

# GEMEINDE ALTENBERGE

Planungsbeitrag zur Eingriffsregelung zum  
„Vorhabenbezogener Bebauungsplan“ Nr. 65

## „Mühlenweg - Bergstraße“

---

Gliederung

- 1. Beschreibung des Vorhabens und der Festsetzungen des Bebauungsplans**
- 2. Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft**
  - 2.1 *Derzeitige Situation*
  - 2.2 *Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und Landschaft*
  - 2.3 *Auswirkungen auf Boden und Wasser*
  - 2.4 *Auswirkungen auf Luft und Klima*
  - 2.5 *Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild*
  - 2.6 *Vermeidung und Verminderung der Auswirkungen*
- 3. Eingriffsbilanzierung**
  - 3.1 *Ausgangszustand des Untersuchungsraumes*
  - 3.2 *Zustand des Untersuchungsraumes entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans*
- 4. Ausgleich des Landschaftseingriffs**

## **1. Beschreibung des Vorhabens und der Festsetzungen des Bebauungsplans**

Die noch unbebauten Grundstücksflächen zwischen der Bergstraße und dem Mühlenweg am nordwestlichen Ortsrand von Altenberge sollen entsprechend der Umgebungsnutzung einer Wohnbebauung zugeführt werden. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete Bebauung dieser Flächen zu schaffen, soll der „Vorhabenbezogene Bebauungsplan“ Nr. 65 „Mühlenweg - Bergstraße“ aufgestellt werden.

Das Umfeld des Plangebietes wird durch freistehende eingeschossige Wohnhäuser geprägt. Entsprechend dieser vorhandenen Bauweise ist auch innerhalb des Bebauungsplanes eine offene Bauweise vorgesehen. Die Bauflächen innerhalb des Baugebietes werden als "Allgemeines Wohngebiet" mit einer Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt.

Die neuen Baugrundstücke sollen über eine vom Mühlenweg ausgehende Stichstraße sowie über eine von der Bergstraße ausgehende private Zufahrt erschlossen werden.

Durch diesen Bebauungsplan werden neue Baurechte begründet, die einen Eingriff in Natur und Landschaft darstellen, so daß § 1a des Baugesetzbuchs anzuwenden ist.

## **2. Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft**

### *2.1 Derzeitige Situation*

Im westlichen Teil des Bebauungsplangebietes ist bereits ein Wohnhaus vorhanden, die östlich anschließenden Freiflächen werden z. Z. als Weideland genutzt.

Die Flächen westlich, südlich und östlich des Plangebietes sind mit freistehenden Wohngebäuden bebaut. Im Norden schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen (Weideland) an.

### *2.2 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und Landschaft*

Angesichts der Lage des Planbereichs im unmittelbaren Anschluss an die vorhandene Bebauung ist das Gebiet für die Tierwelt von untergeordneter Bedeutung. Grünpotential von besonderem Wert ist ebenfalls nicht vorhanden, da die Freiflächen intensiv landwirtschaftlich genutzt werden.

Flächen mit besonderen Schutzbestimmungen werden durch die geplanten Bauflächen nicht betroffen. Besondere Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege liegen für das Plangebiet nicht vor.

Unabhängig davon gehen mit der geplanten Bebauung Lebensräume für Tiere und Pflanzen verloren, für die ein Ausgleich zu schaffen ist.

### 2.3 *Auswirkungen auf Boden und Wasser*

Mit der geplanten Bebauung wird ein Teil der derzeitigen Freiflächen versiegelt und steht damit dem Naturhaushalt nicht mehr zur Verfügung. Angesichts der geplanten lockeren Bebauung verbleibt jedoch noch ein hoher Freiflächenanteil.

Um die Folgen der Bodenversiegelung (eingeschränkte Grundwasserneubildung) weitgehend zu vermindern, soll das Regenwasser, soweit möglich, genutzt und auf den Grundstücken versickert werden.

### 2.4 *Auswirkungen auf Luft und Klima*

Für das Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen Belastungen durch Luftschadstoffe zu erwarten. Durch die geplante Bebauung mit Wohngebäuden wird sich die klimatische Situation im Wirkungsbereich des Plangebietes voraussichtlich nicht verändern.

### 2.5 *Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild*

Das Plangebiet ist bereits durch bauliche Nutzungen vorgeprägt. Da mit der Realisierung dieses Bebauungsplans letztlich eine größere „Baulücke“ geschlossen wird und durch die Festsetzungen des Bebauungsplans die Einfügung der Neubebauung gesichert ist, sind erhebliche Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild nicht zu erwarten.

### 2.6 *Vermeidung und Verminderung der Auswirkungen*

Mit der Bebauung von Flächen im unmittelbaren Anschluss an die bebaute Ortslage wird eine Zersiedlung der Landschaft vermieden. Durch die beabsichtigte Regenwassernutzung werden die mit der Bodenversiegelung einhergehenden Eingriffe vermindert.

### 3. Eingriffsbilanzierung

Die zu erwartenden Eingriffe werden nach der Arbeitshilfe des Landes NRW „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft“ ermittelt.

#### 3.1 Ausgangszustand des Untersuchungsraumes

Der westliche Teil des Plangebietes ist bereits mit einem Wohnhaus bebaut. Die östlich anschließenden freien Grundstücksflächen werden als Weide genutzt.

Diese Freiflächen werden den Biotoptypen 3.2 (Intensivgrünland) zugeordnet.

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes							
1	2	3	4	5	6	7	8
Teilfläche Nr.	Code Nr. II. Biotoptypenwertliste	Biotoptyp Entsprechend Biotoptypenwertliste	Fläche (m <sup>2</sup> )	Grundwert A II. Biotoptypenwertliste	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert Spalte 5 x Spalte 6	Einzelflächenwert Spalte 4 x Spalte 7
	3.2	Intensivgrünland	4.180	4,0	1,0	2,0	16.720
Gesamtfläche			4.180				
Gesamtflächenwert A: (Bestand) (Summe Spalte 8).							16.720

### 3.2 Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die Freiflächen innerhalb des Plangebietes sollen insgesamt einer Bebauung mit Wohngebäuden zugeführt werden. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes ist eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt.

Es wird davon ausgegangen, dass die Grundstücke bis zu einem Anteil von 30% völlig und zu weiteren 30% teilweise versiegelt werden (wassergebundene Flächen, wasserdurchlässige Pflasterung etc.)

<b>B. Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes</b>								
1	2	3	4	5		6	7	8
Teilfläche Nr.	Code Nr. (lt. Biotypenwertliste)	Biotyp Entsprechend Biotypenwertliste	Fläche (m <sup>2</sup> )	Grundwert lt. Biotypenwertliste		Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert Spalte 5 x Spalte 6	Einzelflächenwert Spalte 4 x Spalte 7
				A	P			
1	geplante Straße (340m <sup>2</sup> )							
	1.1	versiegelte Fläche (Asphalt, Beton, engfugiges Pflaster	340	0,0	1,0	0,0	0	
2	Allgemeines Wohngebiet (3,840m <sup>2</sup> )							
	1.1	Gebäude, engfugiges Pflaster, sonstige versiegelte Flächen (30%)	1.152	0,0	1,0	0,0	0	
	1.3	wassergebundene Decken,	1.152	1,0	1,0	1,0	1.152	
	1.4	Rasenfugenpflaster etc.(30%)						
	4.1	Zier- und Nutzgarten, strukturarm (40%)	1.536	2,0	1,0	2,0	3.072	
<b>Gesamtfläche</b>			<b>4.180</b>					
<b>Gesamtflächenwert B: (Planung)</b> (Summe Spalte 8)								<b>4.224</b>

<b>C. Gesamtbilanz</b>	
Gesamtflächenwert B: (Planung)	4.224
- Gesamtflächenwert A: (Bestand)	16.720
<b>Gesamtbilanz: (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A)</b>	<b>-12.496</b>

Es ergibt sich ein Ausgleichsdefizit von 12.496 Punkten.

#### 4. Ausgleich des Landschaftseingriffs

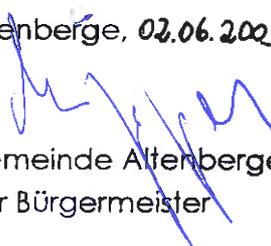
Das verbleibende Ausgleichsdefizit von 12.496 Punkten soll durch die Anlage einer Obstwiese auf dem Grundstück Gemarkung Altenberge, Flur 6 , Flurstück Nr. 268 ausgeglichen werden.

Von diesem Grundstück werden z. Z. ca. 5.400 qm als Ackerland genutzt. Durch die Umwandlung dieser Ackerfläche (2 Punkte) in eine Obstwiese (7 Punkte) ergibt sich ein Ausgleichswert von 27.000 Punkten. Dieser Wert übersteigt das Ausgleichsdefizit um mehr als das Doppelte.

Bearbeitet im Oktober 2002

**Architektur + Städtebauplanung**  
**KÖLLNER & NOWAK, Architekten GbR**  
Himmel 14  
48366 L A E R

Altenberge, 02.06.2003

  
Gemeinde Altenberge  
Der Bürgermeister

