



# Gemeinde Altenberge

## Bebauungsplan Nr. 75 " Münsterstraße Teil III "

### Begründung



Ingenieure und Architekten  
Beratung · Planung · Bauleitung

Mindener Straße 205  
49084 Osnabrück

Tel. (0541) 1819 - 0  
Fax. (0541) 1819 - 111

E-Mail: [osnabrueck@p bh.org](mailto:osnabrueck@p bh.org) Internet: [www.p bh.org](http://www.p bh.org)

# Gemeinde Altenberge

## Bebauungsplan Nr. 75 „Münsterstraße Teil III“

### Begründung

Planungsbüro Hahm GmbH  
Mindener Straße 205  
49084 Osnabrück  
Tel.: 0541 1819-0  
Fax: 0541 1819-111  
E-Mail: osnabrueck@poh.org

Ri/Sc-07007023-27 / 12.06.2008

**Inhalt:****I: Begründung zum Bauleitplanentwurf**

1.	Aufstellungsbeschluss, räumlicher Geltungsbereich.....	5
2.	Planungsanlass, Aufstellungserfordernis.....	5
3.	Berücksichtigung des Flächennutzungsplanes.....	6
4.	Situation des Geltungsbereiches.....	6
5.	Planungskonzeption.....	6
5.1	Art der Nutzung.....	6
5.2	Maß der Nutzung, Bauweise.....	7
5.3	Gestaltung.....	7
6.	Erschließung.....	8
6.1	Verkehrerschließung.....	8
6.2	Technische Infrastruktur.....	8
7.	Ökologie / Begrünung.....	9
8.	Immissionsschutz.....	9
9.	Planverwirklichung/Bodenordnung.....	9
10.	Denkmalschutz / Denkmalpflege.....	10
11.	Flächenbilanz.....	10
12.	Erschließungskosten.....	10

II. Umweltbericht

1.	Einleitung .....	11
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 .....	11
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 .....	11
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden.....	16
2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden .....	16
2.1.1	Geologie/Boden .....	16
2.1.2	Gewässer/Grundwasser .....	17
2.1.3	Klima/Lufthygiene.....	17
2.1.4	Arten/Lebensgemeinschaften.....	18
2.1.5	Orts-/Landschaftsbild .....	18
2.1.6	Mensch/Gesundheit .....	18
2.1.7	Kultur/Sachgüter .....	19
2.1.8	Wechselwirkungen.....	19
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung.....	19
2.2.1	Boden.....	19
2.2.2	Gewässer/Grundwasser .....	20
2.2.3	Klima/Lufthygiene.....	20
2.2.4	Arten/Lebensgemeinschaften.....	20
2.2.5	Orts-/Landschaftsbild .....	20
2.2.6	Mensch/Gesundheit .....	21

2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen .....	21
2.3.1	Vermeidungs-/Verminderungsmaßnahmen .....	21
2.3.2	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.....	21
2.3.2.1	Ermittlung des Eingriffs und Bewertung.....	22
2.3.2.2	Ermittlung der Kompensationswerte für die Eingriffsflächen....	26
2.4	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen) .....	28
3.	Zusätzliche Angaben .....	<b>28</b>
3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind.....	28
3.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt .....	28
3.3	Zusammenfassung der Umweltauswirkungen .....	29

### III: Verfahrensvermerke

## I. Begründung zum Bauleitplanentwurf

### 1. Aufstellungsbeschluss, räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Altenberge hat am 10.03.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 75 „Münsterstraße Teil III“ beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich des Planes befindet sich südlich des Ortskerns der Gemeinde, unmittelbar nördlich der Münsterstraße (Landesstraße L 510). Der Geltungsbereich wird folgendermaßen begrenzt:

- im Osten: durch die östliche Grenze der Flurstücke Nr. 181 und 217
- im Norden: durch die verbindende Grenze zwischen den beiden zuvor genannten Flurstücken (gleichzeitig Südgrenze von Flurstück Nr. 9) sowie eine neue Grenzlinie zwischen dem Flurstück Nr. 8 und der Münsterstraße (Flurstück Nr. 300)
- im Süden: durch den südlichen Rand des Flurstückes Nr. 217
- im Südwesten: durch den nordöstlichen Rand der Verkehrsfläche „Münsterstraße“ (Flurstück Nr. 300)

Der Geltungsbereich befindet sich in der Gemarkung Altenberge, Flur 61.

Der räumliche Geltungsbereich ist in der Planzeichnung geometrisch eindeutig festgesetzt. Eine Überlagerung bestehender Bebauungspläne findet nicht statt.

### 2. Planungsanlass, Aufstellungserfordernis

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 75 sind veränderte Anforderungen an die Nutzung der am südlichen Rand des Ortskerns gelegenen Fläche. Mit Hilfe der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine neue Nahversorgungseinrichtung geschaffen werden. Eine wachsende Nachfrage nach Lebensmitteln des täglichen und kurzfristigen Bedarfes in Verbindung mit einer zunehmenden wohnbaulichen Nutzung im Nahbereich erfordert die Ausweisung eines Nahversorgungsstandortes. Mit der Neuausweisung einer Sondergebietsfläche soll den Vorschlägen des Einzelhandelsgutachtens<sup>1</sup> entsprochen werden, um eine erkennbare Versorgungslücke zu schließen.

---

<sup>1</sup> BBE Handelsberatung Westfalen GmbH, Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Altenberge, Teil 2, Münster 2007

### 3. Berücksichtigung des Flächennutzungsplanes

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Altenberge ist der Geltungsbereich des Plangebietes bislang als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt. Die erforderliche 49. Änderung des FNP wird deshalb im Parallelverfahren gemäß § 2 (4) und § 8 (3) Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt.

### 4. Situation des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich befindet sich ca. 400 m südöstlich des Altenberger Rathauses in einer Tiefe von bis zu ca. 70 m unmittelbar parallel zur Münsterstraße (L 510). Die Straßentrasse der L 510 steigt an dieser Stelle Richtung Ortsmitte um ca. 1,5 m an. Das Gelände selbst steigt nochmals in nordöstlicher Richtung. Der tiefste Punkt des Geltungsbereiches weist (im Süden gelegen) eine Höhe von ca. 99,7 m ü NHN, der höchste (im Norden) ca. 103,5 m auf.

Bei der Fläche handelt es sich größtenteils um eine Weide, die in ihren Randbereichen einen lückigen Gehölzbestand aufweist. Teilweise ist die Grünlandfläche auch mit Obstgehölzen bestanden. Rings um den Plangeltungsbereich angrenzend befinden sich bereits überwiegend bebaute Flächen des Siedlungsschwerpunktes. Diese Flächen sind mit vier Bebauungsplänen, die teilweise direkt angrenzen, planungsrechtlich bestimmt.

Neben der südwestlich gelegenen Münsterstraße bildet eine weitere Verkehrsfläche am Südrand als Fußweg die Verbindung zur Erschließungsstraße Duorpkamp. Südlich des Fußweges befinden sich die Betriebsflächen eines Kfz-Betriebes (Handel/Reparatur). An der Ostseite grenzen die Gartenflächen von Wohnhäusern an.

### 5. Planungskonzeption

#### 5.1 Art der Nutzung

Im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes<sup>2</sup> für die Gemeinde Altenberge wurden ein Zentraler Versorgungsbereich, drei Nahversorgungsstandorte und ein Fachmarktstandort ausgewiesen. Der überwiegend durch den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans abgedeckte Nahversorgungsstandort nördlich der Münsterstraße wurde dabei als Ergänzungslage, die südlich an den Hauptversorgungsbereich anschließt und „grundsätzlich als Standort des großflächigen Handels geeignet wäre“, gekennzeichnet.

Für einen Nahversorgungsstandort gilt in der Regel eine fußläufige Erreichbarkeitsannahme von ca. 600 m. Die Siedlungsstruktur Altenberges (Bauerschaften ohne eigene Versorgungseinrichtungen) bewirkt jedoch eine stärkere Frequentierung der Standorte mit Kraftfahrzeugen. Deshalb ist eine großflächige Einzelhandelseinrichtung mit großzügiger Stellplatzanlage vorgesehen.

Um keine direkte Konkurrenzsituation zum nahen Ortszentrum zu erzeugen, die die Funktionalität des Ortskerns nachhaltig beeinträchtigt, wird die Art der Nutzung durch eine

---

<sup>2</sup> BBE, a. a. O.

Sortimentsliste als Positivkatalog für Nahrungs- und Genussmittel beschränkt. Darüber hinaus werden die Gesamtgröße der Nutzung und der Umfang von Randsortimenten bestimmt. Diese Festlegungen sollen in einem Sondergebiet nach § 11 (3) Baunutzungsverordnung (BauNVO) getroffen werden.

## **5.2 Maß der Nutzung, Bauweise**

Um eine intensive bauliche Ausnutzung zu ermöglichen, wird in Anlehnung an Gewerbegebietsvorgaben die nach BauNVO vorgesehene Obergrenze der ausnutzbaren Grundstücksfläche mit GRZ (Grundflächenzahl) 0,8 festgesetzt. Da nur eine eingeschossige Bauweise in einem durch Baugrenzen im südlichen Teilbereich eng abgegrenzten Raum geplant ist, wird die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,5 festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung soll, um schädliche Auswirkungen auf den zentralen Bereich der Gemeinde Altenberge sowie auf Nachbargemeinden zu vermeiden, hinsichtlich der Größe der Verkaufsfläche auf max. 1.500 m<sup>2</sup> beschränkt werden.

Über die festgelegten Grundsortimente hinaus dürfen auf einer untergeordneten Fläche von max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche zentrenrelevante Randsortimente verkauft werden.

Abweichend von der offenen Bauweise sollen Baukörper bis zu 65 m Baulänge zugelassen werden. Dies entspricht den größeren Gebäuden entlang der Münsterstraße.

Bei einer Lage unterhalb eines Tagtieffluggebiets der Bundeswehr wird ab Bauhöhen von 75 m über Grund eine Tageskennzeichnung zur Kennzeichnung von Lufthindernissen erforderlich.

## **5.3 Gestaltung**

Besondere Gestaltungsvorgaben sollen nicht erfolgen. Festlegungen hinsichtlich der äußeren Gestaltung der Baukörper werden in einem parallel aufgestellten städtebaulichen Vertrag geregelt.

Um eine zu große Außenwirksamkeit im Ortszufahrtsbereich zu vermeiden, erfolgt jedoch eine Bauhöhenbeschränkung.

## **6. Erschließung**

### **6.1 Verkehrserschließung**

Die verkehrliche Erschließung erfolgt direkt von der L 510 (Münsterstraße). Damit ist eine kurzwegige Anbindung an das klassifizierte Straßennetz gewährleistet. Derzeit besteht eine Zufahrt etwa mittig zum Plangeltungsbereich.

Die direkte Zufahrt zur L 510 wird jedoch aus Verkehrssicherheitsgründen auf zwei Bereiche beschränkt und die Zufahrt von der übrigen Fläche durch eine Festsetzung als „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ untersagt.

Gegenüber der ersten Offenlegung der Planung wird der Ein- und Ausfahrtsbereich im nördlichen Teil nach Norden vergrößert. Dies erfolgt in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW sowie dem auf der gegenüberliegenden Seite der Münsterstraße wohnenden Anlieger. Durch eine Verschiebung der Zufahrt innerhalb des festgesetzten Bereiches nach Norden kann eine zeitweise ggf. auftretende Lichtbeeinflussung durch von der Stellplatzanlage ausfahrende Kraftfahrzeuge auf das gegenüberliegende Wohngebäude reduziert werden.

Im Bereich des Geltungsbereiches soll eine Aufweitung der Landesstraße durch die Anlegung einer zusätzlichen mittleren Spur vorgenommen werden. Diese Spur soll dem erleichterten beidseitigen Linksabbiegen dienen und damit eine Störung des Verkehrsflusses auf der Landesstraße verhindern. Der parallel der Landesstraße verlaufende kombinierte Geh-/Radweg bleibt erhalten. Für die Fußgänger soll eine zusätzliche Quermöglichkeit der L 510 angeboten werden. Auch die Bushaltestelle, deren Fläche für das Wartehäuschen sich innerhalb des Geltungsbereiches befindet, bleibt unberührt.

Sämtliche Straßenausbauarbeiten können innerhalb der Straßenverkehrsparzelle (Flurstück Nr. 300) erfolgen. Der südlich benachbarte Fußweg behält weiterhin seine Verbindungsfunktion zur östlich gelegenen Wohnsiedlung.

### **6.2 Technische Infrastruktur**

Angesichts der in Altenberge grundsätzlich vorherrschenden geringen Versickerungsfähigkeit der Böden ist eine verzögerte Ableitung der Niederschläge besonders wichtig. Dies soll nach einer zunächst verrohrten Ableitung und nach einer noch zu prüfenden Rückhaltenotwendigkeit im Bereich des Plangebietes ggf. im Regenrückhaltebecken Lütke Berg (unmittelbar nördlich der B 54) erfolgen.

Das Schmutzwasser wird über ein Schmutzwasserpumpwerk in Richtung gemeindlicher Kläranlage gepumpt. Die vorhandenen Netzkapazitäten sind ausreichend.

Parallel der Landesstraße verlaufen eine Trinkwasserleitung der Gelsenwasser AG sowie eine Stromleitung der RWE. Sie werden durch ein Leitungsrecht in der Planzeichnung gesichert.

Durch das Wasserversorgungsnetz kann auch Löschwasser im Brandfall zur Verfügung gestellt werden.

## 7. Ökologie / Begrünung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich auf eine Fläche, die als Außenbereich im Innenbereich zu werten ist. Sie wird als Weidefläche für Pferde und als Obstbaumwiese genutzt.

In ihrem südöstlichen Teil befinden sich ein Stall und eine Hütte mit insgesamt ca. 105 m<sup>2</sup> überbauter Fläche. Randlich ist die hängige Fläche überwiegend von unterschiedlich dichtem Gehölzbestand gesäumt.

Diese vorhandenen Strukturen gehen durch die Realisierung der Maßnahme weitgehend verloren. Durch eine randliche Gehölzpflanzung und eine Begrünung der Stellplatzanlage soll jedoch eine optisch und kleinklimatisch verträgliche neue Situation geschaffen werden. Ein Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft ist auf der Fläche allerdings nicht erzielbar.

## 8. Immissionsschutz

Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind keine immissionsempfindlichen Nutzungen vorgesehen. Deshalb sind für das Vorhaben keine bauleitplanerischen Schutzmaßnahmen erforderlich.

Durch den Betrieb der im Sondergebiet ermöglichten Anlagen sind jedoch Auswirkungen auf die nähere Umgebung zu erwarten. Diese resultieren vorwiegend auf der Nutzung der Stellplatzanlage und der Belieferung des Betriebes. Die derzeit zu erwartenden schalltechnischen Auswirkungen wurden in einem Gutachten<sup>3</sup> fachlich bewertet. Danach sind an den Wohngebäuden der östlichen Nachbarschaft Überschreitungen der Richtwerte bis zu 3 dB(A) anzunehmen. Um einen effektiven Schutz der angrenzend sensiblen Bereiche zu erzielen, erfolgt im Bebauungsplan die Festsetzung einer aktiven Schutzmaßnahme. In den relevanten Bereichen soll eine Lärmschutzwand in 2,0 m Höhe über der natürlichen Geländeoberkante errichtet werden.

## 9. Planverwirklichung/Bodenordnung

Die Flächen befinden sich bereits im Eigentum des Vorhabenträgers, sodass der Einsatz von Bodenordnungsinstrumenten entbehrlich ist.

---

<sup>3</sup> Planungsbüro Hahm GmbH, Schalltechnische Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 75 Münsterstraße Teil III, Osnabrück, Mai 2008

## **10. Denkmalschutz / Denkmalpflege**

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans befinden sich weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NW) bzw. Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes der Gemeinde Altenberge enthalten sind. Nordwestlich und getrennt durch die Münsterstraße stehen zwei Baudenkmäler als Teil der offenen Straßenrandbebauung. Der Abstand zum näher gelegenen Bauwerk beträgt ca. 60 m. Blickbeziehungen und Fernwirkungen von und zu Baudenkmalern werden nicht beeinträchtigt.

## **11. Flächenbilanz**

Die Fläche des Plangeltungsbereiches weist eine Größe von ca. 7.360 m<sup>2</sup> auf.

## **12. Erschließungskosten**

In den gemeindlichen Haushalt sind keine öffentlichen Erschließungskosten einzustellen.

## II. 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 des Bebauungsplanes ist eine Verbesserung und Stabilisierung des Nahversorgungsangebotes mit Lebensmitteln im Bereich der südlichen Ortszufahrt Altenberges am unmittelbaren Rand des Ortszentrums.

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 in einer Kompensationsberechnung zu Eingriff und Ausgleichserfordernissen 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 Biotope 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>	
<p>Bundesboden- schutzgesetz incl. Bundesboden- schutzverordnung</p>	<p>Langfristiger Schutz oder Wiederherstellung des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als</p> <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>
<p>Baugesetzbuch</p>	<p>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.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Gewässer/ Grundwasser</b></li> </ul>	
<p>Wasserhaushalts- gesetz</p>	<p>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.</p>
<p>Landeswasser- gesetz</p>	<p>Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit.</p>
<p>Baugesetzbuch</p>	<p>Berücksichtigung der Auswirkungen auf das Wasser sowie Berücksichtigung von wirtschaftlichen Belangen bei den Regelungen zur Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung.</p>

Rechtsquelle	Zielaussage
<b>• Klima/ Lufthygiene</b>	
Bundesimmissions- schutzgesetz incl. Verordnungen	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).
TA Luft	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.
Baugesetzbuch	Berücksichtigung der Auswirkungen auf Luft und Klima und Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität
Landschafts- gesetz NW	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.
<b>• Orts und Land- schaftsplanung</b>	
Bundesnatur- schutzgesetz / Landschafts- gesetz NW	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.
Baugesetzbuch	Erhaltung und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes. Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes und Anwendung der Eingriffsregelung bei Eingriffen in das Landschaftsbild.
Einzelhandels- erlass	Schutz der Stadtgestalt (Maßstäblichkeit)

Rechtsquelle	Zielaussage
<p>• <b>Arten/Lebensgemeinschaften</b></p>	
<p>Bundesnaturschutzgesetz/ Landschaftsgesetz NW</p>	<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.</p>
<p>Baugesetzbuch</p>	<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>
<p>Bundesartenschutzverordnung</p>	<p>Schutz von besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten</p>
<p>FFH-RL</p>	<p>Sicherung der Artenvielfalt durch Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen</p>
<p>VogelSchRL</p>	<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>TA-Lärm 1998</p>	<p>Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge.</p>
<p>DIN 18005</p>	<p>Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und –minderung bewirkt werden soll.</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 charakterischer 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>
<p>Einzelhandels- erlass</p>	<p>Schutz der Stadtgestalt (Maßstäblichkeit)</p>

Der Regionalplan hat nach dem Landschaftsgesetz NRW die Funktion eines Landschaftsrahmenplanes.

Der relevante Teil des Gemeindegebietes ist großflächig als Wohnsiedlungsbereich dargestellt. Die Münsterstraße L 510 weist die Einstufung „Straßen für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr“ auf.

Ein aus diesen Vorgaben abzuleitender, konkretisierender Landschaftsplan liegt für den betreffenden Bereich bislang nicht vor. Auch spezielle Schutzausweisungen der Landesanstalt für Ökologie, Bodenordnung und Forsten 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 Bundesnaturschutzgesetz, der Bundesartenschutzverordnung sowie dem Landschaftsgesetz NRW ergeben.

## **2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden**

Die vorliegenden Kenntnisse bei den einzelnen umweltrelevanten Schutzgütern vor und nach der Maßnahmenrealisierung werden dargestellt und die beabsichtigten Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erläutert.

### **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.

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.

Entsprechend der Karte der schutzwürdigen Böden vom Geologischen Dienst (NRW), Krefeld, wird der angetroffene Boden als sehr schutzwürdiger Felsboden eingestuft. Dabei handelt es sich als Extremstandort um Rendzina-Braunerde über Festgestein aus Kalkmergel der Oberkreide.

Das Entwicklungspotenzial dieses Standortes zeichnet sich insbesondere durch trockene bis extrem trockene Felsböden, Syrosemi und Ranker (carbonatfrei), Rendzina und Pararendzinen (carbonathaltig) sowie flachgründige Braunerden aus. Die Eigenschaften bestehen aus sehr geringer effektiver Durchwurzelung, geringer Feldkapazität, geringer Luftkapazität sowie geringer Wasserleitfähigkeit und Erodierbarkeit. Die Bodenwertzahl ist mittelmäßig. Der trockene Boden hat eine geringe Durchlüftung.

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 selbst nicht bekannt und angesichts der bisherigen Flächennutzung nicht zu erwarten. Auch unmittelbar benachbart sind keine derartigen Belastungen bekannt.

Eingriffe in die oberen Bodenschichten liegen zumindest in den südwestlichen Randbereichen durch die Führung mehrerer Ver-/Entsorgungsleitungen sowie im Bereich der beiden Gebäude vor.

### **2.1.2 Gewässer/Grundwasser**

Gewässer sind innerhalb des Plangeltungsbereiches bzw. unmittelbar angrenzend nicht vorhanden.

In Abhängigkeit von der Geländeneigung bei voraussichtlich weniger versickerungsfähigen Böden ist die lokale Grundwasserneubildungsrate allenfalls als mittel bis gering einzustufen.

### **2.1.3 Klima/Lufthygiene**

Aufgrund des vorhandenen Bewuchses des Plangeltungsbereiches können Frischluftbildungsfunktionen unterstellt werden. Angesichts der Geländeneigung ist ein bodennaher Frischluftabfluss vorwiegend in südlicher Richtung zu erwarten.

Die Lufthygiene wird zumindest im Nahbereich der Landesstraße von den Verkehrsemissionen beeinflusst.

#### **2.1.4 Arten/Lebensgemeinschaften**

Die potenzielle natürliche Vegetation des Plangebietes besteht aus einem Sternmieren-Eichen-Hainbuchenwald, vorwiegend artenreich. Im Sternmieren-Eichen-Hainbuchenwald überwiegt als Baumschicht die Hainbuche und Stieleiche. Vereinzelt sind auch Eschen, Feldahorn und Vogelkirsche anzutreffen. Die Strauchschicht (nur spärlich) besteht aus Hasel, Bluthartriegel, Weißdorn, Schneeball, Pfaffenhütchen, Heckenkirsche und Kratzbeere. In der Krautschicht werden mesotraphente Arten wie Sauerklee, Waldveilchen, Aronstab, Lungenkraut, Goldhahnenfuß und Waldziest angetroffen.

Der tatsächliche Vegetationsbestand besteht vorwiegend aus mesophilem Grünland mit mäßig artenreicher Ausprägung. Das zum größten Teil als Pferdeweide genutzte Grünland besitzt eine durchschnittliche Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. In den Randbereichen der Weide werden freiwachsende Gehölzstrukturen bestehend aus einheimischen standortgerechten Sträuchern und Bäumen gemischt mit Fichten und Kirschlorbeer angetroffen. Im Grenzbereich an der Münsterstraße stehen zwei Buchen und eine Birke mit Stammdurchmesser von 30 bis 50 cm. Im nordwestlichen Geltungsbereich befindet sich eine kleinere Obstwiese mit teilweise jungen Obstbäumen.

#### **2.1.5 Orts-/Landschaftsbild**

Das Ortsbild ist durch die angrenzenden Gebäude der Wohnbebauung geprägt. Im Geltungsbereich stellt die überwiegend als Weide genutzte Fläche mit umlaufender Gehölzstruktur hinsichtlich ihrer Vielfalt und Eigenart eine mittlere bis geringe Erholungsfunktion für Menschen dar. Die vorhandenen Baum- und Heckenstrukturen entlang der Grundstücksgrenzen bzw. entlang der Münsterstraße stellen eine grüne räumliche Begrenzung dar und verbinden die wenigen Grünstrukturen in diesem anthropogen stark beeinflussten Bereich.

#### **2.1.6 Mensch/Gesundheit**

Das Plangebiet liegt am Rande eines militärischen Tagtieffluggebietes, in dem Tiefflug bis 75 m über Grund durchgeführt wird. Aufgrund der Lage des Plangebietes ist mit Lärm- und Abgas-Emissionen durch die militärischen Flugbetrieb zu rechnen.

Aus dem Kraftfahrzeugverkehr auf der Münsterstraße (L 510) resultieren Emissionen, die angesichts der Verkehrsmengen voraussichtlich zu erheblichen Störungen empfindsamer Nutzungen in deren nahem Umfeld führen. Durch den Neubau der K 50n (Südumgehung Altenberge) sind gewisse Entlastungswirkungen zu erwarten.

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

### **2.1.7 Kultur/Sachgüter**

Innerhalb des Plangebietes sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt. Auch Naturdenkmäler sind nicht vorhanden. Das nächstgelegene Baudenkmal (Münsterstraße 18) weist einen Abstand von ca. 60 m auf. Ökologisch relevante Sachgüter sind nicht vorhanden.

### **2.1.8 Wechselwirkungen**

Insbesondere die bestehenden verkehrlichen Anlagen der L 510 beeinflussen die unterschiedlichen Umweltmedien in ihrem Nahbereich. Durch das breite Asphaltband ergeben sich u. a. Einflüsse auf Luftqualität und Mikroklima (z. B. Luftfeuchte, Temperatur, Stäube). Weitergehende besondere Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Umweltmedien sind nicht erkennbar.

## **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 den Naturhaushalt sowie das Landschaftsbild unterschieden werden.

Die baulich bedingten Auswirkungen sind dabei nur temporärer Art und von daher nur beachtlich, wenn sie dennoch zu nachhaltigen Beeinträchtigungen führen.

### **2.2.1 Boden**

Durch die zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes tritt eine deutliche zusätzliche Versiegelung im Bereich der neuen Sondergebietsflächen ein. Bei einer vollständigen Inanspruchnahme der rechtlich zulässigen Grundfläche muss mit maximal 80 % Versiegelung gerechnet werden. Insgesamt ist von einer nennenswerten zusätzlichen Inanspruchnahme sehr schützenswerter Felsböden auszugehen. Die natürlichen Funktionen des Bodens gehen in den versiegelten Bereichen weitgehend verloren. Ein Verlust des Oberbodens kann dadurch reduziert werden, dass ein ortsnahes Verbringen der Aushubmassen erfolgt. Der belebte Teil der Böden wird damit in unversiegelten Flächenteilen verstärkt. Damit wird allerdings auch eine zumindest temporäre Störung der belebten Bodenschicht bewirkt.

Bei einer Nichtdurchführung der Planung würden die Böden im Rahmen der landwirtschaftlichen Flächennutzung vsl. unverändert bleiben.

### **2.2.2 Gewässer/Grundwasser**

Das Niederschlagswasser wird aufgrund der starken zusätzlichen Versiegelung überwiegend abgeleitet. Durch eine Retention (am Standort oder im bereits realisierten Regenrückhaltebecken an der B 54) kann jedoch ein kleiner Teil des Wassers wieder der Versickerung zugeführt oder verdunstet werden. Die verbleibende Menge wird von dort gedrosselt im Landwehrbach abgeleitet. Großflächige Störungen der Grundwasserneubildung sind durch die relativ geringe Plangebietsfläche und auch wegen der heutigen geringen Versickerungsfähigkeit des Bodens nicht zu erwarten. Eine Qualitätsbeeinträchtigung des Grundwassers ist angesichts der großflächigen Versiegelung nicht anzunehmen.

Bei einem Planungsverzicht bliebe die Situation beim Umweltaspekt Wasser vsl. unverändert.

### **2.2.3 Klima/Lufthygiene**

Durch die planungsrechtlich getroffenen Festsetzungen können geringfügige lokale Klimaveränderungen entstehen. Die zusätzlichen versiegelten Flächen erzeugen im Kontrast zu Freiflächen höhere Temperaturamplituden. Die Luftfeuchtigkeit wird vsl. geringfügig sinken. Von einer erheblichen Veränderung der Lufthygiene ist jedoch angesichts der relativ kleinen Flächeninanspruchnahme und den bereits bestehenden Vorbelastungen im weiteren Umfeld nicht auszugehen.

Bei einer Nichtdurchführung der Planung bliebe eine für die kleinräumige Lufthygiene und den Klimaausgleich wichtige Grünlandfläche erhalten.

### **2.2.4 Arten/Lebensgemeinschaften**

Durch den Verlust des Grünlandes als Lebensraum ergeben sich Auswirkungen für vorhandene Tier- und Pflanzenarten. Mit der Beeinträchtigung besonders geschützter oder gefährdeter Arten wird nicht gerechnet, da kein derartiges Vorkommen bekannt ist und die Plangebietsfläche in einem stark anthropogen genutzten Umfeld liegt. Von kleinräumigen Verdrängungen der im Siedlungsschwerpunktbereich lebenden Arten muss jedoch ausgegangen werden. Gegebenenfalls sind auch kleinräumige Folgeverdrängungseffekte im nahen Umfeld zu erwarten. Mit erheblichen Auswirkungen wird jedoch nicht gerechnet.

Bei einem Planungsverzicht würde die durch die Grünlandnutzung beeinflusste Situation voraussichtlich im Kern unverändert bleiben.

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

Durch die Baumaßnahmen sind auch Auswirkungen auf das Ortsbild zu erwarten. Die bislang unbesiedelte Fläche wird in die randlichen Baustrukturen beidseits der Münsterstraße integriert.

Die großflächige Baulücke wird durch die zukünftigen Baukörper deutlich verkleinert und in die besiedelte Fläche einbezogen. Die Baukörper werden höhenmäßig beschränkt, um eine Einpassung in die vorhandene Gebäudehöhenprägung zu bewirken.

### **2.2.6 Mensch/Gesundheit**

Potenzielle Gefahrenquellen für die menschliche Gesundheit könnten sich im Planbereich vorwiegend aus der benachbarten Verkehrsanlage der L 510 ergeben.

Eine Gefährdungsreduzierung kann jedoch durch Maßnahmen im Bereich der Landesstraße z. B. Kombispur, Fußgängerüberwege erzielt werden.

Da es sich bei der neuen Baufläche ausschließlich um einen Nahversorgungsstandort handeln soll, wird eine immissionsempfindliche Wohnnutzung nicht zugelassen.

Durch die zukünftige Nutzung der Baufläche werden Immissionen entstehen, die auf die unmittelbare Nachbarschaft und insbesondere die östlich gelegene Wohnnutzung wirken.

In einer Schalltechnischen Untersuchung<sup>4</sup> wurden die zu erwartenden Schallereignisse ermittelt und bewertet. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass „die umliegende Bebauungsstruktur nicht über den Immissionsrichtwerten gemäß TA-Lärm belastet wird“.

Bei einem Verzicht auf die Durchführung der Planung würde die Grünlandnutzung im Nahbereich der Landesstraße voraussichtlich bestehen bleiben.

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

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

Da es sich bei der Maßnahme um die Schließung einer größeren baulichen Lücke handelt, können vorhandene Infrastruktureinrichtungen (Straße, leitungsgebundene Versorgungsmedien) genutzt werden und diesbezügliche Eingriffe vermieden werden.

Durch Begrünungsmaßnahmen im Bereich der Stellplatzanlage können kleinklimatische Auswirkungen reduziert werden.

Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild werden durch eine Höhenbeschränkung der baulichen Anlagen begrenzt.

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

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 75 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 gesamten Bereich des B-Planes und stellt diesem den zukünftig zulässigen Eingriffsumfang gegenüber. Die Bilanzierung ergibt, ob ein zusätzlicher Eingriffsumfang entsteht und wie dessen Kompensierung erfolgen kann.

---

<sup>4</sup> Planungsbüro Hahm GmbH, a. a. O.

### 2.3.2.1 Ermittlung des Eingriffs und Bewertung

Der Einzelhandel soll erweitert werden. Dafür werden insbesondere landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen.

Die Bewertung des Eingriffs erfolgt nach dem im Landkreis Osnabrück praktizierten Kompensationsmodell. Dieses Modell sieht eine Ermittlung des derzeitigen Flächenwertes unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bebauungspläne und des Flächenbedarfes für Kompensationsmaßnahmen in 3 Schritten vor.

1. Ermittlung des derzeitigen ökologischen Wertes für die vom Eingriff betroffenen Flächen (Eingriffsflächenwert)
2. Ermittlung der ökologischen Wertverschiebung (Verlust bzw. Verbesserungen auf der Fläche) durch die Planung (Kompensationswert)
3. Ermittlung der Flächengröße für externe Kompensationsmaßnahmen, falls auf der Eingriffsfläche entstandene Defizite nicht vor Ort ausgeglichen werden können.

Bei der Berechnung des Eingriffs wird von einem 100 %igen Verlust der Eingriffsfläche ausgegangen. Dementsprechend wird die Kompensationsberechnung ebenfalls auf die Gesamtfläche bezogen, um ein vergleichbares Ergebnis zu erzielen.

Bei der Festlegung geeigneter landschaftspflegerischer Maßnahmen spielt neben dem Umfang vor allem die Art der Maßnahmen eine große Rolle. Diese dienen einerseits dazu, einen wesentlichen Beitrag zur Wiederherstellung und Stabilisierung des Naturhaushaltes durch die Schaffung neuer Lebensräume zu leisten und andererseits die Landschaft mit gliedernden und belebenden Elementen anzureichern.

Hierdurch lassen sich die mit der geplanten Baumaßnahme verbundenen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild verringern.

Diese Maßnahmen unterscheiden sich nach Art und Umfang in:

- Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Diese sollen einerseits in der vorbereiteten Planung stattfinden (z. B. durch Standortwahl) sowie durch konkrete Maßnahmen wie z. B. Stellplatzbegrünung auf den Grundstücken umgesetzt werden. Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung wurde die grundsätzliche Unvermeidbarkeit des Eingriffs im Hinblick auf die erforderlichen baulichen Erweiterungen des Siedlungsbereiches festgestellt.

#### - Ausgleichsmaßnahmen

Sie sollen den Verlust von Lebensräumen funktionsbezogen durch die Herstellung adäquater Strukturen ausgleichen. Ausgleichsmaßnahmen erfolgen z. B. über die Bepflanzung mit einheimischen Gehölzen.

Die potenzielle natürliche Vegetation kennzeichnet das arealbiotische Wuchspotenzial des jeweiligen Standortes, d. h. sie gibt Auskunft über diejenigen Pflanzengesellschaften, die sich heute ohne Störung durch anthropogene Einflüsse eingestellt hätten. Bei Rückgriff auf die Arten dieser Gesellschaft wird ein Höchstmaß an Wüchsigkeit und Standortgerechtigkeit sowie Durchsetzungsvermögen bei gleichzeitiger Pflegeminimierung erreicht und nachhaltig gesichert. Des Weiteren bietet sie die Möglichkeit zur Schaffung von Art und standortgerechten Lebensräumen für die Fauna und damit für die Herstellung von funktionsfähigen Biozinsen innerhalb des Ökosystems.

#### - Ersatzmaßnahmen

Ersatzmaßnahmen sind dann vorzunehmen, wenn ein Eingriff im Eingriffsbereich nicht vollständig ausgeglichen werden kann und andere Belange denen des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Range vorgehen. Anderenfalls ist der Eingriff unzulässig.

Inwieweit ein ökologisches Defizit durch den Eingriff entstanden ist, wird durch die nachfolgende Kompensationsberechnung ermittelt. Danach sind Ersatzmaßnahmen vorzusehen.

Durch die Stärkung vorhandener Strukturen in der räumlichen Nachbarschaft soll der durch die Baumaßnahmen erfolgte Eingriff in Natur und Landschaft ausgeglichen werden.

Zusätzlich werden externe Maßnahmen erforderlich, da ein umfassender Ausgleich im Planungsgebiet nicht gegeben ist und eine vollständige Kompensation den Erhalt des ökologischen Gleichgewichts in Altenberge gewährleistet soll.

Das Osnabrücker Kompensationsmodell ordnet den unterschiedlichen Biotoptypen nach Ausprägung bestimmte Werte zu, die im Einzelfall zu konkretisieren sind. Die Differenzierung richtet sich nach den Kategorien 0 bis 5, d. h. von wertlosen (Kategorie 0) bis zu extrem empfindlichen Biotoptypen (Kategorie 5). Die jeweilige Einschätzung der einzelnen Bereiche wird bei jedem Biotoptyp gesondert vorgenommen.

Grundlage der Eingriffsflächenwertberechnung ist der derzeitige Bestand.

#### - Verlust des Biotoptyps versiegelte Flächen

Im Geltungsbereich befinden sich ein Gartenhaus sowie ein Stallgebäude mit angrenzender Pflasterung bzw. Plattenweg und einer bituminösen Zufahrt zum Grundstück. Auf allen versiegelten Flächen können sich keine Vegetationsstrukturen bilden, die Grundwasserneubildungsrate wird eingeschränkt. Auf Grundlage des Osnabrücker Kompensationsmodells können diese Flächen nur mit einem Wertfaktor von 0 versehen werden.

#### - Verlust des Biotoptyps Feldweg

Der Feldweg von der Zufahrt an der Münsterstraße zum Stallgebäude ist teilweise mit einem wassergebundenen Belag versehen.

Die Fläche ist durch die intensive Nutzung mit Fahrzeugen stark verdichtet. Die Randbereiche sind mit einer halbruderalen Gras- und Staudenflur bestanden. Eine ökologische Wertigkeit mit 0,6 scheint angemessen.

#### - Verlust des Biotoptyps Grünland (Pferdeweide)

Der größte Teil der Fläche im Geltungsbereich wird als Grünland durch Beweidung mit Pferden intensiv genutzt. Mit negativen Einflüssen durch Pestizid- und Düngemiteleinsetz sowie die intensive Beweidung ist zu rechnen. Die Artenvielfalt der Weideflächen ist gering. Es dominieren Wirtschaftsgräser. Ein ökologischer Wertfaktor von 1,1 kann angesetzt werden.

#### - Verlust des Biotoptyps Obstwiese

Im nordwestlichen Teil des Geltungsbereiches befindet sich eine kleine, vom übrigen Grünland abgegrenzte Wiese mit jungen Obstbäumen. Eine Vorbelastung durch die angrenzende Pferdeweide bzw. Münsterstraße ist gegeben. Dennoch hat die Wiese eine mittlere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz, da sie Lebensraum für Flora und Fauna bietet. Ein ökologischer Wertfaktor von 1,4 scheint angemessen.

#### - Verlust des Biotoptyps freiwachsende Heckenstruktur

Die vorhandene Gehölzstruktur entlang der Grundstücksgrenzen bzw. entlang der Münsterstraße besteht aus Hainbuchen, Birke, Erlen, Holunder, Wildkirschen, Spindelstrauch und Schneebeere. Zum Teil ist die ca. 3 – 6 m breite Heckenstruktur mit Fichten, Eiben und Kirschlorbeer durchsetzt. Die Flächen bieten Unterschlupf für Tiere der angrenzenden Grünlandstruktur. Aufgrund der Beeinträchtigungen durch Hausgarten und Verkehrsflächen sowie intensiver Nutzung der Pferdeweide kann nur ein ökologischer Wertfaktor von 1,5 angesetzt werden.

#### - Verlust des Biotoptyps Einzelbaum

Die Einzelbäume im Plangebiet, zwei Buchen Stammdurchmesser 40 und 50 cm, eine Birke Stammdurchmesser 30 cm sowie ein Obstbaum Stammdurchmesser 50 cm, die sich im Randbereich der Gehölzstruktur entlang der Münsterstraße befinden, haben einen zusätzlichen ökologischen Wert, der extra berücksichtigt werden soll. Hier wird der Kronentraufbereich der Einzelbäume gebildet und mit dem ökologischen Wertfaktor 1,2 multipliziert.

Eingriffsflächenwertberechnung - Zusammenstellung			
BIOTOPTYP	WERT-FAKTOR	FLÄCHE ( in m <sup>2</sup> )	WERTEINHEITEN ( WE )
<b>Bestand:</b>			
Versiegelte Flächen: Pflaster, Bitubelag, Gebäude	0,0	225	0
Feldweg	0,6	305	183
Grünland, intensiv genutzt als Pferdeweide	1,1	5.070	5.577
Obstwiese	1,4	590	826
freiwachsende Heckenstruktur	1,5	1.165	1.748
4 Einzelbäume (Stammdurchmesser 30-50 cm)*	1,2	(1500)	1.800
<b>Gesamt</b>		<b>7.355</b>	<b>10.134</b>
<b>EINGRIFFSFLÄCHENWERT</b>		<b>7.355</b>	<b>10.134</b>
* Die ermittelte Flächengröße der Einzelbäume (Kronentraufbereiche) fließt nicht in die Gesamtfläche ein. Hier erfolgt lediglich eine zusätzliche Berücksichtigung über die Werteinheiten.			

### 2.3.2.2 Ermittlung der Kompensationswerte für die Eingriffsflächen

Für die Kompensation des ermittelten Eingriffsflächenwertes von 10.134 Werteinheiten stehen auf Grundlage des neuen Bebauungsplanes folgende landschaftspflegerischen Maßnahmen und Freiflächengestaltungen im Geltungsbereich selbst zur Verfügung.

#### Verkehrsflächen

Durch den Bebauungsplan ist eine kleine Verkehrsfläche von 25 m<sup>2</sup> ausgewiesen. Diese Flächen werden ggf. mit einer Bitumendecke oder Betonsteinpflaster befestigt und stellen somit eine 100 %ige Versiegelung dar, die als wertlos einzustufen ist. Versiegelte Flächen werden mit dem Wertfaktor 0 angesetzt.

#### Sondergebiet

Einen gewissen Kompensationsanteil bilden die nicht versiegelten Flächen auf den einzelnen Grundstücken. Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 bietet hier den Ansatz, um das Ausmaß der Versiegelung festzustellen. Die nicht versiegelten Flächen stehen für Begrünungsmaßnahmen zur Verfügung.

Gesamtfläche 7.330 m<sup>2</sup>, davon

- versiegelt (80 %)	5.865 m <sup>2</sup>
- Pflanzgebot	335 m <sup>2</sup>
- Lärmschutzwände:	235 m <sup>2</sup>
- Sonstige Grünflächen	895 m <sup>2</sup>

Die Pflanzgebotsflächen stellen sich als ein 3 m breiter freiwachsender Gehölzstreifen an der nördlichen bzw. nordöstlichen Gebietsgrenze dar, die die neuen Einzelhandelsbetriebe zur vorhandenen Wohnbebauung hin abschirmen. Der Pflanzstreifen wird mit standortgerechten heimischen Gehölzen bepflanzt, verbindet die vorhandenen Biotopstrukturen und fügt die neue Bebauung in das Landschaftsbild ein. Ein ökologischer Wertfaktor von 1,4 scheint angemessen.

Die im B-Plan festgesetzten Lärmschutzwände entlang der nördlichen und nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze übernehmen die erforderliche Schallschutzfunktion zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung. Laut Festsetzung sollen die 2 m hohen Wände mit Rankgewächsen begrünt bzw. mit Gehölzvorpflanzung versehen werden. Ein ökologischer Wertfaktor für diese begrüntten Wände von 0,8 scheint angemessen.

Die sonstigen Grünflächen auf den Baugrundstücken werden in gewohnter Art und Weise ausgebildet. Die Anlage von gepflegten Rasenflächen sowie Rabattenpflanzungen aus zum Teil nicht standortgerechten Gehölzen muss vorausgesetzt werden.

Die sonstigen Grünflächen im besiedelten Bereich sind lt. Kompensationsmodell als weniger empfindliche Bereiche zwischen den Wertefaktoren 0,6 bis 1,5 anzusiedeln. An dieser Stelle wird der Wertfaktor 1,0 angesetzt.

Kompensationsberechnung - Zusammenstellung			
BIOTOPTYP	WERT-FAKTOR	FLÄCHE in m <sup>2</sup>	WERTEINHEITEN ( WE )
Verkehrsflächen			
- versiegelter Bereich	0	25	0
Sondergebiet			
- versiegelter Bereich	0	5.865	0
- Pflanzgebote	1,4	335	469
- Lärmschutzwände	0,8	235	188
- Sonstige Grünflächen	1,0	895	895
<b>Kompensationswert</b>		7.355	1.552
<b>Eingriffsflächenwert</b>		7.355	10.134
<b>Kompensationsdefizit</b>		0	-8.582
Ausgleichsflächenberechnung (Beispiel)			
Kompensationsdefizit	8.582		
Aufwertungsfaktor	1,1		
(z.B. Umwandlung von Acker in Extensivwiese)			
Flächengröße in m <sup>2</sup> rd.	7.800		
Für den externen Ausgleich wird bei einer Aufwertung der Ausgleichsfläche um den Faktor 1,1 eine Ausgleichsfläche von rd. 7.800 m <sup>2</sup> benötigt.			

Für die externe Kompensation wird die Fläche Gemarkung Altenberge, Flur 28, Flurstück Nr. 74 tlw. (Gesamtgröße 5,52 ha) zur Verfügung gestellt.

## **2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen)**

Im Rahmen des Einzelhandelsgutachtens wurden die allein in Frage kommenden Flächen für Nahversorgungsstandorte festgelegt. Danach gibt es keine Alternativen zu dem nun vorgesehenen Plangebiet.

Angesichts der vorhandenen Nachfrage nach einem großzügigen Lebensmittelangebot im Nahbereich sollte kein Verzicht auf die Bereitstellung eines derartigen Angebotes erfolgen, zumal dies evtl. zu einer Verlagerung in andere Gemeinden führte.

Damit würde einerseits nur eine örtliche Verschiebung des Eingriffs in Natur und Landschaft erfolgen, andererseits könnten das erforderliche Lebensmittelangebot sowie örtlich benötigte Arbeitsplätze für eine wachsende Altenberger Bevölkerung nicht zur Verfügung gestellt werden. Dies bedeutete eine höhere Pendleraktivität und damit zusätzliche Belastungen der Umwelt.

## **3. Zusätzliche Angaben**

### **3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind**

Als Verfahren zur Bestimmung von Eingriff und Ausgleich wurde das Kompensationsmodell des Landkreises Osnabrück (Februar 2005) verwandt. Dieses Verfahren findet in der Gemeinde Altenberge bei der Bewertung von „Standardfällen“ grundsätzlich Anwendung und erwies sich auch in diesem Fall als geeignet.

Gutachten für den Plangeltungsbereich zu speziellen Sachverhalten lagen nicht vor.

### **3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt**

Durch die planungsrechtliche Zulässigkeit werden wie zuvor dargelegt Vorhaben mit umweltrelevanten Auswirkungen ermöglicht. Erhebliche Auswirkungen nachhaltiger Art werden jedoch, sofern die ermittelten Kompensations- sowie die Schallschutzmaßnahmen durchgeführt werden, nicht erwartet. Eine Prüfung der Einhaltung der Festsetzungen des B-Planes wird u.a. im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Genehmigung vorgenommen. Auch nachträgliche Verstöße werden im Verdachtsfall geprüft und ordnungsbehördlich verfolgt.

Die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen wird in Zusammenarbeit mit der Unteren Landschaftsbehörde erfolgen und die Entwicklung der Maßnahmen(flächen) in den Folgejahren beobachtet.

Eine Zusammenstellung der Überwachung möglicher Umweltauswirkungen 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 überwachungsbedürftigen Auswirkungen bekannt			
<b>Klima / Luftthygiene</b>			
Erwärmung/Entfeuchtung durch Stellplatzanlagen	Kreis Steinfurt Baugenehmigungsbehörde	Prüfung von Bauantragsunterlagen (Stellplatzbegrünung)	jew. Einzelbauvorhaben/ konkreter Hinweis
<b>Arten/Lebensgemeinschaften</b>			
Artenverdrängung durch Lebensraumveränderung	Gemeinde Altenberge Kreis Steinfurt Baugenehmigungsbehörde	Pflege und Unterhaltung der Ausgleichsmaßnahmen Realisierung der Pflanzgebote auf den Baugrundstücken	regelmäßig jew. Einzelbauvorhaben/ konkreter Hinweis
<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	Kreis Steinfurt Baugenehmigungsbehörde	Prüfung der Emissionen durch Begutachtung	konkrete Hinweise

### 3.3 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Durch das Vorhaben entstehen vor allem bei den Umweltaspekten Boden und Klima erhebliche Beeinträchtigungen.

Der durch die Versiegelungsmaßnahmen bewirkte Verlust schützenswerten Bodens kann z. B. durch Andeckung in Randbereichen oder ortsnahe Verlagerung nur teilweise egalisiert werden. Der Funktionsverlust im Bereich der Versiegelungen ist nicht vollständig ausgleichbar. Eine artgleiche Kompensation ist derzeit in Altenberge nicht realisierbar. Da der Bebauung jedoch auf Grund des städtebaulichen Erfordernisses in diesem Fall der Vorrang gegenüber der ökologischen Funktion eingeräumt wird, soll ein wertmäßiger Ersatz für den erforderlichen Eingriff erfolgen.

Kleinklimatische Auswirkungen können durch Bepflanzungsmaßnahmen (in den Randbereichen der Grundstücke und Stellplätzen) reduziert werden.

Die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes verbleibenden unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft, die innerhalb des Plangeltungsbereiches angesichts der intensiven Nutzung nicht ausgeglichen werden können, sollen, um das ökologische Gleichgewicht in der Gemeinde Altenberge nicht zu gefährden, extern zu 100 % ersetzt werden. Entsprechende Maßnahmen werden in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden durchgeführt.

Schalltechnische Belastungen von Nachbarbereichen werden durch aktive Schutzmaßnahmen auf dem Verursachergrundstück hinreichend reduziert.

Aufgestellt:  
Osnabrück, 12.06.2008  
Ri/Sc-07007-27

Planungsbüro Hahm GmbH

### III. Verfahrensvermerke

Der Bau- und Planungsausschuss der Gemeinde Altenberge hat der Begründung des Entwurfes am 21.04.2008 zugestimmt.

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Zeit vom 02.05. bis 03.06.2008 und erneut vom 20.06. bis 04.07.2008 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Sie wurde aufgrund der Ergebnisse der öffentlichen Auslegung geprüft vom Rat der Gemeinde Altenberge in seiner Sitzung am 10.07.2008 als Begründung der Satzung gebilligt.

Altenberge, den 17.07.2008

gez. Paus  
(Bürgermeister)

