

# **Stadt und Landschaft**

**Eingriffs- / Ausgleichsermittlung**  
**zum**  
**Vorhabenbezogenen Bebauungsplan**  
**Nr. 66**  
**„Mühlenweg“**  
**der Gemeinde Altenberge**

---

**Bearbeitung:**

**Dipl.Ing. Ulrich Schultewolter**

*im Juli 2003*

Inhaltsverzeichnis

**I EINFÜHRUNG..... 3**

**1. AUFGABENSTELLUNG UND ZIELE..... 3**

**2. GESETZLICHER HINTERGRUND..... 4**

**3. LAGE UND ABGRENZUNG DES UNTERSUCHUNGSGEBIETES ..... 4**

**4. HEUTIGE SITUATION..... 5**

**5. PLANUNG..... 6**

    5.1 Grünkonzeption..... 6

**II PLANUNGSGRUNDLAGEN ..... 7**

**1. NATÜRLICHE VERHÄLTNISSE ..... 7**

    1.1 Abiotische Faktoren ..... 7

        1.1.1 Naturräumliche Einordnung, Geologie..... 7

        1.1.3 Morphologie ..... 8

        1.1.4 Oberflächenwasser, Grundwasser..... 8

        1.1.5 Klima ..... 9

**2. BIOTISCHE FAKTOREN..... 9**

**3. LANDSCHAFTSBILD / ORTSBILD..... 11**

    3.1 Geschützte oder schützenswerte Landschaftsbestandteile ..... 11

**4. NUTZUNGS- UND RAUMANSPRÜCHE ..... 13**

    4.1 Reale Nutzungen ..... 13

    4.2 Kultur- und Sachgüter ..... 13

**5. ZUSAMMENFASSUNG ..... 13**

**III BESTANDBEWERTUNG ..... 14**

**1. GRUNDLAGEN DER BEWERTUNG ..... 14**

**2. BEWERTUNG DES PLANBEREICHS BESTAND ..... 15**

**3. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF DIE VERSCHIEDENEN BIOTOPTYPEN UND NATURFAKTOREN..... 16**

    3.1 ZU ERWARTENDE BEEINTRÄCHTIGUNGEN ..... 16

        3.1.1 Baubedingte Auswirkungen ..... 16

        3.1.2 Anlagebedingte Auswirkungen ..... 16

        3.1.3 Betriebsbedingte Auswirkungen..... 17

        3.1.4 Auswirkungen auf einzelne Bereiche des Plangebietes..... 17

**4. BEWERTUNG DES PLANBEREICHS - PLANUNG ..... 18**

**5. ERGEBNIS DER BILANZIERUNG ..... 20**

Anlage:	Flächennachweis Bestandplan	M 1:1000
	Flächennachweis Planung	M 1:1000

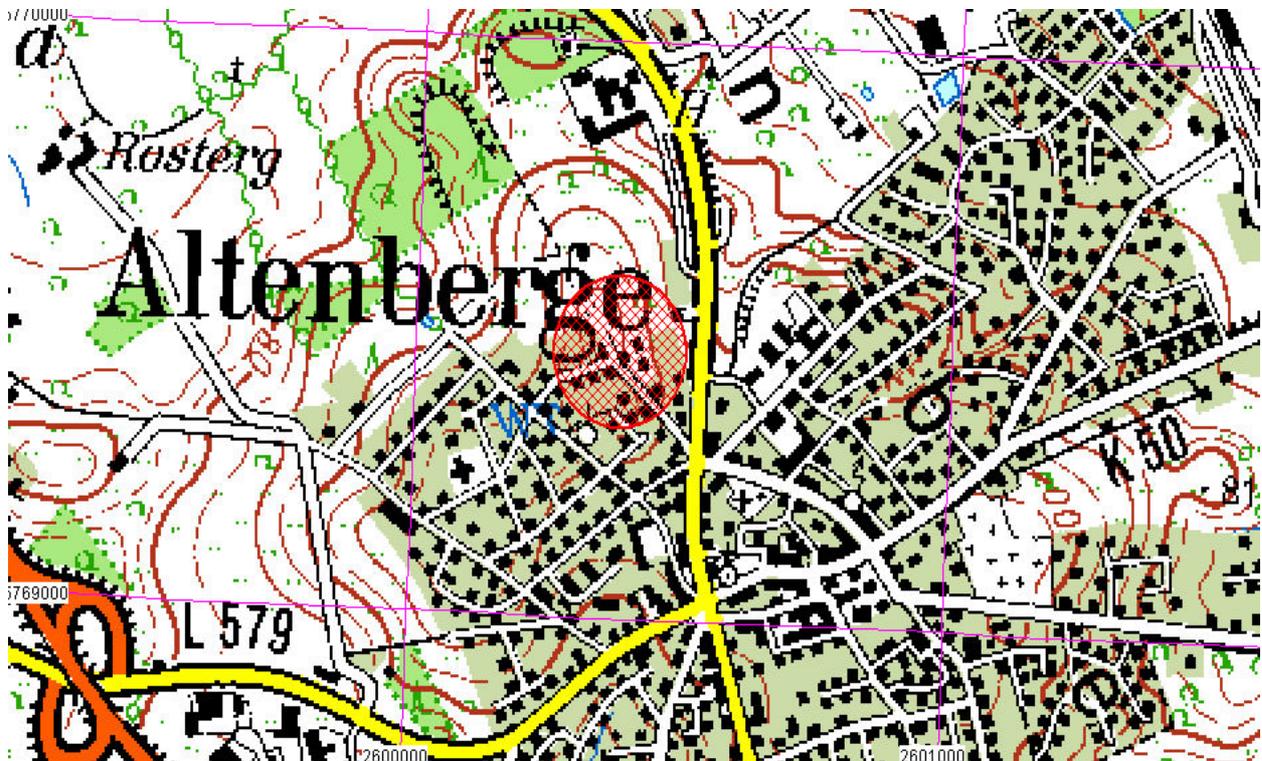
# I EINFÜHRUNG

## 1. AUFGABENSTELLUNG UND ZIELE

Im Bereich der Gemeinde Altenberge ist eine Wohnbebauung im Anschluss an ein bestehendes Wohngebiet vorgesehen. Der Planbereich befindet sich im nördlichen Gemeindebereich Altenberge östlich der L 510. Für den Planbereich wird ein VBB aufgestellt.

Zur Beurteilung und entsprechenden Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft wurde ein Fachbeitrag beauftragt, der zusammen mit dem VBB als Grundlage für eine Genehmigung und spätere Ausführung fungiert.

Ziel ist die Beurteilung des Eingriffs durch die geplante Bebauung in Natur und Landschaft mit Hilfe einer Bestandserhebung und -bewertung und einer entsprechenden Wirkungsanalyse. Auf dieser Grundlage sind Maßnahmen zur Konfliktreduzierung definierbar und lokalisierbar. Restkonflikte werden durch geeignete landschaftspflegerische Maßnahmen kompensiert, so daß letztendlich eine ökologisch vertretbare Einbindung des geplanten Vorhabens in den gemeindlichen Raum stattfindet.



Übersicht Gemeindegebiet mit dem Planbereich

## **2. GESETZLICHER HINTERGRUND**

Seinen gesetzlichen Hintergrund findet der Fachbeitrag im Baugesetzbuch, im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG, insbesondere § 8 a) sowie im Landschaftsgesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (LG NW). Die unmittelbar geltende bundesrechtliche Regelung sieht vor, daß die Gemeinden bei der Bauleitplanung im Rahmen der Abwägung nach § 1 des Baugesetzbuches über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege entscheiden. Um die Elemente der naturschutzrechtlichen Eingriffsbewertung berücksichtigen zu können, bedarf es einer sachgerechten Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft sowie der aufgrund der Planung zu erwartenden Eingriffe.

Grundsätzlich gilt bei Eingriffen in Natur und Landschaft:

1. Vermeidbare Eingriffe sind zu unterlassen.
2. Unvermeidbare Eingriffe sind auszugleichen. Ausgeglichen ist ein Eingriff dann, wenn nach seiner Beendigung keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.
3. Ist der Eingriff durch ein Vorhaben nicht im erforderlichen Maße auszugleichen und gehen die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Abwägung aller Anforderungen vor, so hat das Vorhaben zu unterbleiben.
4. Falls andere Belange vorrangig und die Eingriffe nicht ausgleichbar sind, ist der Verursacher zur Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen verpflichtet.

## **3. LAGE UND ABGRENZUNG DES UNTERSUCHUNGSGEBIETES**

Das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Gemeinde Altenberge befindet sich ca. 600 Meter nordwestlich des Ortskernes von Altenberge im Bereich Mühlenweg / Paschhügel.

Das Plangebiet erstreckt sich auf die Gemarkung Altenberge, Flur 54, Flurstücke 6, 7, 428 und 429. Es wird nördlich von landwirtschaftlich genutzten Flächen, westlich vom Mühlenweg, südlich von der Wohnbebauung am Mühlenweg und östlich von landwirtschaftlichen Flächen, die bis an die Borghorster Straße / Landesstraße L 510 in ca. 150 m Entfernung heranreichen, begrenzt.

Das Plangebiet wird zurzeit gewerblich und privat genutzt. Die private Nutzung erfolgt im nördlichen Bereich teilweise als Gartenanlage. Hier ist ein künstlicher Teich und Grünbestand vorzufinden. Die Fläche ist frei von baulichen Anlagen. Die Nördliche Fläche wird derzeit als Pferdekoppel genutzt.

Im südlichen und westlichen Planbereich liegt eine bauliche Nutzung vor. Sie besteht aus einem historischen Mühlenbaukörper mit einem direkt angefügten Gebäude. Beide Gebäudeteile werden für einen Landhandel mit Lagerräumen genutzt. Im dazu gehörigen Außenbereich ist ein großflächiger Park- und Verladeplatz mit einem abgesperrten Bereich für den Außenverkauf vorzufinden. Im Plangebiet befinden sich zwei Einzelhäuser, die nicht weiter genutzt werden. Die Gebäude werden wie auch der

Landhandel nicht erhalten. Einzig der Mühlenkörper bleibt bestehen. An der westlichen Plangebietsgrenze befinden sich zwei freistehende Einzelhäuser.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch eine Grünlandfläche,
- im Süden: durch die vorhandenen Bebauung „Mühlenweg,
- im Westen: durch die Straße Mühlenweg und die anschließende Wohnbebauung
- im Osten: durch eine Grünlandfläche und anschließend einer Waldfläche

Die vorhandene Bebauung des Umfeldes entspricht vorwiegend einer städtebaulich offenen Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern. Die Gebäude weisen geneigte Dächer bei maximal 2 geschossiger Bebauung auf.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt vom der Straßen Mühlenweg und anschließend auf einer Privatstraße. Die innere Erschließung erfolgt über neu zu erstellende private Erschließungswege.

#### 4. HEUTIGE SITUATION

Der wesentliche Planbereich umfasst drei Bereiche. Die nördliche, landwirtschaftliche Nutzfläche, hier als Pferdekoppel genutzt, die private Gartenfläche mit dem zum Planbereich gehörenden Wohnhäusern und der gewerblich genutzten Fläche mit aufstehender Mühle, Lager und Verkaufsräumen.

Die an das Plangebiet angrenzende Straße Mühlenweg ist mit Asphalt und Bürgersteig befestigt. Im Bereich der neuen Zufahrt ist der Ausbaugrad der Straße reduziert auf die reine Fahrbahn und einer seitlichen Schotterbefestigung mit Rasenbewuchs.

Luftbild der Plangebietsfläche: Gebäude, Gartenfläche und die nördliche Grünfläche



## 5. PLANUNG

Da für diesen Bereich keine verbindliche Planung vorliegt, soll mit Hilfe eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Planungsrecht geschaffen werden. Die Aufstellung des Planes verfolgt im Wesentlichen folgende Ziele:

- Städtebauliche Neuordnung des Plangebietes
- Schaffung von Baurecht für ca. 22 Wohnungen und einem Cafe und drei freistehenden Einzelhäusern (insgesamt 6 Gebäude)
- Erhaltung, Instandsetzung und Umnutzung des historischen Mühlenbaukörpers
- Entsiegelung der Hoffläche,
- Schaffung neuer Grünstrukturen

Die Planung sieht als Neubebauung eine ortstypische Bebauung mit Einzelhäusern vor. Die maximale Grundstücksausnutzung der mit WA gekennzeichneten Bereiche entspricht mit der Grundflächenzahl von 0,4 den maximalen Werten des § 17 BauNVO. Für die Gebäude Nr. 1 und 2 soll eine maximale Geschossflächenzahl von 1.0 zugelassen werden. Das Gebäude Nr.3 (Mühle + Ergänzung) soll unter Ausschluss des Mühlengebäudes die Geschossflächenzahl von 0.6 nicht überschreiten.

Für das mit WA gekennzeichnete Gebiet soll die Bebauung als offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zugelassen werden.

Der vorhandene Mühlenbaukörper soll baulich ergänzt und mit dem Neubau (Gebäude Nr.3) verbunden werden. Dadurch entsteht ein Einzelgebäude, das der offenen Bauweise entspricht. Aus diesem Grunde wird die Mühle in die überbaubare Fläche einbezogen.

Innerhalb der überbaubaren Flächen für die Gebäude Nr. 1 und 2 ist jeweils ein Einzelhaus in offener Bauweise zugelassen. Damit entspricht die Festsetzung der umgebenden Bebauung am Mühlenweg.

- Gesamtfläche des Plangebietes ca.	6207 qm
davon:	
- dargestellte Baufläche	2028 qm
- Gemeinschaftsanlage	685 qm
- private Straßenverkehrsfläche	110 qm
- private Grünfläche:	2614 qm
- festgesetzte Grünfläche	770 qm

### 5.1 Grünkonzeption

Der Planbereich wird, soweit wie möglich, randlich durch Pflanzungen in die Landschaft eingebunden. Dazu wird im Planbereich entlang der östlichen Seite eine Grünfläche (zum Schutz und Erhalt des Bestandsgrüns) festgesetzt. An der nordöstlichen Grundstücksgrenze wird ebenso ein Bereich als Grünfläche (überwiegend Neuanlage) festgesetzt. Die Gemeinschaftsanlage (Tiefgarage) im westlichen Bereich wird mit einer weiteren Grünfläche als Neuanlage festgesetzt. Ergänzt wird der Planbereich durch festgesetzte Einzelbäume. Verbleibende private Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu erhalten.

Die privaten Verkehrsflächen sollen durch Verkehrsgrün und Baumstandorte gestaltet werden.

Die Parkplätze werden durch grüne Querriegel und eine grüne Einfassung mit Einzelbäumen eingepasst. Die Herstellung ist in naturnaher Form vorgesehen. Die Entwässerung ist über ein Muldensystem vorgesehen.

Durch die relativ großen Grundstücksflächen entsteht insgesamt gesehen ein in Grünstrukturen eingebundenes Baugebiet.

Die festgesetzten Erhaltungsgebote und Pflanzmaßnahmen werden den Bereich in den Landschaftsraum integrieren. Gleichzeitig werden wesentliche Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erbracht. Das Maß notwendiger Ausgleichsmaßnahmen wird im weiteren Planverfahren ermittelt.

## II PLANUNGSGRUNDLAGEN

### 1. NATÜRLICHE VERHÄLTNISSE

#### 1.1 Abiotische Faktoren

Im Rahmen der naturräumlichen Gliederung wird die Differenzierung homogener Landschaften, insbesondere auf der Grundlage abiotischer Faktoren, vorgenommen.

##### 1.1.1 Naturräumliche Einordnung, Geologie

Der Untersuchungsraum befindet sich im Naturraum „Kernmünsterland“ (541), wobei der gesamte Bereich der Untereinheit 541.05 „Altenberger Rücken“ zuzuordnen ist. Nach Westen durch einen Steilhang begrenzt, nach Osten mit einem flach geneigten Hang allmählich in den Hangfussstreifen und das angrenzende Flachland übergehend, erhebt sich der Altenberger Rücken mit ca. 40 – 40 m relativer Höhe über die westlich und östlich angrenzenden Lehmebenen (höchste absolute Höhe ca. 117,50 m).

Der langgezogene, etwa in Nordwest-südostrichtung verlaufende, aus Kreidemergeln bestehende wellige Rücken birgt vorwiegend tiefgründige, seltener mittelgründige und mittlere bis schwere Lehm Böden mit guter Basenversorgung die zum Teil schwach gleyartig sind. Diese fruchtbaren Böden sind Standort von Perlgras-Buchenwäldern und in feuchteren Bereichen frischen Buchenwäldern in vorwiegend krautreichen Ausbildungen. Sie werden heute weitgehend ackerbaulich genutzt. Viele kleine Waldgruppen und Hecken gliedern den Raum. (*Meisel, 1961*).

### 1.1.3 Morphologie

Morphologisch gesehen ist der Untersuchungsraum als hügelig zu bezeichnen. Die Höhenlage ist im Bereich der Kuppe des Paschberges als höchste Erhebung der Gemeinde Altenberge zu sehen und wurde mit 117.18 m ü NN am Fussboden des Mühlgebäudes gemessen. Am Mühlenweg ist der höchste Bereich des Plangebietes mit ca. 117.40 m ü NN. An der nordöstlichsten Ecke befindet sich der tiefste Geländebereich mit ca. 112.80 m ü NN. Die Geländeneigungen betragen zwischen 6,5 % und 5 % im Mittel, wobei die größte Höhe innerhalb der Gehölzpflanzung bzw. oberhalb des Teiches überwunden wird (anthropogene Böschungskante aus Bodenaushub).

Die Wasserspiegellhöhe des Teiches liegt bei 113.14 m ü NN.

### 1.1.4 Oberflächenwasser, Grundwasser

Natürliches, freies Oberflächenwasser befindet sich nicht im Planbereich. Im Rahmen der Gartennutzung wurde ein Teich im unteren Teil der Grundstücke angelegt. Der Teich besitzt eine künstliche Dichtung aus Teichfolie. Der Teich ist zwar relativ groß, besitzt aber nur geringste Strukturen eines eingebundenen Gewässers. Die Uferbereiche liegen teils als offene Folie vor oder sie sind mit *Cotoneaster dammeri* Skoksholm – Felsenmispel, eine bodendeckende, fremdländische und völlig standortferne Pflanzenart – vollständig flächig bepflanzt. Eine für Gewässer bzw. Den Ufersaum typische Vegetation fehlt. Der Teich wird nicht erhalten werden.

Anfallendes Oberflächenwasser wird zur Zeit nicht gesondert abgeleitet. Das anfallende Niederschlagswasser läuft, soweit es nicht verdunstet, im Boden versickert oder gespeichert wird über die Hangkante auf die tiefergelegenen Grundstücke.

#### Versickerung von Oberflächenwasser

Im Rahmen des Bodengutachtens wurde eine mittlere Durchlässigkeit von ca.  $k_f\text{-wert} = 1,0 \times 10^{-9} \text{ m/s}$  (Kalkmergel, stark verwittert) abgeschätzt. Dieser Wert liegt deutlich außerhalb des gem. dem ATV-Regelwerk, Arbeitsblatt A 138, geforderten Durchlässigkeitsspektrums.

Für einige Bereiche innerhalb des Plangebietes wird jedoch die Herstellung von Versickerungsanlagen als durchführbar genannt. Der Bodengutachter schlägt hier ein kombiniertes Rückhalte-Muldensystem vor (Im Bereich Bestandsbrunnen und im östlichen Grundstücksbereich). Entscheidend ist der Kontakt des Rigolenkörpers zu dem anstehenden, klüftigen Kalkmergelgestein auf einer Höhenlage von 110,80 m ü NN.

Die privaten Verkehrsanlagen werden über gesonderte Muldensysteme entwässert.

#### Grundwasser

Freies Grundwasser wurde innerhalb des Planbereichs nicht festgestellt. Der Bestandsbrunnen weist kein Wasser auf.

### 1.1.5 Klima

Klimatisch ist das Grundstück in zwei unterschiedliche Bereiche zu teilen. Das sind zum einen die landwirtschaftlichen Flächen als Pferdekoppel / Grünland und zum anderen die bebauten Flächen mit Gartennutzung.

Grundsätzlich wirken Freiflächen wie Acker und Grünland kühlend auf die umgebenden Flächen. Ebenso sind positive Auswirkungen auf das Lokalklima als auch auf die Luftqualität vorhanden. Im vorliegenden Fall fließt die entstehende Kaltluft von der Fläche nach Osten ab. Ein Einströmen in die bebauten Bereiche ist nicht möglich.

Aufgrund der Exposition des Plangebietes ist der Planbereich relativ windexponiert. Die geplanten Gebäude werden in Verbindung mit den Bestandsbäumen die Windgeschwindigkeit bodennaher Winde abmildern. Auswirkungen durch die Bebauung auf das Mikroklima angrenzender Bereiche sind nicht erkennbar. Die angrenzende Bestandsbebauung befindet sich südlich der Planfläche liegen somit ausserhalb des Wirkungsbereichs bei Westwinden.

Die Kaltluftproduktion der Freiflächen geht teilweise verloren. Auswirkungen über den Planbereich hinaus auf das örtliche Klima sind nicht erkennbar.

Insgesamt gesehen ist die klimatische Auswirkung auf bestehende Bereiche als sehr gering zu betrachten. Temperaturgang und Durchlüftung werden sich nicht spürbar verändern. Aufgrund der zukünftigen Bebauung und Begrünung sind hier marginal mildere Temperaturwerte zu erwarten.

## 2. BIOTISCHE FAKTOREN

Die potentielle natürliche Vegetation beschreibt die in der Landschaft vorkommenden Vegetationsbestände, die sich ohne den menschlichen Einfluss einstellen würden.

Die natürliche Waldgesellschaft ist hier der Perlgrasbuchenwald. Nach Burrichter ist hier auch der Artenreiche Sternmieren-Eichen-Hainbuchenwald zu nennen. Diese natürlichen Waldgesellschaften sind im gesamten Landschaftsraum jedoch nur noch reliktiert und im Planbereich garnicht erhalten. Der wesentliche Teil des Landschaftsraumes wird heute durch landwirtschaftliche Flächen und Siedlungen geprägt, in die Gehölzstrukturen nur eingestreut sind.

Hauptbaum- und Straucharten für die Vegetationseinheit sind die Stieleiche, die Hainbuche, die Buche, die Esche, *Acer campestre*, *Prunus avium*, *Cornus sanguinea*, *Corylus avellana*, *Lonicera xylosteum*, *Evonymus europaeus*, *Crataegus monogyna*, *Viburnum opulus*, *Rubus spec.* (*BURRICHTER 1973*).

Gehölze der Pionier- und Nachfolgesellschaften sind u.a. Faulbaum, Schlehe, Hundsrose, Salweide, Waldrebe. Folgenutzungen sind vorwiegend Weidenutzung oder nach Entwässerung auch als Acker.

### Säume Grünland

Die Säume an den Grundstücksgrenzen sind mehr oder weniger einheitlich in ihrer Vegetationsstruktur aufgebaut. Sie sind durch ausdauernde, überwiegend nitrophile Pflanzen (Brennnessel, Distel, Löwenzahn, Miere, Wegerich) gekennzeichnet. Der Vegetationstyp ist dem Arrhenatheretalia (Fettwiesen, Fettweiden, Parkrasen) bzw. dem Molinio-Arrhenatheretea (Grünland) zuzuordnen.

Deutsches Weidelgras, Kammgras, Wiesenschwingel, Goldhafer, Straussgras und weitere für Grünlandgesellschaften typische Arten prägen den Bestand. Teilweise sind vermehrt Arten mit größerer Feuchteamplitude wie z.B. Hahnenfuss und Ampfer an der Hangkante festzustellen.

#### Hecken

An der östlichen Grundstücksgrenze finden sich eine Baumreihe aus Esche und darunter vereinzelt aufgeschlagene und gepflanzte Gehölze (Breite Hecke und Saum ca. 2 m):

Ahorn	- <i>Acer pseudoplatanus</i>
Birke	- <i>Betula pendula</i>
Brombeere	- <i>Rubus fruticosus</i>
Buche	- <i>Fagus sylvatica</i>
Esche	- <i>Fraxinus excelsior</i>
Felsenmispel	- <i>Cotoneaster dammeri</i> Skoksholm
Fichte	- <i>Picea omorika</i>
Gemeine Fichte	- <i>Picea abies</i>
Hasel	- <i>Corylus avellana</i>
Holunder	- <i>Sambucus nigra</i>
Koreatanne	- <i>Abies koreana</i>
Pflaumen, Obstgehölz	- <i>Prunus spec</i>
Thuja, Lebensbaum	- <i>Thuja occidentalis</i>
Wildkirsche	- <i>Prunus avium</i>
Zypresse	- <i>Cupressocyparis leylandii</i>

Hier sind auch die erhaltenswerten Einzelgehölze zu nennen (vgl. Bestandplan):

Die Eschen an der Grundstücksgrenze – sehr grenznah aber ausserhalb des Planbereichs stehend - sind vor Beeinträchtigungen zu schützen. Die Gehölze wurden in der Vergangenheit geschnitten (teilweiser Kopfschnitt / Lichtungsschnitt). Hier sind mittelfristig Korrekturen des Kronenaufbaus notwendig.

Die Geländekante an der östlichen Grenze sollte nicht verändert werden, um den vorhandenen Baumbestand zu erhalten. Auf der östlichen Seite, in ca. 30 m Entfernung befindet sich eine offene, waldartige Bepflanzung, die jedoch wenig strukturiert ist. Die Fläche wird im FNP als Waldbereich dargestellt. Desweiteren sind im Nahbereich der Mühle eine Kirsche und im südlichen Planbereich eine Pflaume zu nennen.

Weitere nennenswerte Grünstrukturen existieren im östlichen Planbereich als Teil der Gartennutzung bzw. als schmaler Gehölzsaum mit Einzelbäumen oberhalb des Teiches aus den vorgenannten Arten.

#### Gartenanlagen

Die privaten Gartenanlagen sind als fast reine Rasenanlagen zu bezeichnen. Naturnahe Bereiche sind ausser in den genannten Gehölzflächen nicht vorhanden.

Besondere, wertvolle oder vom Aussterben bedrohte Arten konnten im gesamten Planungsbereich nicht festgestellt werden. Für die Fauna sind die Gehölzstrukturen als wertvoll zu bezeichnen. Besonders herauszustellen sind die nachbarlichen Eschen an der östlichen Grundstücksgrenze.

#### Fauna

Eine faunistische Kartierung wurde nicht durchgeführt, da zum einen der Kartierungszeitpunkt als auch der geringe Anteil an Biotopstrukturen keine besonderen Arten erwarten lassen. Die bei der

Geländearbeit (Januar 2003) angetroffenen Vogelarten sind: Amsel, Kohlmeise, Buchfink, Krähe, Elster. Alle Arten wurden im Bereich der Gehölzstrukturen angetroffen.

### **3. LANDSCHAFTSBILD / ORTSBILD**

Die Landschafts- bzw. Ortsstruktur wird in erster Linie durch die Bebauung bzw. durch den offenen Ortsrand und dem Wechsel der Nutzungen einzelner Flächen gebildet. Hier sind Grünlandflächen, Saumbiotope, Heckenbereiche und Einzelbäume zu nennen. Das Gelände ist leicht hangig. Die Pferdekoppel an der nördlichen Plangrenze stellt die Grenzlinie zwischen den bebauten Bereichen und der freien Landschaft dar. Ebenso ist die Hangkante an der östlichen Grenze Raumkante zwischen den bebauten Bereichen und der freien Landschaft.

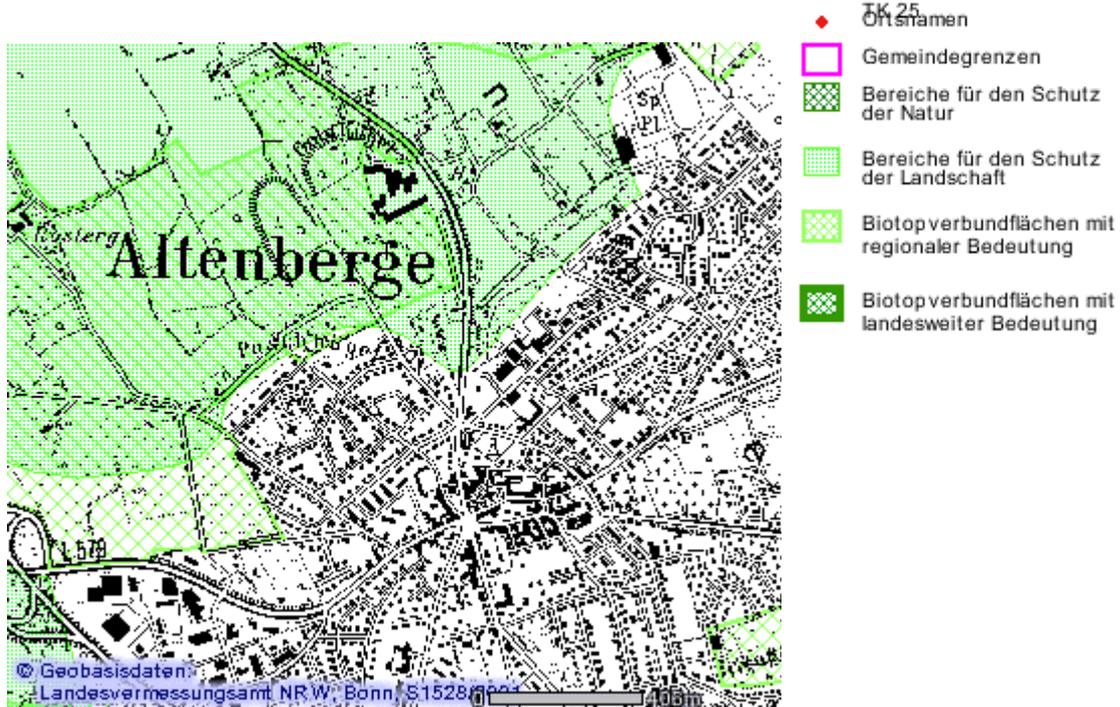
Vom Hochpunkt am Mühlenweg sind nach Westen, Nordwesten und Norden teilweise sehr weite Sichtbeziehungen in den weiteren Landschaftsraum der münsterländischen Parklandschaft vorhanden.

Insgesamt gesehen handelt es sich bei dem Planbereich um einen kleinen Landschaftsausschnitt in der Übergangszone von der bebauten Ortslage zum Aussenbereich, der überwiegend der bebauten Ortslage zuzuordnen ist. Durch die Neubebauung wird sich die landschaftliche Raumkante zwar nicht verschieben, die Bebauung wird aber an die Raumkante heranrücken bzw den Übergangsbereich verkürzen. Zum einen wird die Privatzufahrt, zum anderen werden auch die Gebäude selber als neues Element in den Raum wirken. Die Gebäudelinie orientiert sich an der vorhandenen bzw. Im Bau befindlichen Bebauung an der Nordstraße / Mühlenweg.

#### **3.1 Geschützte oder schützenswerte Landschaftsbestandteile**

Schutzgebiete sind innerhalb des Planbereiches und in der nahen Umgebung nicht vorhanden. Nördlich grenzt der Planbereich in ca. 50 m Entfernung an ein Landschaftsschutzgebiet. Die nachfolgenden Übersichten sind Informationspläne des Kreises Steinfurt. Danach ist der Planbereich ausserhalb der wertvollen Biotopbereiche. Naturschutzgebiete befinden sich nicht im Umfeld.

Östlich grenzt eine Grünlandfläche und in ca. 30 m eine Waldparzelle an das Plangebiet.



Die Luftbilder zeigen den Planraum mit den Bestandsgebäuden Mühle und Nebengebäude sowie die beiden vom Plangebiet erfassten Wohnhäuser und den Teich mit dem Wallbereich sowie die nördliche Grünlandfläche.

## **4. NUTZUNGS- UND RAUMANSPRÜCHE**

### **4.1 Reale Nutzungen**

Zur Zeit befindet sich der wesentliche Teil des Plangebietes in privater Nutzung (Gewerbebetrieb und Hausgarten) sowie in landwirtschaftlicher Nutzung als Grünfläche zur Pferdehaltung. Die restlichen Flächen sind als Lagerbereiche und Stellplatz-, und Zufahrtsflächen ausgebaut.

### **4.2 Kultur- und Sachgüter**

Festgesetzte Kulturgüter, z.B. als erhaltens- und schutzwürdige Baumasse, existieren im Planbereich nicht, jedoch ist die Mühle als Bauwerk erhaltenswert und wird entsprechend als Mühle mit Kopf und Flügeln wieder hergestellt.

## **5. ZUSAMMENFASSUNG**

Die Planfläche befindet sich am Ortsrand der Gemeinde Altenberge auf dem Paschhügel. Der Planbereich selbst ist insgesamt gesehen nur als sehr geringwertig hinsichtlich der Ausstattung an Biotopstrukturen und der Artenvielfalt einzustufen. Im Planbereich sind keine besonderen Funktionen der Naturfaktoren oder des Landschaftsbildes erkennbar. Es konnten keine geschützten Arten oder sonstige geschützte Biotopstrukturen festgestellt werden. Wertvollere Landschaftselemente existieren als Gehölzstrukturen entlang der östlichen Grenze in Verbindung mit den ausserhalb stehenden Einzelgehölzen. Desweiteren sind die Verbindungsstrukturen zu den östlich, in ca. 30 m Entfernung, angrenzenden Gehölzbereichen zu nennen.

### **III BESTANDSBEWERTUNG**

#### **1. GRUNDLAGEN DER BEWERTUNG**

Die Bewertung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes wird anhand des Kompensationsmodells des Kreises Osnabrück vorgenommen. Die Bewertung erfolgt durch eine Beschreibung einzelner Biotoptypen nach festgelegten Kriterien, mit entsprechenden Stufen bzw. Punktwertungen. Die nachfolgende Bewertung besitzt für zwei wesentliche Arbeitsschritte Relevanz. Zum einen spiegelt sie die heute vorhandene Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes wider, für die quasi die Bewertung der Pflanzen- und Tierwelt als Bioindikatoren herangezogen wird. Denn für die Biotope, die mit einer hohen Bewertung versehen werden, ist davon auszugehen, daß sie auch für die anderen natürlichen Funktionen der abiotischen Kompartimente entsprechende Wertigkeiten besitzen. Zum anderen wird die Bewertung der Biotoptypen zur Eingriffsermittlung nochmals herangezogen. Die einzelnen Punktwertungen sind hinsichtlich verschiedener Korrekturfaktoren auf- bzw. abzuwerten. z.B. atypische Ausprägungen des Biotops, Störeinflüsse, Bedeutung für den Biotopverbund oder das Landschaftsbild, besondere Standortbedingungen, Alter, Größe.

Als Ausgleichsflächen für den durch die Wohnbebauung und die für ihre Erschließung notwendigen Anlagen verursachten Eingriffe dienen folgende Flächen:

Private Grünflächen – alle nicht versiegelten Flächen auf den Privatgrundstücken stehen für Begrünungsmaßnahmen zur Verfügung. Pflanz- und Erhaltungsgebote konkretisieren die Ausgleichsmaßnahmen. Straßenbegleitgrün kann den Versiegelungsgrad der Straßen um ca 10 % reduzieren. Im östlichen Planbereich wird eine größere Fläche als Ausgleichsbereich festgesetzt.

Die Bewertung erfolgt in drei Arbeitsschritten:

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

## 2. BEWERTUNG DES PLANBEREICHS BESTAND

**Tab. 1: Ermittlung des Funktionswertes bzw. Wertfaktoren des Bestandes**  
**Bewertungsrahmen für bestehende Flächennutzungen (Biotope)**  
**Bewertungsmodell des Kreises Osnabrück**

Flächenerfassung für das Projekt Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 66 „Mühlenweg“ Gemeinde Alten- berge	qm		
Fläche Bestand	Größe	Wertstufe	Bestandswert
Teich	183	1,0	183,00
Teichrand	87	1,0	87,00
Gehölze heimisch und standortfremd tlw. Fremdländisch	343	1,6	548,80
Rasen, Dauerscherrasen	1469	0,9	1322,10
Nadelgehölze	73	1,0	73,00
Lagerfläche, versiegelte Fläche	191	0,3	57,30
Parken und Wege, Asphalt, vollversie- gelt	655	0,0	0,00
Terrassen, Wege	381	0,3	114,30
Pferdekoppel	2048	1,2	2457,60
Gebäude	760	0,0	0,00
Kompostfläche	17	0,5	8,50
Gesamtfläche	6207		4851,6
Einzelgehölze 5 Stück a 50 qm 1 Stück a 25 qm Gehölze an der Grund- stücksgrenze	275	2,5	687,50
<b>Ergebnis Bestandswert</b>			<b>5539,10</b>

### **3. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF DIE VERSCHIEDENEN BIOTOPTYPEN UND NATURFAKTOREN**

#### **3.1 ZU ERWARTENDE BEEINTRÄCHTIGUNGEN**

##### **3.1.1 Baubedingte Auswirkungen**

Schon beim Bau geschehen die ersten Eingriffe in den Naturhaushalt, da gewachsener Boden im Zuge von Ausschachtungen entfernt oder überbaut wird. Die ökologischen Bodenfunktionen, wie z.B. die Puffer- und Filterleistungen gegenüber Schadstoffen, der Boden als Steuerungsmechanismus bei der Abflußregulation, insbesondere die oberen Bodenschichten als Lebensraum für eine umfangreiche Bodenlebewelt, der Boden als Standort und Verankerungsbasis für höhere Pflanzen etc., werden dabei grundlegend verändert, stark beeinträchtigt oder gehen völlig verloren. Diese Beeinträchtigungen beschränken sich dabei nicht nur auf die eigentliche Grundfläche, sondern sind auch im unmittelbaren Umfeld der Baumaßnahme (im Bereich von Baustreifen, Baustraßen, Lagerflächen, Aufschüttungen etc.) vorhanden.

Darüber hinaus wird die schützende Bodendecke partiell entfernt, wodurch eine Verschmutzungsgefährdung zumindest während der Bauphase für das Grundwasser nicht auszuschließen ist.

Durch den Baubetrieb entstehen weiterhin Lärm und Abgase, wird aufgrund unbewachsener Bodenflächen die Erosion erhöht, und es gelangen möglicherweise Schadstoffe in das Oberflächen- und Grundwasser. Neben den Funktionen des Naturhaushaltes werden dadurch u.U. auch Anlieger betroffen. Die vorgenannten Beeinträchtigungen sind allerdings befristet und durch entsprechende Schutz- und Vorsichtsmaßnahmen minimierbar.

Zum anderen ist der Verlust von Freifläche mit einer landwirtschaftlichen Nutzung zu nennen. Dieser Verlust kann nicht direkt gleichwertig kompensiert werden. Die Kompensation kann hier nur durch die vorgesehenen Einzelbäume und Gehölzpflanzungen innerhalb der privaten Flächen erfolgen.

##### **3.1.2 Anlagebedingte Auswirkungen**

Nach Fertigstellung der Gebäude entstehen Auswirkungen anlagebedingter Art. So wird die infiltrationsfähige Fläche durch die Überbauung aufgehoben, die Grundwasserneubildung eingeschränkt. Die versiegelte und überbaute Bodenfläche verliert ihre gesamten ökologischen Funktionen, unter anderem auch ihre biotopbildende Funktion. Lebensräume für die Pflanzen und Tiere gehen verloren und werden durch neue, andersartige Lebensraum Aspekte ersetzt (z.B. durch die Vegetation von Rasen, Straßenbegleitgrün, Ritzen und Fugen). Durch die Versiegelung wird der Oberflächenabfluß beschleunigt und das Abflußsystem des Planbereichs verändert.

Das Oberflächenwasser wird auf dem Grundstück versickert.

Neben diesen teilweise über das eigentliche Plangebiet hinausgehenden Beeinträchtigungen bestehen auch visuelle Auswirkungen mit einer entsprechenden räumlichen Dimension, wobei nicht nur heute un bebauter, sondern auch nicht vermehrbarer Freiraum verloren geht. Durch die Nähe zur vorhandenen Ortsbebauung erscheinen diese Beeinträchtigungen jedoch durch entsprechende Eingrünungen - insbesondere auf der Seite zur freien Landschaft - kompensierbar.

### 3.1.3 Betriebsbedingte Auswirkungen

Sicherlich werden durch Verkehrsbewegungen und Heizungsanlagen eine Vielzahl von Auswirkungen durch die lokal erzeugten Emissionen auf den Naturhaushalt in mehr oder minder starker Ausprägung zu erwarten sein. Jedoch sind auch diese Beeinträchtigungen in ihrer Reichweite und Intensität gering und im Wesentlichen auf das Plangebiet beschränkt.

### 3.1.4 Auswirkungen auf einzelne Bereiche des Plangebietes

Die Bestandgebäude innerhalb des Plangebietes bleiben bis auf den Mühlenkörper nicht erhalten.

Wegeflächen, Straßensäume, Schotterbereiche:

Die heutigen Zuwegungen werden innerhalb des Planbereichs erneuert. Saumbereiche werden im Zuge des Straßenbaus neu hergestellt. Die private Planstraße wird entsprechend der Entwässerungsplanung entwässert.

Grünlandflächen werden im Planbereich nicht erhalten. Die Flächen werden als Bau-, Garten- und Grünfläche umgestaltet.

Gehölze:

Als Verlust ist der vorhandene Gehölzbereich oberhalb des Teiches festzuhalten.

Der Erhalt der östlichen Gehölzstrukturen (Einzelbäume im Randbereich) ist vorgesehen. Ebenso sollen die Kirsche und die Pflaume erhalten werden.

Landschaftsbild

Das Landschaftsbild bzw. Ortsbild wird deutlich verändert. Der Eindruck einer ortsnahen Grünlandfläche / Pferdekoppel wird durch eine offene Bebauung mit privaten Grünflächen ersetzt. Die baulichen Raumkanten orientieren sich an dem vorhandenen Bestand und der Bestandsergänzung. Dies stellt im Sinne des Landschaftsbildes eine deutliche und wahrnehmbare Linie dar.

Klima

Die Funktion der Freifläche insbesondere zur Kaltluftbildung (Nebel) wird aufgehoben. Das Lokalklima wird sich im Temperaturgang geringfügig erhöhen. Durch die verstärkte Bepflanzung des Planbereiches und der Anlage von Hausgärten wird sich der Temperaturgang marginal verändern. Deutliche, über den Planbereich hinaus wirkende Beeinträchtigungen sind nicht erkennbar.

Lärm

Lärmbeeinträchtigungen aus dem Plangebiet sind nicht zu erwarten. Ebenso sind derzeit keine Lärmbeeinträchtigungen erkennbar.

Geruchsimmissionen

Geruchsimmissionen aus dem Planbereich sind nicht zu erwarten, ebenso sind keine Emittenten im Umfeld bekannt.

**4. BEWERTUNG DES PLANBEREICHS - PLANUNG**

Tab 2: Planungsbewertung

**Bewertungsrahmen für geplante Flächennutzungen (Biotope)**

**Bewertungsmodell der Landschaftsbehörde des Kreises Osnabrück**

Flächenerfassung für das Projekt Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 66 „Mühlenweg“ Gemeinde Altenberge			
Fläche Planung	Größe	Wertstufe	Planungswert
Gehölze heimisch festgesetzte Pflanzflächen in den Randbereichen	770,80	1,4	1079,12
Gartenfläche	2318,00	0,9	2086,20
Terrassen und Wege	724,00	0,3	217,20
Gebäude	1395,00	0,0	0,00
Garagenfläche	649,00	0,0	0,00
Hecken	240,00	1,3	312,00
Verkehrsfläche, Privatstraße	110,00	0,3	33,00
Gesamtfläche	6206,80		3727,52
Einzelgehölze Bestand 5 Stück a 50 qm 1 Stück a 25 qm (Bestandswert 2,5) mit Wertverlust	275,00	2,0	550,00
Einzelgehölze 18 Stück a 25 qm im Bereich Parkplatz / Gemeinschaftflächen	450,00	1,3	585,00
Einzelgehölze 15 Stück a 25 qm m Bereich nördliche Grundstücksgrenze und Stellplatz Mühle	375,00	1,3	487,50
			5350,02
<b>Ergebnis Planungsbewertung</b>			5350,00

Gegenüberstellung der ermittelten Flächenwerte:

	Wertzahl (dimensionslos)
Bestandswert	5539,10 Punkte
Planungswert	5350,00 Punkte
Summe Differenz	negativ 189,1 Punkte

**Es ergibt sich ein negativer Kompensationswert. Der Ausgleich kann vollständig innerhalb des Plangebietes erbracht werden.**

**Ausgleich: 189,1 : 1,3 (als maximal zu erzielender Ausgleichswert) entspricht einer nachzuweisenden Fläche von ca. 145 qm (145,46 qm).**

~~Es wird vorgeschlagen im Bereich des Mühlenweges (nach Norden – landwirtschaftlicher Weg) 14 Obstgehölze / Hochstamm 14-16/ wegebegleitend zu pflanzen.~~

~~(189,1 : 0,9 hier anzusetzender Ausgleichswert Verkehrsgrün zu Einzelbaum, Allee = 210 qm : 16 qm (Kronenfläche ca. 4x4) = 13,12 = 14 Gehölze).~~

~~Diese Gehölzpflanzungen würden zum einen zu einer Bereicherung des Landschaftsbildes beitragen und zum anderen zu einer Kompensation (Brechung der Einsehbarkeit auf das Plangebiet) für das Landschaftsbild beitragen. Nach Abstimmung mit der Gemeinde ist die Maßnahme prinzipiell durchführbar. Die näheren Einzelheiten zur Durchführung sind im städtebaulichen Vertrag zu regeln.~~

Nach der Offenlage wurde festgestellt, dass der vorgesehene Ausgleich auf der Fläche nicht durchführbar ist. Es wird eine neue Fläche benannt:

**Das für den Eingriff in Natur und Landschaft durch die ökologische Bilanzierung errechnete Kompensationsdefizit, das nicht innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden kann, beträgt 189,1 Werteeinheiten. Der Ausgleich dieses Defizits soll durch Pflanzungen auf dem Flurstück 3, der Flur 6 in der Gemarkung Altenberge erfolgen.**

#### **Grünfestsetzungen:**

**Die festgesetzten Flächen nach § 9 Nr. 20 sind mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern flächig zu bepflanzen.**

**Die vorhandenen heimischen Gehölze entlang der östlichen Geländekante sind zu erhalten und vor Einwirkungen aus dem Baubetrieb zu schützen.**

**Entlang der nördlichen Grenze ist eine dichte, heckenartige Bepflanzung herzustellen.**

**Entlang der nördlichen Grenze sind mindestens 8 hochstämmige, großkronige Gehölze zu setzen.**

**Im Bereich der Tiefgarage / Parkdeck sind mindestens 15 hochstämmige, großkronige Gehölze zu setzen.**

**Im Bereich der Mühle sind mindestens 7 hochstämmige, großkronige Gehölze zu setzen.**

**Das Mindestmaß für die Einzelbäume ist 3xv. Stammumfang 20 – 25**

**Die privaten Grünflächen sind mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.**

## **5. ERGEBNIS DER BILANZIERUNG**

Als ökologischer Verlust entsteht ein Entzug von Freiflächen durch Versiegelung. Dieser Verlust wird durch die Aufwertung und ökologische Umgestaltung von bisher intensiv genutzten Flächen innerhalb des Planbereichs hergestellt. Das verbleibende Defizit wird durch den Nachweis von externen Pflanzungen erbracht. Die Bemessung der Ausgleichsmaßnahmen setzt natürlich die Umsetzung der in der Planung vorgesehenen Strukturen voraus.

Wesentliches Ziel dieser Maßnahmen ist die Herstellung linienhafter und punktueller Bepflanzung sowie entlang der nördlichen und östlichen Grenzen des Planbereichs. Auf die zeichnerischen Darstellungen im städtebaulichen Entwurfsplan wird besonders hingewiesen.

Altenberge, den 09.07.2003  
aufgestellt durch

### **STADT UND LANDSCHAFT**

Dipl.Ing. Landschaftsarchitekt

U. Schultewolter

#### IV LITERATUR / UNTERLAGEN

- BURRICHTER, E. (1973): Die potentielle natürliche Vegetation in der Westfälischen Bucht. Landeskundliche Karten und Hefte der Geographischen Kommission für Westfalen, Selbstverlag, Münster
- LANDESAMT FÜR WASSER UND ABFALL, NORDRHEIN-WESTFALEN (Hrsg.) (1987): Grundwasserbericht 1987, Karte von Nordrhein-Westfalen, Grundwassergleichen 1 : 300.000.
- MEISEL (1961): Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 83/84 Osnabrück Bentheim In: Institut für Landeskunde (Hrsg.): Geographische Landesaufnahme 1 : 200000, Naturräumliche Gliederung Deutschlands. Selbstverlag der Bundesanstalt für Landeskunde und Raumforschung, Bad Godesberg
- RUNGE, F. (1990): Die Pflanzengesellschaften Mitteleuropas, Aschendorff Verlag, Münster
- UVPG, Gesetz zur Umweltverträglichkeit (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5.09.2001 (BGLB. IS 2350) in Handbuch zur Umweltverträglichkeit (HdUVP) Ergänzbare Sammlung der Rechtsgrundlagen, Storm und Bunge (Hrsg), 1988
- KREIS STEINFURT (2003): Darstellung verschiedener Übersichtskarten aus dem Umweltpl@21 – der Geodatenatlas des Kreises Steinfurt – Luftbilder sowie eine Übersichtskarte mit Darstellung von Biotopflächen und Schutzbereichen ([www.kreis-steinfurt.de](http://www.kreis-steinfurt.de))
- KREIS OSNABRÜCK (1997): Kompensationsmodell des Kreises Osnabrück, Fachdienst Umwelt, Schölerberg 1, 49082 Osnabrück