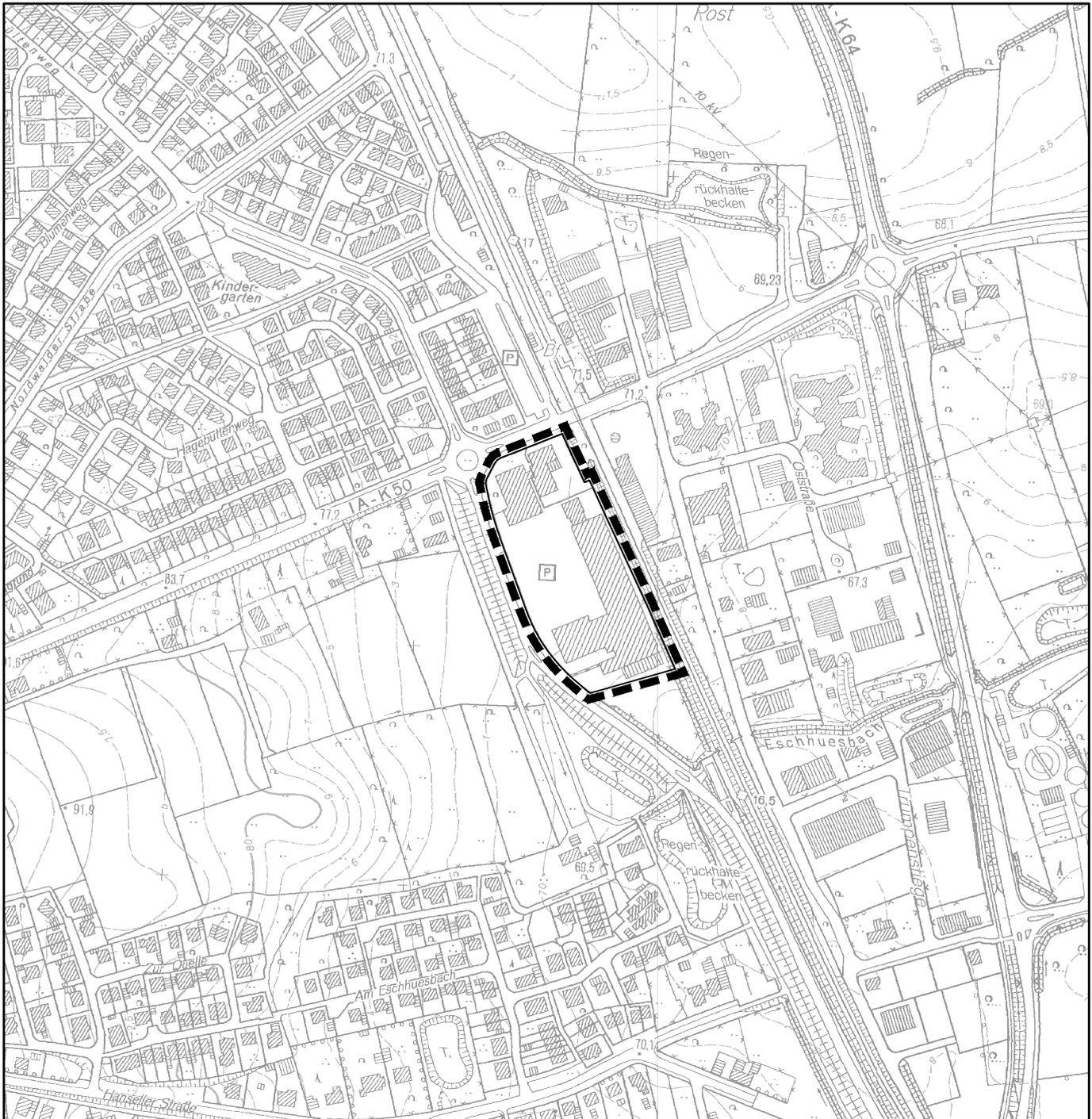




# Gemeinde Altenberge

## Bebauungsplan Nr. 58 "Bahnhofstraße / Hanseller Straße" - 6. 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. 58 „Bahnhofstraße/Hanseller Straße“  
- 6. 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/Sc-16031011-04 / 17.02.2017

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 in SO-Gebieten .....	7
5.2	Gestaltung .....	8
6.	Erschließung .....	9
6.1	Verkehrerschließung .....	9
6.2	Ver- und Entsorgung .....	9
6.3	Ökologie / Begrünung .....	9
7.	Immissionsschutz.....	10
8.	Denkmalschutz / Denkmalpflege.....	10
9.	Planverwirklichung / Bodenordnung.....	10
10.	Flächenbilanz.....	11
11.	Erschließungskosten .....	11
I.	Umweltbericht.....	12
1.	Einleitung .....	12
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 .....	12
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 .....	12
2.	Beschreibung und Bewertung möglicher Umweltauswirkungen .....	18
2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.....	18
2.1.1	Geologie / Boden .....	18
2.1.2	Gewässer / Grundwasser.....	19

2.1.3	Klima / Lufthygiene .....	19
2.1.4	Arten / Lebensgemeinschaften .....	19
2.1.5	Orts- / Landschaftsbild .....	20
2.1.6	Mensch / Gesundheit .....	20
2.1.7	Kultur / Sachgüter .....	20
2.1.8	Wechselwirkungen .....	20
2.2.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung.....	21
2.2.1	Boden.....	21
2.2.2	Wasser.....	21
2.2.3	Klima / Lufthygiene .....	21
2.2.4	Arten / Lebensgemeinschaften .....	22
2.2.5	Orts- / Landschaftsbild .....	22
2.2.6	Mensch / Gesundheit .....	22
2.2.7	Kultur / Sachgüter.....	22
2.2.8	Wechselwirkungen .....	22
2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen .....	23
2.3.1	Vermeidungs- / Verminderungsmaßnahmen .....	23
2.3.2	Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung .....	23
2.4	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen) .....	24
2.5	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt.....	24
2.6	Zusammenfassung der Umweltauswirkungen .....	25
III.	Verfahrensvermerk .....	26

## I. Begründung zum Bauleitplanentwurf

### 1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 6. Planänderung befindet sich östlich des Ortszentrums der Gemeinde unmittelbar benachbart zur Bahnlinie Münster/Gronau. Der Geltungsbereich, der sich gegenüber der 5. Änderung des Ursprungsplanes nicht verändert, wird durch folgende Grundstücke in der Gemarkung Altenberge gebildet:

Flur 58, Flurstücke Nr. 55, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316 tlw.

Der aktuelle Katasterbestand wurde digital am 21.03.2016 vom Katasteramt des Kreises Steinfurt (Az: 16-02934) übernommen.

Der räumliche Geltungsbereich ist in der Planzeichnung geometrisch eindeutig festgesetzt.

Durch den Bereich der 6. Änderung wird die 5. Änderung des Ursprungsplanes vollständig überlagert. Mit Rechtskraft der 6. Änderung verliert die 5. Änderung des B-Planes Nr. 58 ihre Gültigkeit.

### 2. Planungsanlass / Aufstellungserfordernis

Anlass für die erneute Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 sind veränderte Anforderungen an die konkrete Nutzung der Flächen des Einzelhandelnahversorgungsstandortes „An der alten Molkerei“. Mit Hilfe der 6. Änderung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Modifizierung der Art der Verkaufseinrichtungen zur Anpassung an aktuelle wirtschaftliche Erfordernisse geschaffen werden. Zur Attraktivierung des Standortes ist es beabsichtigt, das vorhandene „Mischgebiet“ mit teilweise noch vorhandener Wohnnutzung aufzuheben und stattdessen eine Baumarktansiedlung zu ermöglichen. Für eine derartige Nutzung besteht in Altenberge ein belegbarer Bedarf. Zudem sollen die zulässigen Randsortimente innenstadtverträglich beschränkt werden.

In den Jahren 2009 und 2010 wurden zwei Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalysen anlässlich der seinerzeit geplanten Einzelhandelsentwicklungen – Ansiedlung eines Getränkemarktes sowie Erweiterung des Drogeriefachmarktes – erstellt. Auf der Grundlage dieser Gutachten hat die Gemeinde Altenberge Planungsrecht für diese beiden Einzelhandelsvorhaben geschaffen. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 „Bahnhofstraße / Hanseller Straße“ ist am 16.03.2012 in Kraft getreten. Danach sind an dem Nahversorgungsstandort u.a. ein Getränkemarkt mit 700 m<sup>2</sup> VK-Fläche sowie ein Drogeriefachmarkt mit ebenfalls 700 m<sup>2</sup> VK-Fläche zulässig (jeweils 1.000 m<sup>2</sup> BGF) geworden.

Im Zusammenhang mit der Ansiedlung eines Getränkemarktes im Gebäude eines ehemaligen LIDL-Marktes an der Bahnhofstraße wurden im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58

(Satzungsbeschluss: 09.07.2012) „Bahnhofstraße / Hanseller Straße“ die Verkaufsflächen des Getränkemarktes auf 850 m<sup>2</sup> und die Bruttogeschossfläche auf 1200 m<sup>2</sup> erhöht.

Die Gemeinde Altenberge beabsichtigt u. a. im Hinblick auf eine absehbare wohnbauliche Entwicklung im Umfeld des Geltungsbereiches den Nahversorgungsstandort weiter zu stärken und gleichzeitig dem im gesamten Gemeindegebiet unterrepräsentierten Angebot an Baumarktartikeln eine Ansiedlungsmöglichkeit zu bieten.

### 3. Berücksichtigung des Flächennutzungsplanes

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Altenberge mit seiner für den Geltungsbereich vorliegenden 3. Berichtigung ist der überwiegende Teil des Plangebietes als „Sondergebiet“ (Einzelhandel) dargestellt. Eine Änderung des FNP ist jedoch erforderlich, um die bislang kleinteilig bestehende Darstellung „Mischgebiet“ im Bereich der Bahnhofstraße für eine Ausweitung der Sondergebietsfläche aufzuheben. Durch eine zusätzliche Änderung der Sortimente der zulässigen Einzelhandelsnutzungen soll insgesamt die Basis gemäß § 8 (2) BauGB (Entwicklungsgebot) für die Aufstellung des Bebauungsplanes geschaffen werden.

Die 60. Änderung des Flächennutzungsplanes ersetzt die bisherige 3. Berichtigung.

### 4. Situation des Geltungsbereiches

Der Änderungsbereich stellt sich planungsrechtlich bislang als „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung Einzelhandel und detaillierten Festsetzungen zu Verkaufsflächengrößen und Sortimentszusammensetzungen von Betrieben der Bereiche: Gartencenter, Autoelektrik, Lebensmittelnaheversorgung, Fleisch- und Backwaren, Dienstleistungen / freie Berufe / Gastronomie, Drogeriefachmarkt, Getränkemarkt sowie in einem kleinen räumlichen Teil als „Mischgebiet“ dar.

Die Flächen des Sondergebietes sind innerhalb des überbaubaren Bereiches zusammenhängend bebaut und der Parkplatz entsprechend der Festsetzungen realisiert. Die Erschließungsstraße (An der alten Molkerei) zwischen der Bahnhofstraße und der Hanseller Straße dient der überwiegenden Andienung von Waren und der ausschließlichen Zufahrt der Kunden.

Die Gebäude im Bereich Bahnhofstraße Nr. 52 sind älteren Baudatums und lassen Sanierungserfordernisse erkennen. Teilweise dienen diese Baukörper der Wohnnutzung – ein Nutzungsfreizug ist in Teilen bereits erfolgt.

## 5. Planungsabsichten

Seit der Rechtskraft der 5. Änderung des Bebauungsplans haben sich die primär aus ökonomischen Aspekten resultierenden Anforderungen an die Baugebietsfläche teilweise verändert. Insbesondere die bisherige Mischgebietsnutzung soll zugunsten einer zusätzlichen Einzelhandelsnutzung aufgegeben werden. Der überwiegende Teil der bisherigen Festsetzungen des Nahversorgungsstandortes bleibt unverändert.

### 5.1 Art und Maß der Nutzung

#### 5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Der Nahversorgungsstandort soll in seinen Funktionen grundsätzlich erhalten bleiben. Eine teilweise durchgeführte Neunummerierung der einzelnen SO-Gebiete erfolgt, um eine von Süden nach Norden durchgehende Abfolge zu erzielen. Im Einzelnen wird dies folgendermaßen umgesetzt:

- Das SO-Gebiet (Gartencenter) bleibt unverändert.
- Das vorherige SO2-Gebiet (Autoelektrik) entfällt. Teilweise werden Autozubehörartikel in das Sortiment des zukünftigen Baumarktes integriert. Als neues SO2-Gebiet wird das vorherige SO3-Gebiet (Lebensmittelnahversorgungsmarkt) unverändert festgesetzt.
- Als neues SO3-Gebiet wird das vorherige SO6-Gebiet (Drogeriefachmarkt) unverändert festgesetzt.
- Als neues SO4-Gebiet wird das vorherige SO5-Gebiet (Dienstleistungen/Gastronomie) unverändert festgesetzt.
- Als neues SO5-Gebiet wird das vorherige SO4-Gebiet (Fleisch- und Backwaren) unverändert festgesetzt.
- Als neues SO6-Gebiet wird ein Baumarkt (mit Sortimentsliste) festgesetzt.
- Das SO7-Gebiet (Getränkemarkt) bleibt unverändert.

Um den Baumarkt als die einzige neue Nutzung realisieren zu können, wird das bisherige „Mischgebiet“, das bislang einer kirchlichen Einrichtung sowie einer Wohnnutzung diente, aufgehoben und die aufstehenden baulichen Anlagen abgebrochen.

Die Art der Baumarktnutzung wird durch eine Sortimentsliste konkretisiert. Diese wurde im Hinblick auf ihre Verträglichkeit für zentrale Ortsbereiche geprüft<sup>1</sup>. Die grundsätzliche Verträglichkeit von Randsortimenten wird durch die Vorgaben einer Einzelhandelsbewertung<sup>2</sup> gesteuert.

Mit dem Baumarkt wird eine Angebotslücke in der Altenberger Versorgungsstruktur geschlossen und der Verkaufskraftabfluss in diesem Marktsegment reduziert.

### 5.1.2 Maß der baulichen Nutzung in SO-Gebieten

Das grundsätzliche Maß der baulichen Nutzung, d. h. u. a. die Geschossigkeit, die Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) bleibt in den SO-Gebieten durch die Änderung unberührt. Im Bereich des bisherigen MI-Gebietes erfolgt eine Anpassung an die SO-Gebietsfestsetzungen. Das bedeutet sowohl eine Reduzierung der maximalen Geschossigkeit von III auf II sowie der GRZ von 0,8 auf 0,5 und der GFZ von 2,4 auf 0,6. Die durch Baugrenzen markierten überbaubaren Grundstücksflächen formen weiterhin eine um die Stellplatzfläche orientierte Hofffläche. Eine geringfügige Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt entlang der Gebäudefront, um Überdachungen in den Eingangsbereichen einzubeziehen. Straßenseitig wird eine Anpassung an den Baukörperbestand vorgenommen.

Eine Reduzierung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt durch Rücknahme der Baugrenze an der östlichen Grundstücksseite in Berücksichtigung möglicher Ausbauabsichten der benachbarten Bahnanlage.

Die Verkaufsflächenbeschränkungen bleiben unverändert. Für den neuen Baumarkt werden verträgliche Obergrenzen neu festgelegt.

Im Jahre 2014 wurde eine fachgutachterliche Stellungnahme zur Frage der Randsortimentsverträglichkeit/-zulässigkeit im Bereich der Altenberger Nahversorgungsstandorte erstellt. Dieses Gutachten<sup>3</sup> empfiehlt, die bestehenden Festsetzungen relevanter Bebauungspläne, die großflächige Einzelhandelsvorhaben außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches absichern, insoweit zu ändern, dass je Nahversorgungsbetrieb auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche zentrenrelevante Sortimente als Randsortimente angeboten werden können. Darüber hinaus ist lt. Gutachten die Verkaufsfläche (VKF) des jeweiligen zentrenrelevanten Randsortimentes auf 2 % der Gesamtverkaufsfläche des jeweiligen Betriebs zu begrenzen, um die Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich (ZVB) Altenberge zu minimieren.

---

<sup>1</sup> Stadt + Handel, Verträglichkeitsanalyse Altenberge Baumarkt – Ersteinschätzung, Dortmund, 31.08.2016

<sup>2</sup> Stadt + Handel, Fachgutachterliche Stellungnahme zur Frage der Randsortimentsverträglichkeit/-zulässigkeit im Bereich der Altenberge Nahversorgungsstandorte – Städtebauliche Einordnung -, Dortmund, 14.Januar 2015

<sup>3</sup> a.a.O.

Diese Empfehlungen werden zum Schutz des Ortskerns nun als Vorgabe festgesetzt.

In einer ergänzenden Stellungnahme<sup>4</sup> werden folgende Vorgaben speziell für den neuen Baumarkt formuliert:

„Fachmarkt mit dem Hauptsortiment Baumarkt-Sortiment im engeren Sinne Gesamt-Verkaufsfläche max. 1.340 m<sup>2</sup> (hiervon 100 m<sup>2</sup> Freiverkaufsfläche). In dieser Gesamtverkaufsfläche sind maximal folgende sortimentsspezifische Verkaufsflächen zulässig:

Als Hauptsortimente sind darin

- bis zu 1040 m<sup>2</sup> VKF Baumarkt-Sortiment im engeren Sinne (davon 940 m<sup>2</sup> innen / 100 m<sup>2</sup> außen)

zulässig.

Als zentrenrelevante sowie zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente sind darin auf einer Verkaufsfläche von max. insgesamt 130 m<sup>2</sup>

- bis zu 55 m<sup>2</sup> VKF Hausrat (großformatige Haushaltswaren mit Heimwerkerbezug (z. B. Kunststoffgefäße, Mülleimer, Leitern))
- bis zu 20 m<sup>2</sup> VKF Bekleidung (Arbeitsschutzbekleidung)
- bis zu 20 m<sup>2</sup> VKF Schuhe (Arbeitsschutzschuhe)
- bis zu 15 m<sup>2</sup> VKF Drogeriewaren (Reinigungsmittel, z.B. Bodenreiniger)
- bis zu 20 m<sup>2</sup> VKF Unterhaltungselektronik (z. B. Fernsehtechnik)

zulässig.

Weiterhin sind auf max. 170 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche weitere nicht zentrenrelevante Sortimente

- bis zu 130 m<sup>2</sup> VKF Gartenartikel, Pflanzen/Samen (insbesondere Gartenarbeitsgeräte)
- bis zu 20 m<sup>2</sup> VKF Fahrräder und Zubehör
- bis zu 20 m<sup>2</sup> VKF Kfz-Zubehör

zulässig.“

Eine Bestätigung der Verträglichkeit dieser Sortimentsgrenzen (auch in Bezug auf sämtliche Nachbargemeinden) erfolgte mit einer aktualisierten Begutachtung<sup>5</sup>.

## 5.2 Gestaltung

Engere Gestaltungsvorgaben sollen für die bauliche Nutzung weiterhin nicht formuliert werden. Die ursprünglichen Architekturentwürfe wurden als homogenes bauliches Ensemble realisiert. Die nun geplante bauliche Erweiterung der Einzelhandelsnutzungen fügt sich in den Bestand ein. Die grundsätzliche Regelung zur Außenwerbung bleibt bestehen und bedarf keiner weitergehenden Beschränkung.

<sup>4</sup> Stadt + Handel, Festsetzungsempfehlungen, Dortmund, 08.09.2016

<sup>5</sup> Stadt + Handel, Städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse für eine geplante Ansiedlung eines Baumarktes in Altenberge, Dortmund, 17. November 2016

## 6. Erschließung

### 6.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt für den durch Kunden bewirkten Kfz-Verkehr weiterhin über die Straße „An der alten Molkerei“.

Öffentliche Verkehrsmittel (Bahnhaltdepunkt, Bushaltestelle) sind kurzwegig erreichbar. Eine fußläufige Verknüpfung auch mit den benachbarten Wohngebieten ist entlang der Straßen sowie über ein separat geführtes Fußwegenetz mit direktem Anschluss an den Änderungsbereich gewährleistet.

Erhebliche Veränderungen der Verkehrsmengen sind durch die Baumarktansiedlung vsl. nicht zu erwarten. Die Stellplatzgröße wird nur sehr geringfügig vergrößert.

Die für Stellplätze ohne Zuordnung zu einem SO-Teilgebiet festgesetzten Flächen sind derart dimensioniert, dass sie nur rechnerisch unter dem bauordnungsrechtlich bestimmbareren Pauschalbedarf Stellplatzzahlen ermöglichen. Dies wird an dieser Stelle dennoch für ausreichend erachtet, da einerseits durch die Geschäftsagglomeration Mehrfacheinkäufe erwartet werden, andererseits durch die gute ÖPNV-Anbindung der Fläche ein geringeres Fahrzeugaufkommen zugrunde gelegt wird. Die Flächenfestsetzung ermöglicht ein Stellplatzangebot von ca. 170 Plätzen.

### 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. Private Erschließungsstrukturen können ggf. ergänzt werden.

### 6.3 Ökologie / Begrünung

Angesichts einer weiterhin vorgesehenen intensiven Grundstücksausnutzung sind auch zukünftig keine flächenhaften Begrünungen vorgesehen. Die Pflicht zur Begrünung parallel der Erschließungsstraße bleibt allerdings bestehen. Aufgrund bauordnerisch erforderlicher Stellplätze bei gleichzeitiger Beengtheit der Grundstücksfläche muss die bisherige Pflicht zur Begrünung der Stellplatzanlage mit Laubbäumen entfallen. Die verbleibenden unversiegelten Bereiche weisen für eine vitale Gehölzbegrünung nicht ausreichend Raum auf. Vorgezogen wurde deshalb bereits im Jahr 2015 eine Ersatzpflanzung mit Kastanien im Bereich der Multifunktionsfläche an der Borghorster Straße vorgenommen.

Trotz der Reduzierung der GRZ im Bereich der ehemaligen MI-Gebietsfläche ergibt sich dort rechnerisch nur eine minimale Erhöhung begrünbarer Flächen.

## 7. Immissionsschutz

Durch die 6. Änderung des Bebauungsplanes werden keine immissionsrelevanten zusätzlichen Auswirkungen in unverträglicher Höhe erwartet. Ein konkreter Nachweis kann ggf. im nachfolgenden Genehmigungsverfahren erfolgen

Die Sensibilität des Baugebietes selbst wird durch die, im ehemaligen MI-Gebiet noch vorhandene und zukünftig nicht mehr zulässige, Wohnnutzung reduziert. Dennoch soll die Schallschutzfestsetzung (Schallschutzklasse 3) entlang der Bahnhofstraße erhalten bleiben, um Büro- und Sozialräumen einen unveränderten Schutzanspruch zu gewährleisten. Allein auf die Festsetzung der Schallschutzklasse 2 soll verzichtet werden, da mit heutigen Bauweisen in der Regel auch diese Schutzwirkungen bereits erzielt werden.

Seitens der DB AG wird auf Immissionen hingewiesen, die von dem benachbarten Eisenbahnbetrieb ausgehen und dass keine diesbezüglichen Entschädigungsansprüche geltend gemacht werden können.

## 8. Denkmalschutz / Denkmalpflege

Sowohl innerhalb des Änderungsbereiches des Bebauungsplans als auch in seinem Umfeld 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 Baudenkmalern werden nicht beeinträchtigt.

## 9. Planverwirklichung / Bodenordnung

Der komplette Teil der Sondergebietsflächen befindet sich bereits im Eigentum eines Investors. Bodenordnerische Maßnahmen sind von daher auch für die Realisierung der beabsichtigten neuen Nutzungen nicht notwendig.

## 10. Flächenbilanz

Es ergeben sich keine Veränderungen der bisherigen Flächengrößen der Baugebiete. Die Gesamtfläche des Änderungsbereiches beträgt 1,82 ha.

## 11. Erschließungskosten

In den Haushalt der Gemeinde zusätzlich einzustellende Erschließungskosten ergeben sich durch die Planänderung nicht.

## 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 östlichen Siedlungsbereich der Gemeinde Altenberge. Ein bestehender Nahversorgungsstandort soll um zusätzliche Flächen für eine Baumarktsiedlung als Ersatz für ein bisheriges Mischgebiet ergänzt werden.

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>	
Bundesnaturschutzgesetz/ Landesnaturschutzgesetz 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 Landschaftsgesetz NW 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 Landschaftsgesetz NW 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.

Der vorherrschende Bodentyp des Planungsraumes ist Pseudogley. Dieser Stauwasser geprägte Boden geht auf den Kuppen des Altenberger Höhenrückens in Pseudogley-Rendzina bzw. Rendzina über.

Der Pseudogley entstand aus Geschiebelehm (Diluvium) über Tonmergel (Oberkreide) oder aus Tonmergel. Der Lehm- bzw. stellenweise tonige Lehm Boden, besitzt eine hohe bis sehr hohe Sorptionsfähigkeit und eine sehr geringe Durchlässigkeit. Er weist einen mittleren natürlichen landwirtschaftlichen Ertrag auf und hat für den Naturschutz keine herausragende Bedeutung als Standort für die Entwicklung von Tieren und Pflanzen, die auf extreme Standortverhältnisse angewiesen sind. Er ist im Kernmünsterland kein seltener Bodentyp.

Die Pseudogley-Rendzina bzw. Rendzina entstand aus Tonmergel oder Kalkmergel (Oberkreide) und ist ein flach- bis mittelgründiger, kalkhaltiger, toniger Lehm Boden. Sie besitzt eine Sorptionsfähigkeit und eine geringe Durchlässigkeit. Sie hat einen mittleren natürlichen landwirtschaftlichen Ertrag und für den Naturschutz eine hohe Bedeutung als Standort für die Entwicklung von Kalk liebenden Tieren und Pflanzen. Die Rendzina ist im Kernmünsterland ein eher seltener Bodentyp.

Entsprechend der Karte<sup>6</sup> des Geologischen Dienstes, NRW, werden im Planbereich besonders schutzwürdige Staunässeböden angetroffen. Dieser Extremstandort mit einem hohen Biotopentwicklungspotenzial zeigt typischen Pseudogley mit starker bzw. sehr starker Staunässe als Böden mit lang andauernder Vernässung.

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>6</sup>Karte der schutzwürdigen Böden, Geologischer Dienst; NRW, 2004

### 2.1.2 Gewässer / Grundwasser

Offene Gewässerstrukturen sind im Änderungsbereich nicht vorhanden. In minimal 80 m Entfernung befindet sich südlich der in östlicher Richtung fließende Eschhuesbach. Ebenfalls südlich wurden in den vergangenen Jahren zwei Regenrückhaltebecken (ca. 60/130 m Entfernung) errichtet. Aufgrund der rechtlichen Situation (zulässige Grundstücksversiegelung) ist im Änderungsbereich nur eine sehr eingeschränkte Versickerung von Niederschlagswasser möglich.

### 2.1.3 Klima / Lufthygiene

Aufgrund der großflächig und intensiv zulässigen Versiegelung der Flächen ist das lokale Kleinklima einem tendenziell trocken/warmen Standort zuzurechnen. Ein gewisser Ausgleich wird durch die festgesetzte Begrünung der Stellplätze sowie des benachbarten Straßenraumes erzielt. Gegebenenfalls können die ebenfalls benachbarten bepflanzten Wallflächen sowie die beschriebenen Wasserflächen weitere Ausgleichs bewirken.

Frischluftschneisen, 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 Sternmieren-Eichen-Hainbuchenwald (vorwiegend artenreich) zu nennen. Neben der Hainbuche und der Stieleiche sind untergeordnet Vogelkirsche, Feldahorn und Esche zu erwarten.

Als Strauchschicht (nur spärlich) sind Hasel, Bluthartriegel, Weißdorn, Schneeball, Pfaffenhütchen, Heckenkirsche und Kratzbeere zu nennen.

Die Krautschicht besteht aus mesotraphenten Arten wie: Waldveilchen, Sauerklee, Aronstab, Lungenkraut, Goldhahnenfuß, Bergehrenpreis und Waldziest (Säure vertragende Pflanzen fehlen).

Die tatsächliche Vegetation besteht aus dem Pflanzenbestand der anthropogen beeinflussten Grünflächen im Planänderungsbereich.

Aus faunistischer Sicht bieten diese Grünflächen kaum Lebensraum für nennenswerte Arten.

Artenschutzrechtlich bedeutsame Vorkommen sind weder bekannt noch zu erwarten.

### | 2.1.5 Orts- / Landschaftsbild

Das Ortsbild wird durch die bereits vorhandenen baulichen Anlagen geprägt. Dreiseitig sind umgebende Baustrukturen vorhanden; nur in westlicher Richtung erstreckt sich Richtung Ortskern ein unbebauter Bereich. Die Baukörperhöhe ist auf max. 11,0 m über Straßenoberkante beschränkt.

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

### | 2.1.6 Mensch / Gesundheit

Begründet durch die vorwiegend aus dem Kraftfahrzeugverkehr auf der Bahnhofstraße und der Erschließungsstraße An der alten Molkerei sowie den Aktivitäten auf der Stellplatzanlage resultierenden Immissionen wurden bereits in der 1. Änderung des Bebauungsplanes aktive und passive Schallschutzmaßnahmen auf Grundlage einer schalltechnischen Untersuchung<sup>7</sup> festgesetzt.

Die, für die Schallreduzierung der bereits realisierten Verkehrsanlagen erforderlichen, aktiven Schutzmaßnahmen (Walkörper) westlich des Änderungsbereiches wurden realisiert. Sie gewährleisten auch den Schutz für dahinter befindliche Gebäude mit sensiblen Nutzungen. Dies wird durch eine Untersuchung<sup>8</sup> im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 87 „Bahnhofshügel Teil I“ belegt. In dieser Untersuchung wurde bereits die Baumarktansiedlung unterstellt und rechnerisch berücksichtigt. Empfindliche Nutzungen in den belasteten Randbereichen des Änderungsbereiches werden durch Festsetzungen zum passiven Schallschutz berücksichtigt.

### | 2.1.7 Kultur / Sachgüter

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

Blickbeziehungen von und zu Baudenkmälern in der näheren Umgebung bestehen nicht.

### | 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 intensive Versiegelung bestehen Auswirkungen auf das Kleinklima und die Niederschlagswasserversickerung. Dadurch werden wiederum die lokale Grundwasseranreicherung beeinflusst und oberflächige Wasserabflüsse beschleunigt.

---

<sup>7</sup> Planungsbüro Hahm, Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan Nr. 58 (1. Änderung) „Bahnhofstraße/Hanseller Straße“, Verkehrslärberechnung und Lärmberechnung des Gewerbezentrum Bahnhofstraße Parkplatz/Anlieferung, Osnabrück, Januar 2003

<sup>8</sup> Planungsbüro Hahm, Gemeinde Altenberge, B-Plan Nr. 87 „Bahnhofshügel“ – Teil 1, Schalltechnische Untersuchung Gewerbelärm nach DN 18005, Erläuterungsbericht 06/2016, Osnabrück, 28.06.2016, ergänzt: 06.09.2016

## 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

Da keine geänderte Form der Bodenbeanspruchung sowie keine zusätzliche Versiegelung zulässig sind, ergeben sich keine gegenüber dem Planungsverzicht erhöhten Beeinträchtigungen. Durch die Reduzierung der Grundflächenzahl im Bereich des ehemaligen MI-Gebietes an der Bahnhofstraße ergibt sich eine geringe Reduzierung der Versiegelungsmöglichkeit.

Bei einem Verzicht auf die Planung wäre eine minimal größere Versiegelung zulässig.

### 2.2.2 Wasser

Das Niederschlagswasser wird aufgrund der weiterhin hohen Versiegelung überwiegend abgeleitet. Nur ein relativ kleiner Teil wird zukünftig auf der Fläche selbst versickern. Durch eine Retention südlich des Planänderungsbereiches (RRB Eschhuesbach) kann ein kleiner Teil des Wassers wieder unmittelbar der Versickerung zugeführt werden. Die verbleibende Menge wird gedrosselt in das örtliche Vorflutsystem eingeleitet. Großflächige Störungen der Grundwasserneubildung und –qualität oder aus einer beschleunigten Wasserableitung bewirkte Hochwasserereignisse sind weiterhin nicht zu erwarten.

Ein Planungsverzicht würde unverändert hohe Beeinflussungen auf die Niederschlagswasserversickerung/-ableitung bedeuten.

### 2.2.3 Klima / Lufthygiene

Durch die geplanten baulichen Maßnahmen werden voraussichtlich weiterhin keine relevanten Klimaveränderungen entstehen.

Insbesondere die stark versiegelten Bauflächen bleiben vsl. in vergleichbarem Umfang erhalten und bewirken weiterhin ausgeprägte Klimaschwankungen und eine tendenzielle Reduzierung der Luftfeuchte. Eine vsl. weiterhin nur kleinflächige Begrünung der Bauflächen kann evtl. eine gewisse Klimaverbesserung bewirken. Damit wird der Klimaschutz gefördert. Wirksame Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, bleiben im Wesentlichen der baulichen Umsetzung der Maßnahmen

(z.B. Wärmedämmmaßnahmen, Einsatz regenerativer Energien) vorbehalten. Gegenüber der bestehenden Situation der Lufthygiene ist nicht von einer spürbaren Veränderung auszugehen.

Bei einem Planungsverzicht würden die gewerblich genutzten Flächen auch weiterhin ein stadtypisches Kleinklima bewirken.

#### **2.2.4 Arten / Lebensgemeinschaften**

Auswirkungen auf das Artenspektrum und die Individuenzahl sind durch die erneute Änderung der Planung nicht zu erwarten. Deutliche Anzeichen für artbedrohende Verdrängungswirkungen liegen nicht vor. Bei einem Verzicht auf die Planänderung würde es weiterhin bei dem sehr eingeschränkten Lebensraum bleiben.

#### **2.2.5 Orts- / Landschaftsbild**

Das Ortsbild wird durch die planerischen Änderungen gegenüber den bislang vorliegenden rechtlichen Regelungen nicht verändert.

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

#### **2.2.6 Mensch / Gesundheit**

Durch die Änderungen der Art und des Maßes der baulichen Nutzung können evtl. auch verkehrliche Änderungen bewirkt werden. Da jedoch die Größe der ausgewiesenen Stellplatzanlagen nahezu unverändert bleibt und die ergänzten bzw. vergrößerten Nutzungsarten nicht deutlich andersartig oder verkehrintensiver sind als die bisherigen, werden auch keine erheblichen Zusatzbelastungen erwartet.

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

#### **2.2.7 Kultur / Sachgüter**

Da keine Kultur- und ökologisch bedeutenden Sachgüter in Anspruch genommen werden, entstehen keine Beeinträchtigungen bei diesem Bewertungsaspekt.

#### **2.2.8 Wechselwirkungen**

Da die vorhandene Eingriffssituation nicht vergrößert wird, ist keine Änderung bereits vorliegender Wechselwirkungen anzunehmen.

Gegenüber einer Nichtdurchführung der Planung entstehen insgesamt keine rechtlichen Änderungen der Umweltsituation.

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

### **2.3.1 Vermeidungs- / Verminderungsmaßnahmen**

Aufgrund der weiterhin erforderlichen intensiven Inanspruchnahme der überplanten Flächen sind über die minimale Versiegelungsreduzierung hinausgehende Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen nicht möglich/vorgesehen.

Bei zusätzlichen Verminderungsmaßnahmen zu Lasten von Baumöglichkeiten bestünde ggf. die Gefahr von Nutzungsverlagerungen.

### **2.3.2 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung**

Im Zuge der 6. 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.

Im bisherigen MI-Gebiet war eine GRZ mit 0,8 festgesetzt. Daraus resultiert eine zulässige Versiegelung von  $0,07 \text{ ha} \times 0,8 = 0,056 \text{ ha}$ . Zukünftig ist auf derselben Fläche bei einer GRZ von 0,5 und einer zusätzlich möglichen Versiegelung von 50 % eine Gesamtversiegelung von  $0,07 \times 0,75 = 0,0525 \text{ ha}$  erlaubt, d. h. die zulässige Versiegelung reduziert sich rechnerisch um ca.  $35 \text{ m}^2$ . Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch diese Planänderung nicht bewirkt.

## 2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen)

Grundsätzliche gleichwertige Alternativen sind nicht gegeben, da es sich um eine grundstücksabhängige Nutzungsänderung handelt und bereits bebaute Flächen nur umgenutzt werden sollen.

Angesichts der aus ökologischen Aspekten günstigen Standortgegebenheiten ist eine weitergehende Alternativabwägung entbehrlich.

## 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	jew. Einzelbauvorhaben / konkreter Hinweis
<b>Kultur / Sachgüter</b> keine Auswirkungen bekannt			
<b>Klima / Lufthygiene</b> Erwärmung/Entfeuchtung durch Versiegelung	Kreis Steinfurt Baugenehmigungsbehörde	Prüfung von Bauantragsunterlagen	jew. Einzelbauvorhaben/ konkreter Hinweis
<b>Arten/Lebensgemeinschaften</b> keine Auswirkungen bekannt			
<b>Orts-/Landschaftsbild</b> Ortsbildbeeinflussung durch Höhe baulicher Anlagen	Kreis Steinfurt Baugenehmigungsbehörde	Prüfung von Bauantragsunterlagen/Bauschlussabnahme	jew. Einzelbauvorhaben / konkrete Hinweise
<b>Mensch/Gesundheit</b> betriebliche Immissionen in der Nachbarschaft	Kreis Steinfurt Baugenehmigungsbehörde	Prüfung der Emissionen durch Begutachtung	konkrete Hinweise

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.

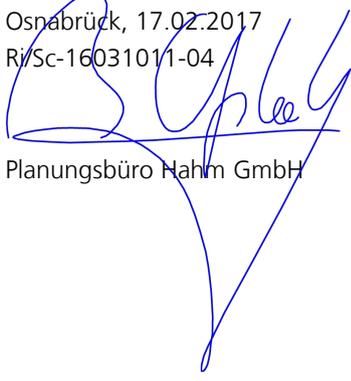
## 2.6 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

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, 17.02.2017  
R/Sc-16031011-04

  
Planungsbüro Hahm GmbH

### III. Verfahrensvermerk

Der Bau- und Planungsausschuss der Gemeinde Altenberge hat der Begründung des Entwurfes am 28.11.2016 zugestimmt.

Die Begründung hat zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Zeit vom 19.12.2016 bis 25.01.2017 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Sie wurde aufgrund der Ergebnisse der öffentlichen Auslegung geprüft und (ergänzt) vom Rat der Gemeinde Altenberge in seiner Sitzung am 20.02.2017 als Begründung der Satzung vorgelegt.

Altenberge, den 05.05.2017

Gemeinde Altenberge  
Der Bürgermeister

.....  
(Paus)