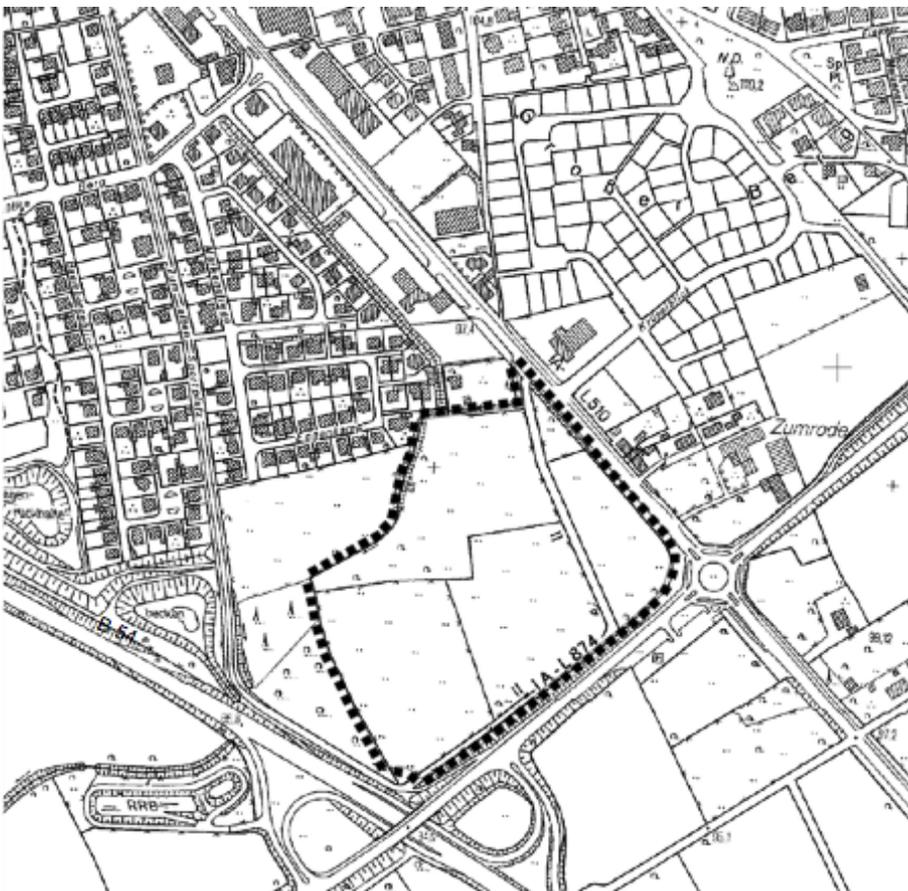


# Bebauungsplan Nr. 81 „Regional-Gut Altenberge“

## Entscheidungs- begründung

Gemeinde Altenberge  
(22.04.2013; ergänzt 29.04.2013)



<b>1</b>	<b>Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele</b>	<b>4</b>	<b>Inhaltsverzeichnis</b>
1.1	Aufstellungsbeschluss / Planungsanlass	4	
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	4	
1.3	Derzeitige Situation	4	
1.4	Planungsrechtliche Vorgaben	5	
<b>2</b>	<b>Planungsziel und Städtebauliche Konzeption</b>	<b>6</b>	
<b>3</b>	<b>Festsetzungen zur baulichen Nutzung</b>	<b>7</b>	
3.1	Art der baulichen Nutzung	7	
3.2	Maß der baulichen Nutzung	11	
3.2.1	Baukörperhöhen und Geschossigkeit	11	
3.2.2	Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl	11	
3.3	Überbaubare Flächen / Baugrenzen / Baulinien	11	
3.4	Bauweise / Bauformen	12	
3.5	Bauliche Gestaltung	12	
<b>4</b>	<b>Erschließung</b>	<b>12</b>	
4.1	Anbindung an des übergeordnete Straßennetz	12	
4.2	Internes Erschließungsnetz	12	
4.3	Ruhender Verkehr	13	
4.4	Rad- und Fußwegenetz	13	
4.5	Öffentlicher Personennahverkehr	13	
<b>5</b>	<b>Natur und Landschaft / Freiraum</b>	<b>13</b>	
5.1	Grünkonzept und Festsetzungen zur Grüngestaltung	13	
5.2	Eingriffsregelung	15	
5.3	Biotop- und Artenschutz	15	
5.4	Wasserwirtschaftliche Belange	16	
5.5	Belange des Bodenschutzes	16	
5.6	Forstliche Belange	17	
<b>6</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>17</b>	
6.1	Gas-, Strom- und Wasserversorgung	17	
6.2	Abwasserentsorgung / Fläche für die Ver- und Entsorgung	17	
6.3	Abfallentsorgung	17	
<b>7</b>	<b>Altlasten und Kampfmittelvorkommen</b>	<b>17</b>	
<b>8</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>17</b>	
<b>9</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise</b>	<b>18</b>	
9.1	Denkmalschutz	18	
9.2	Sonstige Belange	18	
9.3	Militärisches Tieffluggebiet	18	
9.4	Berücksichtigung sozialer und kultureller Bedürfnisse	18	
<b>10</b>	<b>Fragen der Durchführung und Bodenordnung</b>	<b>18</b>	
<b>11</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>19</b>	

<b>12</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>19</b>
12.1	Beschreibung des Vorhabens und der Umweltschutzziele	19
12.2	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und Auswirkung bei Durchführung der Planung	21
12.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	23
12.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	23
12.5	Beschreibung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen	24
12.6	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	24
12.7	Zusätzliche Angaben	25
12.8	Zusammenfassung	25

## **Anhang**

- Eingriffs- und Ausgleichsbilanz
- externe Ausgleichsmaßnahmen

## **Gutachten**

Die folgenden Gutachten sind beim Bauamt der Gemeinde Altenberge während der Dienststunden im Rathaus einsehbar.

- BBE Handelsberatung Münster, Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Altenberge, Münster, September 2007
- Stadt + Handel – GbR, Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Altenberge, Dortmund, Entwurf 12.11.12
- Stadt + Handel – GbR, Gutachterliche Voreinschätzung zur Konformität der Planungen des „Regional-Gut Altenberge“ mit den kommunalen städtebaulich-funktionalen Zielvorstellungen, Dortmund 23.07.12
- Stadt + Handel – GbR, Städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse für die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen im Bereich des „Regional-Gut“ in Altenberge, Dortmund, Stand 26.11.12
- Stadt + Handel – GbR, Fachgutachterliche Expertise zur Einordnung der Sortimente im Bereich des „Regional-Gut“ in Altenberge, Dortmund, 21.01.13
- Stadt + Handel – GbR, Fachgutachterliche Ergänzung zur städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeitsanalyse für die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen im Bereich des „Regional-Gut“ in Altenberge (12/2013); hier: Verträglichkeitsbewertung der vollständigen Ausschöpfung der festgesetzten Verkaufsflächen durch das jeweilige Hauptsortiment, Dortmund, 04.02.2013
- Junker u. Kruse, Dortmund, BBE-Handelsberatung, Münster, Stadt + Handel, Dortmund, Überprüfung der Differenzierungsmöglichkeit der Warengruppe Reitsportartikel in der Region Münsterland, April 2010
- Numenius, Th. Laumeier, Faunistische Bestandsaufnahmen » Konzept Regional-Gut Altenberge « - Untersuchungen zur Avi-, Herpeto- und Fledermausfauna, im Oktober 2012
- pbh, Planungsbüro Hahm, Verkehrstechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 81, Osnabrück 01.10.2012

## **1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele**

### **1.1 Aufstellungsbeschluss / Planungsanlass**

Der Rat der Gemeinde Altenberge hat am 12.03.2012 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 81 „Regional-Gut Altenberge“ gem. §§ 2-4 BauGB aufzustellen, um in einem am südlichen Ortseingang von Altenberge verkehrsgünstig gelegenen Bereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen als Sondergebiet für die Ansiedlung eines Handels- und Dienstleistungszentrums zur Vermarktung von Produkten aus der Region zu schaffen.

### **1.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet (ca. 6,2 ha) wird im Nordosten durch die Münsterstraße (L 510), im Südosten durch die L 874, im Westen durch eine angrenzende Waldfläche und im Nordwesten bzw. Norden durch den Landwehrbach bzw. den Bebauungsplan Nr. 51 „Lütke Berg 2. Änderung und Erweiterung“ begrenzt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasst die Parzellen 16, 18, 171, 172, 220, 221, 279 und 280 der Flur 42, Gemarkung Altenberge.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind gem. § 9 (7) BauGB im Bebauungsplan entsprechend dem Aufstellungsbeschluss festgesetzt.

### **1.3 Derzeitige Situation**

Das Plangebiet liegt am Südrand der Ortslage von Altenberge, tangiert an drei Seiten von regional bedeutsamen Straßen. Im Südwesten verläuft die B 54 als Schnellstraße von Münster nach Gronau. An der Südspitze des Plangebietes liegt die Anbindung der B 54 an die L 874, die im Nordosten mit einem geplanten Kreisverkehr an die nordöstlich tangierende L 510 anbindet. Somit ist eine optimale Standortgunst für eine gewerbliche Ansiedlung gegeben.

Im Nordwesten beginnen die Wohngebiete von Altenberge.

Im Nordosten ist eine kleinere gewerbliche Nutzung im Ansatz sowie ein Wohngebiet in der Entstehung vorhanden.

Im Osten und Süden beginnt die kleinstrukturierte landwirtschaftlich genutzte Kulturlandschaft, die im Osten zwischen der L 510, K 50 n und der Bahnlinie Münster-Gronau als Landschaftsschutzgebiet gesichert ist.

Das Plangebiet besteht vorwiegend aus Extensivgrünländern, die auf ehemaligen Wölbäckern liegen. Ältere Weiden und eine Hecke unterschiedlicher Gehölzzusammensetzung befinden sich im mittleren Plangebiet. Im Nordosten liegt ein kleiner Gehölzbestand, im Westen grenzen ein weiterer junger Gehölzbestand vorwiegend aus Buchen und ein älterer Bestand aus Pappeln und einigen Fichten an das Plangebiet.

An der nördlichen Plangebietsgrenze verläuft der Landwehrbach, der

von alten Bäumen begleitet wird.

(Weitere Ausführungen zum Freiraum s. Pkt. 5 der Begründung.)

Zur Erschließung der derzeitigen Nutzung verläuft ein Wirtschaftsweg von Norden nach Süden durch das Plangebiet und weiter entlang der L 874 nach Südwesten.

Das Gelände fällt von Osten nach Westen um ca. 6 m ab. Ein geringes Gefälle besteht von Norden nach Süden. Der Landwehrbach an der nordwestlichen Grenze des Plangebietes schneidet in die Landschaft und verursacht ein weiteres Gefälle zum Graben hin.

#### **1.4 Planungsrechtliche Vorgaben**

##### **• Regionalplan / Flächennutzungsplan**

Der Regionalplan der Bezirksregierung Münster - Teilabschnitt Münsterland stellt das Plangebiet als „Agrarbereich“ dar. Im Entwurf der Fortschreibung wird der Bereich als „Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich“ (GIB) dargestellt. Die Gemeinde Altenberge hat jedoch im Rahmen des Erarbeitungsverfahrens gegenüber der Bezirksregierung angeregt, den Bereich als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) auszuweisen, um hier das im folgenden Punkt 2 erläuterte Sondergebiet für großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel entwickeln zu können. Mit dem regionalen Erörterungstermin (Meinungsausgleich) am 23.04.13 wurde die Voraussetzung für eine landesplanerische Zustimmung zur Änderung des Flächennutzungsplans geschaffen. [Eine schriftliche Erklärung wird bis zum Satzungsbeschluss am 22.05.13 erwartet].

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt somit für das Plangebiet noch „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Mit der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die planungsrechtliche Grundlage für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes – wie im folgenden Punkt 2 erläutert – durch die Darstellung als „Sonstiges Sondergebiet“ gem. § 11 BauNVO – Zweckbestimmung „großflächiger, nicht zentrenrelevanter Einzelhandel – Regional-Gut“ (Fahrradfachmarkt max. Verkaufsfläche 1.500 qm, Reitsportfachmarkt 1.100 qm VK und Verkauf sonstiger regionaler Produkte max. 75 qm VK) sowie Gastronomie-Nutzfläche 160 qm und Büroflächen für Dienstleistungen“ geschaffen, so dass der Bebauungsplan mit den folgenden geschilderten Nutzungen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird.

##### **• Landschaftsrechtliche Vorgaben**

Für das Plangebiet bestehen keine Schutzgebietsausweisungen, z.B. Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiete. Ein Landschaftsplan existiert nicht.

- **Natura 2000**

Das nächstgelegene FFH-Gebiet (DE-3910-301, Steinfurter Aa) liegt ca. 3,5 km im Westen des Plangebietes. Ein weiteres FFH-Gebiet (DE-3911-302, Hanseller Flott) befindet sich in ca. 7 km Entfernung in östlicher Richtung. Aufgrund der Entfernung und der geplanten anzusiedelnden Betriebe sind negative Auswirkungen auf die FFH-Gebiete nicht zu erwarten.

- **Sonstige Schutzgebiete**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Biotopverbundsystems „Nebenbäche der Steinfurter Aa südlich von Steinfurt (VB-MS-3810-013)“. Es handelt sich dabei vorwiegend um Fließgewässer – hier der Landwehrbach – mit den angrenzenden Gehölzen (s.a. Pkt 12.2).

- **Angrenzende Bebauungspläne**

Im Norden schließt der Bebauungsplan Nr. 51 „Lütke Berg 2. Änderung und Erweiterung“ für ein kleines Wohnquartier an. Nördlich liegt ebenfalls eine vorhandene Tankstelle – planungsrechtlich als „Gewerbegebiet“ gesichert.

Nordöstlich jenseits der Münsterstraße liegt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 72 „Münsterstraße Teil II“ mit der Festsetzung als „Gewerbegebiet“ sowie der Bebauungsplan Nr. 80 „Krüselblick“ mit der Festsetzung als „Allgemeines Wohngebiet“.

Südwestlich grenzt der Bebauungsplan Nr. 70 „Anschlussstelle B 54 / L 874, Altenberge-Süd“ für die Landesstraße L 874 an.

Für den vorliegenden Bebauungsplan ergeben sich aus den angrenzenden Bebauungsplänen keine zu beachtenden Belange als Einschränkungen.

## **2 Planungsziel und Städtebauliche Konzeption**

Für die Entwicklung des Sondergebietes „Regional-Gut Altenberge“ an der exponiert gelegenen südlichen Ortseinfahrt von Altenberge liegt ein Konzept potentieller Investoren vor, das sich an der Idee einer traditionellen landwirtschaftlichen Hofanlage orientiert. Um einen Innenhof gruppiert („Haupt- und Nebengebäude“) sollen hier Produkte und Dienstleistungen aus der Münsterländer Region und typisch für die Region angeboten werden.

Als Hauptnutzer sollen ein Fahrradfachmarkt und ein Reitsportfachmarkt angesiedelt werden, ergänzt durch weitere Angebote (Destillerie, Imkereiprodukte), die das Konzept einer Vermarktung von regionalen Produkten („Regional-Gut“) stärken sollen.

Das Sortiment des Einzelhandelsangebotes und seine Verkaufsflächen sind hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Region und den Ortskern von Altenberge untersucht worden (s. Pkt. 3.1 der Begründung). Sowohl bei dem Fahrradfachmarkt als auch bei dem Reitsportfachmarkt

handelt es sich um bestehende Betriebe. Der Reitsportfachmarkt soll von einem ungeeigneten Ortskernstandort einer Nachbargemeinde verlagert werden. Der Fahrradfachmarkt besteht zurzeit planungsrechtlich nicht erweiterungsfähig in einem Altenberger Gewerbegebiet.

Die „Gutshof“-Idee soll durch die geplante Verwendung von ortsbildtypischen Baumaterialien (Klinker, Eichenholzschalung, Sandstein) unterstützt werden.

Die Zufahrt zur Hofanlage erfolgt axial auf das Hauptgebäude – als Anbindung an die L 510 (Münsterstraße) im Osten.

Der Innenhof dient der Erschließung mit den erforderlichen Stellplätzen, angeordnet um einen zentralen Grünraum mit Teichanlage.

Die Stellplätze sind den Besuchereingängen vorgelagert; LKW-Anlieferungen erfolgen seitlich der Gebäude.

Abgesehen von zwei das Plangebiet im Norden entlang des Landwehrbaches und im Süden entlang der L 874 tangierenden Rad- und Fußwegen soll eine Querverbindung von der Kreuzung L 510 / L 874 in nordwestlicher Richtung das öffentliche Wegenetz ergänzen.

### **3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung**

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Das konkrete Vorhaben „Regional-Gut“ erfordert die Festsetzung eines „Sonstiges Sondergebietes“ gem. § 11 BauNVO – Zweckbestimmung „Großflächiger, nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel, Gastronomie, sowie Bürofläche für Dienstleistung“. Damit werden auch Flächen für sonstige freiberufliche Tätigkeiten zugelassen.

Der Bebauungsplan „Regional-Gut Altenberge“ setzt vier verschiedene Sondergebiete fest, in denen jeweils nur ein Vorhaben mit baugebietsbezogener Festsetzung und eigener Zweckbestimmung zu Art und Maß der baulichen Nutzung möglich ist.

Festgesetzt werden somit für das Plangebiet vier „SO – sonstige Sondergebiete“ (a) bis (d) gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger, nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel, Gastronomie sowie Büroflächen für Dienstleistungen“.

Zulässig sind:

- **SO (a)**  
Fahrradfachmarkt (Produktion, Ausstellung, Verkauf  
Verwaltung, Werkstatt)  
Verkaufsfläche: max. 1.500 qm

In dieser Gesamtverkaufsfläche sind maximal folgende sortimentsspezifische Verkaufsflächen zulässig (siehe „Altenberger Sortimentsliste“\* und „Fachgutachterliche Expertise zur Einordnung der Sortimente im Bereich des „Regional-Gutes“ der Gemeinde Altenberge“\*\* sowie „Fachgutachterliche Ergänzung zur städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeitsanalyse für die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen im Bereich des „Regional-Gut“ in Altenberge“; hier: Verträglichkeitsbewertung der vollständigen Ausschöpfung der festgesetzten Verkaufsflächen durch das jeweilige Hauptsortiment\*\*\*).

Als Hauptsortiment sind darin auf einer Verkaufsfläche von 1.500 m<sup>2</sup> zulässig Fahrräder und Zubehör.

Als Randsortiment sind darin auf einer Verkaufsfläche von insgesamt max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche, also 150 m<sup>2</sup>, zulässig:

- Fahrradbekleidung
- Fahrradschuhe

Die jeweilige Verkaufsfläche einzelner v.g. Randsortimente darf 75 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

– **SO (b)**

Herstellung regionaler Produkte Spirituosen, Imkereierzeugnisse, (Produktion, Verkauf und Verwaltung) zulässig ist der Handel mit diesen Produkten auf max. 75 qm Verkaufsfläche sowie Büroflächen für Dienstleistungen und Flächen für sonstige freie Berufe

– **SO (c)**

Reitsportfachmarkt (Ausstellung, Verkauf, Verwaltung und Werkstatt)

Gesamt-Verkaufsfläche: max. 1.100 qm

In dieser Gesamtverkaufsfläche sind maximal folgende sortimentsspezifische Verkaufsflächen zulässig (siehe „Altenberger Sortimentsliste“\* und der Expertise „Überprüfung der Differenzierungsmöglichkeit der Warengruppe Reitsportartikel in der Region Münsterland“\*\*\*\* sowie „Fachgutachterliche Ergänzung zur städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeitsanalyse für die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen im Bereich des „Regional-Gut“ in Altenberge“\*\*\*; hier Verträglichkeitsbewertung der vollständigen Ausschöpfung der festgesetzten Verkaufsflächen durch das jeweilige Hauptsortiment

\* BBE Handelsberatung Münster, Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Altenberge, Münster, September 2007 und Stadt + Handel – GbR, Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Altenberge, Dortmund, Entwurf 12.11.2012

\*\* Stadt + Handel – GbR, Fachgutachterliche Expertise zur Einordnung der Sortimente im Bereich des „Regional-Gut“ in Altenberge, Dortmund, 21.01.2013

\*\*\* Stadt + Handel – GbR, Fachgutachterliche Ergänzung zur städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeitsanalyse für die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen im Bereich des Regional-Gut in Altenberge (12/2013); hier Verträglichkeitsbewertung der vollständigen Ausschöpfung der festgesetzten Verkaufsflächen durch das jeweilige Hauptsortiment, Dortmund, 04.02.2013

\*\*\*\* Junker und Kruse, Dortmund, BBE-Handelsberatung Münster, Stadt + Handel, Dortmund, Überprüfung der Differenzierungsmöglichkeit der Warengruppe Reitsportartikel in der Region Münsterland, April 2010

und „Fachgutachterliche Expertise zur Einordnung der Sortimente im Bereich des Regional-Gutes der Gemeinde Altenberge“).

Als Hauptsortiment sind darin auf einer Verkaufsfläche von bis zu 1.100 m<sup>2</sup> zulässig Pferdesportartikel, dazu zählen:

- Sättel und Zubehör, Zäume, Gebisse
- Zaumzeug, Fahren, Geschirre, Halfter, Reitgerten
- Pferdedecken, Beinschutz, Stallhalfter
- Futtermittel und -zusätze
- Pferdepflegeartikel, Putzzeug
- Stall- und Weidebedarf
- Reitsportspezifische Bekleidung (ohne Wäsche), bspw. Helme, Reithosen, Turnierjacken,
- Reithandschuhe
- Reitsportspezifische Schuhe, bspw. Reitletten, Schafstiefel

- \* Stadt + Handel – GbR,  
Fachgutachterliche Expertise  
zur Einordnung der Sortimente  
im Bereich des „Regional-Gut“  
in Altenberge, Dortmund,  
21.01.2013

Als Randsortiment sind darin auf einer Verkaufsfläche von max. insgesamt 10 % der Gesamtverkaufsfläche, also 110 m<sup>2</sup>, zulässig:

- Bekleidung, Wäsche
- Schuhe, Lederwaren
- Fachliteratur

Die jeweilige Verkaufsfläche einzelner v.g. Randsortimente darf 75 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Außerdem zulässig sind Büroflächen für Dienstleistungen und Flächen für sonstige freie Berufe.

– **SO (d)**

Gastronomie, Nutzfläche: 160 qm

Die Ortskernverträglichkeit der geplanten Einzelhandelssortimente mit den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes\*\* der Gemeinde Altenberge wird nachgewiesen.

Das Einzelhandelskonzept wurde am 05.11.2007 vom Rat der Gemeinde beschlossen. Nach der Darstellung des zentralen Versorgungsbereiches innerhalb des Ortskernes von Altenberge ist das Vorhaben „Regional-Gut“ außerhalb dieser Abgrenzung in nicht-integrierter Lage nur als „Sondergebiet“ zulässig.

Die genannte gutachterliche Voreinschätzung\*\*\* der vorliegenden Planung kommt auf Seite 1 zu der Aussage, dass gemäß Einzelhandelskonzept im Sinne des Leitbilds einer räumlich-funktionalen Aufgabenteilung Betriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten an Standorten zu konzentrieren sind, die über eine günstige Verkehrszentralität verfügen. (*„Die genannten Anforderungen erfüllt der Standort aufgrund seiner Nähe zur Bundesstraße und der*

- \*\* BBE Handelsberatung Münster,  
Einzelhandelskonzept für die  
Gemeinde Altenberge, Münster,  
September 2007  
und  
Stadt + Handel GbR,  
Fortschreibung des  
Einzelhandelskonzeptes für die  
Gemeinde Altenberge, Dortmund,  
Entwurf 12.11.2012  
und  
\*\*\* Stadt + Handel GbR,  
Gutachterliche Voreinschätzung zur  
Konformität der Planungen des  
„Regional-Gut Altenberge“ mit den  
kommunalen städtebaulich-  
funktionalen Zielvorstellungen,  
Dortmund 23.07.2012

*Ortsumgebung. Im Sinne einer gesamtgemeindlichen Standortbalance und des Einzelhandelskonzeptes ist das Areal dementsprechend für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit überdurchschnittlichem Flächenverbrauch, enger gewerblicher Verflechtung oder für Betriebe mit Sortimenten, welche die Zentren wie auch die flächendeckende Nahversorgungsstruktur in den Wohngebieten in ihrer Entwicklung nicht beeinträchtigen, prinzipiell geeignet.“)*

Die folgenden geplanten Nutzungen wurden auf ihre grundsätzliche Ortskern- und Regionalverträglichkeit im genannten Gutachten positiv geprüft (Seite 3 der gutachterlichen Voreinschätzung) / Zitat:

*„Zusammenfassend ist somit eine positive Einordnung des Vorhabens Regional-Gut in die entwicklungspolitischen Zielsetzungen und Leitbilder der Gemeinde gegeben. Hinsichtlich städtebaulichen, regionalen und raumordnerischen Verträglichkeit und der konkreten verträglichen Größenordnung/ Flächenprogramme ist eine konkretisierte Verträglichkeitsbetrachtung des Vorhabens erforderlich.“*

Eine anschließend durchgeführte Verträglichkeitsanalyse\* untersucht insbesondere die Auswirkungen des geplanten Reitsportfachmarktes und des Fahrradfachmarktes. Bei beiden Projekten handelt es sich um die Verlegung von bestehenden Betrieben, die derzeit in nicht entwicklungsfähiger Ortskernlage ansässig sind. Als Ergebnis wird festgestellt, dass beide mit den folgend aufgeführten und festgesetzten Sortimenten und Verkaufsflächengrößen keine negativen Auswirkungen auf die Region und den Ortskern Altenberge haben.

\* Stadt + Handel – GbR,  
Städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse für die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen im Bereich des „Regional-Gut“ in Altenberge, Dortmund, 26.11.2012

Beachtet werden dabei lt. Gutachten (S. 36/37) die landesplanerischen Ziele sowie absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen: (Auszug)

- *Die Kongruenz zum Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Altenberge ist gegeben.*
- *Die Dimensionierung der zentrenrelevanten Verkaufsflächen orientiert sich mit max. 75 qm an den Ortskernstrukturen von Altenberge.*
- *Die in Aufstellung befindlichen Ziele und Grundsätze des LEP NRW werden nicht vollständig erfüllt, da der perspektivische Umsatz Reitsportfachmarkt und Fahrradfachmarkt die sortimentsspezifische Kaufkraft der Einwohner in Altenberge jeweils überschreiten. Dabei werden jedoch die regionalen Besonderheiten beider Fachmärkte beachtet.*
- *Mehr als unwesentliche Auswirkungen resultieren demnach aus dem Vorhaben nicht.*
- *Unter Berücksichtigung der besonderen Ausgangslage (Verla-*

*gerung/spezielle Sortimentierung) sind auch die Ziele und Grundsätze des Entwurfes des LEP NRW – sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel ganz überwiegend als erfüllt anzusehen.*

Abschließend erfolgte noch eine Expertise zur Einordnung der festgesetzten Haupt- und Randsortimente.\*/\*\*

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

#### **3.2.1 Baukörperhöhen und Geschossigkeit**

Die zulässigen maximalen Baukörperhöhen sind im Bebauungsplan festgesetzt. Sie betragen für die einzelnen Sondergebiete 4 bis 12 m und entsprechen der konkreten Vorhabenplanung.

Die Bezugspunkte für die Oberkanten der Baukörper sind als Höhen üNHN jeweils in den Baufeldern eingetragen.

Die Festsetzung einer max. Geschossanzahl erübrigt sich im Hinblick auf die städtebaulich wirksamere konkrete Festsetzung von maximalen Baukörperhöhen.

#### **3.2.2 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl**

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,7 festgesetzt. Diese erfasst auch die versiegelten Flächen, d.h. eine Überschreitung der GRZ gem. § 19 (4) BauNVO für Stellplätze und ihre Zufahrten wird ausgeschlossen. Die eigentlichen überbaubaren Flächen sind durch die festgesetzten Baulinien bzw. Baugrenzen im Hinblick auf die angestrebte Hofsituation enger gefasst. (s. Pkt. 3.3).

Die geringfügige Reduzierung der GRZ gegenüber der zulässigen Obergrenze lt. BauNVO entspricht auch der Zielsetzung der Grüngestaltung einer münsterländischen Hofanlage.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl ist aufgrund der Kombination von festgesetzter Grundflächenzahl und Baukörperhöhe nicht erforderlich, da die Überschreitung der zulässigen Obergrenze lt. BauNVO mit Auswirkung auf eine ortsbildungsverträgliche Verdichtung nicht zu erwarten ist.

### **3.3 Überbaubare Flächen / Baugrenzen / Baulinien**

Die überbaubaren Flächen umfassen mit den festgesetzten Baugrenzen die konkret geplante Baukörperanordnung. Die eng gefassten Baufelder sollen insbesondere das Ziel der Hofbildung entsprechend dem städtebaulichen Konzept sichern.

Im Hinblick auf das bauliche Konzept der Hofanlage werden Garagenbauten und sonstige Nebenanlagen gem. §§ 12 und 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen ausgeschlossen, um die geplante Freiraumsituation nicht zu verunklaren.

\* Stadt + Handel GbR,  
Fachgutachterliche Expertise zur Einordnung der Sortimente im Bereich des „Regional-Gut“ in Altenberge, Dortmund, 21.01.2013

\*\* Stadt + Handel – GbR,  
Fachgutachterliche Ergänzung zur städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeitsanalyse für die Ansiedlung von Einzelhandelsnutungen im Bereich des Regional-Gut in Altenberge (12/2013); hier Verträglichkeitsbewertung der vollständigen Ausschöpfung der festgesetzten Verkaufsflächen durch das jeweilige Hauptsortiment, Dortmund, 04.02.2013

### **3.4 Bauweise / Bauformen**

Festgesetzt wird abweichende Bauweise, um bei grundsätzlich offener Bauweise eine Überschreitung der Baukörperlängen von über 50 m zu ermöglichen.

### **3.5 Bauliche Gestaltung**

Die bauliche Gestaltung wird im Rahmen der Kaufverträge zwischen Gemeinde und den einzelnen Investoren geregelt und gesichert. Damit soll auch der Einsatz ortstypischer Baumaterialien (s. Pkt. 2 der Begründung) vereinbart werden. Grundlage soll ein noch zu erarbeitendes Gestaltungsleitlinienkonzept sein, das auch die Gestaltung von Werbeanlagen erfassen soll.

Unabhängig von der Gestaltungsfrage werden dabei auch Anforderungen des Artenschutzes (Licht und Blendung, s. Pkt. 5.3 der Begründung) sowie die Zulässigkeit von Werbeanlagen im Abstand bis zu 40 m entlang der Landesstraßen erfasst.

## **4 Erschließung**

### **4.1 Anbindung an des übergeordnete Straßennetz**

Das Plangebiet ist – wie in Pkt. 1.3 der Begründung erläutert – optimal an das überregionale Straßennetz angebunden.

Entlang der tangierenden Landesstraßen wird ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt. Die einzige Zufahrt zum Plangebiet erfolgt von der L 510 Münsterstraße im Osten.

Die Belange der südlich tangierenden Landesstraße L 874 werden durch Einhaltung der 20 m Anbauverbotszone berücksichtigt.

Die Ortsdurchfahrt für die L 510 wird nördlich des geplanten Kreisverkehrs an die geplante Zufahrt zum Plangebiet verlegt, so dass hier der Baugrenzenabstand einer Anbauverbotszone mit Zustimmung des Straßenbaulastträgers nicht eingehalten werden muss.

Weitere Ausbaumaßnahmen für die Zufahrt zum Plangebiet sind an der L 510 nach Verkehrsgutachten\* aus verkehrstechnischer Sicht nicht erforderlich, allerdings soll nach Absprache mit dem Baulastträger eine Linksabbiegeraufstellspur eingerichtet werden.

Sichtfelder für die Ausfahrt sind festgesetzt.

Der Bebauungsplan enthält einen Hinweis auf die Zulässigkeit von Werbeanlagen entlang der Landesstraßen außerhalb der Ortsdurchfahrten.

### **4.2 Internes Erschließungsnetz**

Die interne Erschließung der Hofanlage erfolgt über einen Straßenring als öffentliche Verkehrsfläche.

\* pbh, Planungsbüro Hahm,  
Verkehrstechnische  
Untersuchung zum  
Bebauungsplan Nr. 81,  
Osnabrück, 01.10.2012  
Ausbauplan 23.11.12

Nach Nordwesten wird eine Wegefläche mit 4,0 m Breite fortgesetzt, um die Zufahrten zur Bewirtschaftung der Freiraumnutzungen (Wald, etc.) zu sichern. Die Befahrbarkeit für diesen Weg ist nur für diese landwirtschaftlichen Fahrzeuge offen.

#### **4.3 Ruhender Verkehr**

Die für die einzelnen Vorhaben erforderlichen Stellplätze werden gem. BauNVO ausreichend auf den zugeordneten privaten Stellplatzanlagen zur Verfügung gestellt. Der Nachweis erfolgt im Zusammenhang mit den jeweiligen Bauanträgen.

Insgesamt werden ca. 20 öffentliche Parkplätze innerhalb des Straßenringes angeboten, die für Spaziergänger und Cafébesucher zur Verfügung stehen.

#### **4.4 Rad- und Fußwegenetz**

Die Münsterstraße L 510 erhält – wie auf der nordöstlichen Seite vorhanden – auch auf der südwestlichen Seite einen Fuß- und Radweg, der an den neuen Kreisverkehr L 510 / L 874 / K 50 N angebunden ist.

Mit dem Straßenbaulastträger abgestimmt, wird von der Gemeinde Altenberge eine Querungshilfe über die Münsterstraße zwischen der Gemeindestraße Kruselblick und der neuen Anbindung in das Plangebiet realisiert.

Innerhalb des Plangebietes wird eine Querverbindung vom Kreisverkehr in Richtung Nordwesten zu den Wohngebieten hergestellt.

Im Südosten des Plangebietes bleibt der bestehende Weg entlang der L 874 erhalten, im Nordwesten wird der entlang des Baches verlaufende Weg nach Osten Richtung Münsterstraße ergänzt. Dieser dient gleichzeitig als Pflegeweg für das geplante Regenrückhaltebecken (s. Pkt. 5.4).

#### **4.5 Öffentlicher Personennahverkehr**

Eine unmittelbare Anbindung an das Busliniennetz besteht über die Haltestelle „Zumrode“. Die Haltestelle liegt an der Münsterstraße zwischen der geplanten Zufahrt zum Plangebiet und dem Kreisverkehr L 510 / L 874 / K 50 N.

### **5 Natur und Landschaft / Freiraum**

#### **5.1 Grünkonzept und Festsetzungen zur Grüngestaltung**

Das Grünkonzept soll nach Möglichkeit bestehende hochwertige ökologische Strukturen auch aus gestalterischen Gründen in die Planung integrieren und bei Bedarf ergänzen.

Das Plangebiet besteht vorwiegend aus Extensivgrünländern, die auf ehemaligen Wölbäckern liegen, mit einigen älteren Weiden. Eine Hecke unterschiedlicher Gehölzzusammensetzung quert das Plange-

biet. Im Osten befindet sich ein kleiner Gehölzbestand und im Westen grenzen ein weiterer junger Gehölzbestand –vorwiegend aus Buchen – und ein älterer Bestand aus Pappeln sowie einigen Fichten an. An der nördlichen Grenze verläuft der Landwehrbach, der von alten Bäumen begleitet wird.

- **Grünflächen**

Wesentliches Merkmal des Grüngestaltungskonzeptes ist die zentrale Grünfläche mit geplanter Teichanlage, die als „Öffentliche Grünfläche“ festgesetzt wird.

Eine weitere „öffentliche Grünfläche“ wird als 5 m breiter Streifen zwischen dem geplanten Fußweg im Nordwesten des Plangebietes und der „Fläche zur Anpflanzung und Erhaltung“ entlang des Landwehrbaches zum Schutz der vorhandenen Gehölze festgesetzt.

- **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Entlang der westlichen Plangebietsgrenze wird zum Schutz des Waldsaumes ein 10 m breiter extensiver Brachstreifen als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt, der dauerhaft zu erhalten und durch geeignete Maßnahmen dauerhaft auf einer Breite von 8 m von Gehölzen freizuhalten ist. Die verbleibenden 2 m sollen der natürlichen Sukzession überlassen werden und somit den angrenzenden Waldrand ergänzen. Damit wird auch dem Artenschutz Rechnung getragen – s. Pkt. 5.3 der Begründung.

- **Anpflanzungen**

Der Gehölzbestand entlang des Landwehrbaches wird in einer Breite von 5 m zum Bach als dauerhaft zu erhalten und zu ergänzen festgesetzt. Eine entsprechende Liste der wahlweise zu verwendenden Pflanzen ist dem Bebauungsplan zu entnehmen.

Festgesetzt wird, dass im Verlauf der Erschließungsstraße und entlang der diagonal durch das Plangebiet verlaufenden Fuß- und Radwegeverbindung mindestens alle 15 m beidseitig eine Linde (*Tilia cordata*) gepflanzt werden. Die genauen Standorte sind nach Detailplanung auf die örtliche Situation (Grundstückszufahrten) abzustimmen. Die Abstände sind danach geringfügig verschiebbar.

Weiter wird festgesetzt, dass pro angefangene 5 Stellplätze auf den privaten Stellplätzen mindestens 1 hochstämmiger heimischer, standortgerechter Laubbaum (*Acer platanoides*/Spitzahorn oder *Acer pseudoplatanus*/Bergahorn) in der Beeteinfassung der Stellplätze gepflanzt wird bzw. alternativ mit einer Baumscheibe versehen wird. Das Erdreich im Bereich der Baumscheibe muss vor Verdichtung geschützt werden.

- **Freiraumversiegelung**

Zur Verringerung des Eingriffs in den Naturhaushalt wird festgesetzt, dass die privaten Stellplätze als teilversiegelte Flächen anzulegen sind. Sie sind z.B. mit Bepflasterung mit breiten Fugen (Fugenbreite > 2 cm) etc. auszuführen. Eine vollständig bodenversiegelnde Ausführung ist unzulässig.

## **5.2 Eingriffsregelung**

Mit der Planung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 ff BNatSchG vorbereitet, der gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a (3) BauGB vom Verursacher auszugleichen ist (s.a. Anhang). Das verbleibende ökologische Defizit wird externe Maßnahmen, die auf Flächen im räumlichen Zusammenhang durchgeführt werden und über die Naturschutzstiftung des Kreises Steinfurt ausgeglichen.

## **5.3 Biotop- und Artenschutz**

Gemäß Handlungsempfehlung des Landes NRW\* ist im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung festzustellen, ob Vorkommen europäisch geschützter Arten im Plangebiet aktuell bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften potenziell nicht ausgeschlossen werden können – bzw. ob und welche Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte erforderlich werden.

Das Plangebiet wurde gutachterlich auf das Vorkommen planungsrelevanter Arten untersucht. Das Gutachten\*\* kommt zu dem Ergebnis, dass es bei Einhaltung bestimmter Maßnahmen nicht zu Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG kommt.

Zu diesen Maßnahmen gehört die Anwendung einer intelligenten Beleuchtung (Natriumdampflampen bzw. LED-Lampen, keine rückwärtige Beleuchtung) für vorkommende Fledermäuse. Im Rahmen des Landschaftspflegerischen Begleitplans zum Regenrückhaltebecken ist die Anbringung von Fledermauskästen als Maßnahme festgesetzt worden. Vorhandene Quartierbäume werden markiert und erhalten. Für vorkommende Vögel (z.B. Nachtigall) wird ein zusätzlicher 10 m breiter Grünstreifen entlang des Waldrandes festgesetzt, der dauerhaft als extensive Brache zu entwickeln ist (s. Pkt. 5.1 der Begründung).

Als zeitliche Begrenzung für die Gehölzentnahme ist mit der Unteren Landschaftsbehörde die zweite Februarhälfte abgestimmt worden, um den Belangen aller Tierartengruppen (Fledermäuse, Vögel, Amphibien und Reptilien) Rechnung zu tragen. Die oben genannten Maßnahmen sind im Rahmen der Baugenehmigungen nachzuweisen.

Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich, um keine Verbotstatbe-

\* Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz vom 22.12.2010: Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlungen

\*\* Numenius, Th. Laumeier, Faunistische Bestandsaufnahmen » Konzept Regional – Gut Altenberge « - Untersuchungen zur Avi-, Herpeto- und Fledermausfauna, im Oktober 2012.

stände gem. § 44 BNatSchG durch die Planung hervorzurufen. Das ökologische Entwicklungspotenzial des Plangebietes wird aufgrund der Vorbelastungen durch die angrenzenden Straßen und der Insellage, eher gering eingeschätzt.

Bei dem Biotopverbundsystem (VB-MS-3810-01) handelt sich im Plangebiet um einen Gehölzstreifen, der die einzelnen landwirtschaftlichen Betriebsflächen voneinander trennt und zusammen mit dem Landwehrbach ökologisch bedeutsame Biotopfunktionen aufweist. Durch die Linearität handelt es sich um eine potenzielle Wanderstrecke für unterschiedliche Tierarten. Der Erhalt dieser Strukturen als regionaler Grünzug ist grundsätzlich bedeutsam und soll durch Schutzabstände und wasserwirtschaftliche Festsetzungen ermöglicht werden. Der regionale Grünzug, welcher durch bereits vorhandene und westlich gelegene Gewerbe- und Industriebetriebe auf den unmittelbaren Gewässerverlauf des Landwehrbaches reduziert ist, kann auch an dieser Stelle angesichts der Flächenanforderungen mit der städtebaulichen Zielsetzung der Sondergebietsentwicklung nicht großflächiger erhalten werden. Die Grundfunktion bleibt allerdings mit dem dezidiert geschützten Gewässerraum und Festsetzung von Unterhaltungsmaßnahmen erhalten.

#### **5.4 Wasserwirtschaftliche Belange**

Der das Plangebiet nordwestlich tangierende Bachlauf „Landwehrbach“ wird als Gewässer mit einer begleitenden 5,0 m breiten „Fläche für die Wasserwirtschaft“ nachrichtlich übernommen. Zusätzlich wird ein weiterer 5 m breiter Streifen als „Grünfläche“ entlang der „Fläche für die Wasserwirtschaft“ zur zusätzlichen Sicherung festgesetzt.

Aus Sicht der Wasserwirtschaft wird darauf hingewiesen, dass die Verwertung und der Einbau von mineralischen Stoffen aus industriellen Prozessen, Hausmüllverbrennungsanlagen, Metallhüttenschlacken und aus Bautätigkeiten einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. § 10 WHG bedarf.

#### **5.5 Belange des Bodenschutzes**

Dem Plangebiet unterliegt im Nordwesten ein Streifen von Typischem Pseudogley, der als besonders schutzwürdiger Boden eingestuft ist.

Die nordöstliche Spitze ist durch eine sehr schutzwürdige Rendzina-Braunerde z.T. Typische Braunerde geprägt. Die schutzwürdigen Böden haben ein Biotopentwicklungspotenzial für Extremstandorte.

Im Südwesten ist das Plangebiet durch eine „Typische Braunerde“ bis lessivierte Pseudogley-Braunerde geprägt. Eine Schutzwürdigkeit ist hier nicht gegeben.

Die Grünländer liegen auf ehemaligen Wölbäckern, die ein Kultur- und Sachgut darstellen, jedoch nur noch in rudimentärer Ausprägung vorhanden sind.

Unter Berücksichtigung der externen Aufwertungsmaßnahmen im

Zuge der Eingriffsregelung, durch die auch Boden aufgewertet wird, werden mit der Änderung keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen bei Entwicklung der Fläche vorbereitet. Durch die externen Aufwertungsmaßnahmen werden u.a. Flächen aufgewertet werden, die ebenfalls besonders schutzwürdige Böden aufweisen.

## **5.6 Forstliche Belange**

Die forstlichen Belange des westlich an das Plangebiet angrenzenden Waldes werden durch einen 13 m breiten Baugrenzenabstand beachtet. In 10 m Breite soll dieser Abstand als Extensiv-Brache (-festgesetzt als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“-) gestaltet werden.

## **6 Ver- und Entsorgung**

### **6.1 Gas-, Strom- und Wasserversorgung**

Die Versorgung mit Gas und Wasser wird von der Gelsenwasser AG als zuständigem Dienstleister übernommen. Die Versorgung mit Strom übernimmt die RWE AG.

### **6.2 Abwasserentsorgung / Fläche für die Ver- und Entsorgung**

Für die Abwasserentsorgung ist eine Trennkanalisation vorgesehen. Das Schmutzwasser wird im Norden des Plangebietes in das öffentliche Netz eingeleitet.

Das Niederschlagswasser wird über ein bestehendes Regenrückhaltebecken im Westen des Plangebietes abgeführt.

Das innerhalb des Plangebietes als „Fläche für die Ver- und Entsorgung“ festgesetzte Regenrückhaltebecken wird für das Baugebiet „Krüselblick“ erforderlich.

### **6.3 Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt ordnungsgemäß durch einen konzessionierten Entsorger.

## **7 Altlasten und Kampfmittelvorkommen**

Aufgrund derzeitiger und früherer Nutzungen besteht kein Verdacht auf Altlasten.

Kampfmittelvorkommen werden ebenfalls nicht vermutet. Im Verdachtsfall ist jedoch umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

## **8 Immissionsschutz**

Auswirkungen der Vorbelastung durch die angrenzenden Straßen sind nicht gegeben, da im Plangebiet keine Wohnnutzung vorgese-

hen ist.

Von den geplanten Nutzungen, die in dem Sondergebiet festgesetzt sind, gehen ebenso keine unzulässigen Immissionen für das nördlich und nordwestlich angrenzende Wohngebiet aus.

## **9 Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise**

### **9.1 Denkmalschutz**

Belange des Denkmalschutzes sind nicht berührt, allerdings bestehen in der Nähe archäologische Fundstellen.

Im Falle von kulturhistorisch interessanten Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW zu beachten. Ein entsprechender Hinweis ist in den Bebauungsplan aufgenommen.

### **9.2 Sonstige Belange**

#### **• Klimaschutz**

Die Gebäude sollen nach Vorstellungen der Investoren mit einer Photovoltaik-Anlage ausgerüstet werden, um dem Klimaschutz Rechnung zu tragen. Die Durchführung ist jedoch den Bauherren überlassen.

### **9.3 Militärisches Tieffluggebiet**

Das Plangebiet liegt unterhalb eines militärischen Tag-Tieffluggebietes. Eine Kennzeichnung von Bauhöhen über 75 m ist nicht erforderlich, da diese Bauhöhen lt. Festsetzungen im Bebauungsplan nicht erreicht werden können.

### **9.4 Berücksichtigung sozialer und kultureller Bedürfnisse**

Die gem. § 1 (6) Nr. 3 BauGB zu beachtenden Aspekte der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung sind mit der vorliegenden Bebauungsaufstellung insofern positiv betroffen, als mit den gewerblichen Bauflächen Arbeitsplätze angeboten werden.

## **10 Fragen der Durchführung und Bodenordnung**

Das Plangebiet befindet sich teilweise bereits in gemeindlichem Eigentum. Die Gemeinde Altenberge beabsichtigt das Plangebiet vollständig zu erwerben, so dass Belange der Bodenordnung (Umlegung gem. BauGB) nicht betroffen sind.

Die landwirtschaftlichen Nutzflächen stehen derzeit in einem Pachtverhältnis, welches im Jahr 2013 ausläuft, so dass eine Nutzungsänderung durchgeführt werden kann.

## **11 Flächenbilanz**

Gesamtfläche	6,22 ha	–	100 %
davon:			
– Sondergebiet	4,39 ha	–	70,58 %
– Öffentliche Verkehrsfläche	0,82 ha	–	13,18 %
– Wasserfläche	0,06 ha	–	0,96 %
– Fläche für die Wasserwirtschaft	0,09 ha	–	1,45 %
– Fläche für die Ver- und Entsorgung	0,31 ha	–	4,98 %
– Öffentliche Grünfläche	0,38 ha	–	6,11 %
– Fläche oder Maßnahme zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	0,17 ha	–	2,73 %

## **12 Umweltbericht**

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der gem. §§ 2 (4) i.V.m § 1 (6) Nr. 7 und 1a BauGB durchzuführenden Umweltprüfung zusammen, in der die mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans voraussichtlich verbundenen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden. Inhaltlich und in der Zusammenstellung der Daten berücksichtigt der Umweltbericht die Vorgaben der Anlage zu §§ 2 (4) und 2a BauGB.

Der Untersuchungsrahmen des Umweltberichts umfasst im wesentlichen das Plangebiet des Bebauungsplans. Je nach Erfordernis und räumlicher Beanspruchung des zu untersuchenden Schutzguts erfolgt eine Variierung dieses Untersuchungsraums.

### **Beschreibung des Vorhabens und der Umweltschutzziele**

#### **• Vorhaben**

Die Gemeinde Altenberge beabsichtigt im Süden der Ortslage zwischen Münsterstraße / L510, L874 und B 54 ein Sondergebiet zur Ansiedlung eines Handels- und Dienstleistungszentrums für die Vermarktung von Produkten aus der Region zu schaffen. Wegen der geplanten z.T. großflächigen Einzelhandelsflächen ist die Festsetzung eines Sondergebietes erforderlich.

Die geplanten Gebäude sollen einer typisch westfälischen landwirtschaftlichen Hofsituation nachempfunden werden und somit auch ein attraktives Ortseingangsbild zu schaffen.

#### **• Umweltschutzziele**

Die auf den im Folgenden genannten Gesetzen bzw. Richtlinien basierenden Vorgaben für das Plangebiet werden je nach Planungsrelevanz inhaltlich bei der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter konkretisiert.

Tabelle 1: Beschreibung der Umweltschutzziele

<b>Umweltschutzziele</b>	
<b>Mensch</b>	Hier bestehen fachliche Normen, die insbesondere auf den Schutz des Menschen vor Immissionen (z.B. Lärm) und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zielen (z.B. Baugesetzbuch, TA Lärm, DIN 18005 Schallschutz im Städtebau). Bezüglich der Erholungsmöglichkeit und Freizeitgestaltung sind Vorgaben im Baugesetzbuch (Bildung, Sport, Freizeit und Erholung) und im Bundesnaturschutzgesetz (Erholung in Natur und Landschaft) enthalten.
<b>Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt, Arten- und Biotop-schutz</b>	Die Berücksichtigung dieser Schutzgüter ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landschaftsgesetz NW, dem Bundeswaldgesetz und dem Landesforstgesetz NRW und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches (u.a. zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und der Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie Erhalt des Walds wegen seiner Bedeutung für die Umwelt und seiner ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Funktion) sowie der Bundesartenschutzverordnung vorgegeben. Weitere Auskünfte geben die Fachinformationssysteme des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV).
<b>Boden und Wasser</b>	Hier sind die Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes, des Bundes- und Landesbodenschutzgesetzes (u.a. zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, zur nachhaltigen Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen), der Bundesbodenschutzverordnung und bodenschutzbezogene Vorgaben des Baugesetzbuches (z.B. Bodenschutzklausel) sowie das Wasserhaushaltsgesetz und das Landeswassergesetz (u.a. zur Sicherung der Gewässer zum Wohl der Allgemeinheit und als Lebensraum für Tier und Pflanze) die zu beachtenden gesetzlichen Vorgaben.
<b>Landschaft</b>	Die Berücksichtigung dieses Schutzguts ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landschaftsgesetz NW (u.a. zur Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswerts der Landschaft) und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches vorgegeben.
<b>Luft und Klima</b>	Zur Erhaltung einer bestmöglichen Luftqualität und zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen sind die Vorgaben des Baugesetzbuchs, des Bundesimmissionsschutzgesetzes und der TA Luft zu beachten. Indirekt enthalten über den Schutz von Biotopen das Bundesnaturschutzgesetz und direkt das Landschaftsgesetz NW Vorgaben für den Klimaschutz.
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	Bau- oder Bodendenkmale sind durch das Denkmalschutzgesetz unter Schutz gestellt. Der Schutz eines bedeutenden, historischen Orts- und Landschaftsbilds ist in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuchs bzw. des Bundesnaturschutzgesetzes vorgegeben.

## 12.2 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und Auswirkung bei Durchführung der Planung

(Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen)

Tabelle 2: Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und Auswirkungsprognose

Schutzgut	Bestandsbeschreibung	Umweltauswirkungen
<b>Mensch</b>	<p>Das Plangebiet weist für den Menschen insofern eine Erholungsfunktion auf, da ein Fußweg und ein Radweg durch das Plangebiet verlaufen. Die vorhandenen Strukturen haben einen landschaftsästhetischen Charakter, der zur Naherholung der im Norden angrenzenden Wohngebiete dient.</p> <p>Das Plangebiet ist an drei Seiten von stark befahrenen Straßen begrenzt und weist daher eine deutliche Vorbelastung durch Lärm- und Abgasimmissionen auf.</p>	<p>Die vorhandenen Fuß- und Radwege werden erhalten bzw. verlegt. Die Erholungsfunktion wird zum Teil auf den nördlich angrenzenden Bereich verlagert und trotz der Änderungen im Landschaftsbild erhalten.</p> <p>Die Planung sieht nicht störende Betriebe vor, so dass keine Immissionen entstehen.</p> <p>Eine erhebliche negative Beeinträchtigung wird auf das Schutzgut Mensch durch die Planung nicht vorbereitet.</p>
<b>Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt</b>	<p>Das Plangebiet besteht vorwiegend aus Extensivgrünländern, die auf ehemaligen Wölbäckern liegen. Ferner finden sich einige ältere Weiden und eine Hecke in unterschiedlicher Zusammensetzung im Plangebiet. Im Osten befindet sich ein kleiner Gehölzbestand und im Westen grenzen ein weiterer junger Gehölzbestand vorwiegend aus Buchen und ein älterer Bestand aus Pappeln und einigen Fichten an. An der nördlichen Grenze verläuft ein Bach, der von alten Bäumen begleitet wird. Allgemein hat das Plangebiet eine hohe ökologische Wertigkeit. An drei Seiten des Plangebietes verlaufen stark befahrene Straßen.</p>	<p>Die Planung sieht eine großflächige Inanspruchnahme der vorhandenen Strukturen vor.</p> <p>Mit der Planung wird ein Eingriff vorbereitet, der durch den Verursacher auszugleichen ist (s.a. Anhang).</p> <p>Innerhalb des Plangebietes soll durch die Anlage eines Teiches und Baumpflanzungen ein Teil des Eingriffes kompensiert. Zudem werden die Parkplatzflächen als teilversiegelte Flächen angelegt. Weiter können durch flächige Festsetzungen Strukturen erhalten werden. Ein externer Ausgleich ist dennoch erforderlich und kann über die Naturschutzstiftung des Kreises Steinfurt erfolgen, so dass keine erhebliche negative Beeinträchtigung verbleibt.</p>
<b>Arten- und Biotopschutz</b>	<p>Aufgrund der Grünland- und Gehölzstrukturen ist ein Vorkommen planungsrelevanter Arten nicht auszuschließen. Eine gutachterliche Untersuchung des Plangebietes ist erfolgt.</p> <p>Das Plangebiet ist Teil des Biotopverbundsystems (VB-MS-3810-01).</p>	<p>Es wurde gutachterlich festgestellt, dass bei Einhaltung bestimmter Maßnahmen keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG ausgelöst werden. So ist der Erhalt der Leitstruktur entlang des Landwehnbaches inklusive einer 5 m breiten Fläche für die Wasserwirtschaft und einem 5 m breitem Grünstreifen notwendig. Weiter ist die Anlage eines 10 m breiten Brachsteifens entlang des Waldesrandes als Maßnahme erforderlich. Im Rahmen des Landschaftspflegerischen Begleitplans zum Regenrückhaltebecken ist das Anbringen von Fledermauskästen festgesetzt worden. Quartierbäume werden markiert und erhalten. Weiter ist eine intelligente Beleuchtung durch Natriumdampflampen oder LED-Technik erforderlich (s.a. Pkt. 5.3 der Begründung).</p> <p>Sofern diese Maßnahmen eingehalten werden, und sie auf der Ebene der Baugenehmigung nachgewiesen werden, kommt es nicht zu Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG.</p>

		<p>Bei dem Biotopverbundsystem handelt es sich im Plangebiet um einen Gehölzstreifen, der die einzelnen landwirtschaftlichen Betriebsflächen voneinander trennt und zusammen mit dem Landwehrbach ökologisch bedeutsame Biotopfunktionen aufweist. Durch die Linearität handelt es sich um eine potenzielle Wanderstrecke für unterschiedliche Tierarten. Der Erhalt dieser Strukturen als regionaler Grünzug ist grundsätzlich bedeutsam und soll durch Schutzabstände und wasserwirtschaftliche Festsetzungen ermöglicht werden. Der regionale Grünzug, welcher durch bereits vorhandene und westlich gelegene Gewerbe- und Industriebetriebe auf den unmittelbaren Gewässerverlauf des Landwehrbaches reduziert ist, kann auch an dieser Stelle angesichts der Flächenanforderungen mit der städtebaulichen Zielsetzung der Sondergebietsentwicklung nicht großflächiger erhalten werden. Seine Grundfunktion bleibt allerdings mit dem dezidiert geschützten Gewässer- und Festsetzung von Unterhaltungsmaßnahmen erhalten.</p>
<b>Boden</b>	<p>Ein nordwestlicher Streifen ist durch eine typischen Pseudogley gekennzeichnet, der als besonders schutzwürdiger Boden eingestuft ist.</p> <p>Die nordöstliche Spitze des Plangebietes ist durch eine sehr schutzwürdige Rendzina-Braunerde z.T. Typische Braunerde geprägt.</p> <p>Die schutzwürdigen Böden haben ein Biotopentwicklungspotenzial für Extremstandorte.</p> <p>Dem Plangebiet unterliegt im südöstlichen Bereich eine typische Braunerde bis lessivierte Pseudogley-Braunerde. Eine Schutzwürdigkeit ist hier nicht gegeben.</p> <p>Die Bodenwertzahlen liegen allgemein zwischen 40 und 57 im mittleren Bereich.</p> <p>Die Grünländer liegen auf ehemaligen Wölbackern.</p>	<p>Die flächige Versiegelung stellt einen Eingriff in die natürliche Bodengenese dar. Dies hat erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut und auf das Biotopentwicklungspotenzial an dieser Stelle. Die privaten Stellplätze sind als teilversiegelte Flächen anzulegen, so dass die Versiegelung nicht die zulässige GRZ überschreitet wird. Dies vermindert die Intensität des Eingriffs. Zudem wird im zentralen Bereich eine große Grünfläche, so dass an diesen Stellen keine Versiegelungen und somit keine erhebliche Beeinträchtigungen vorliegen.</p> <p>Unter Berücksichtigung der externen Aufwertungsmaßnahmen im Zuge der Eingriffsregelung, durch die auch Boden aufgewertet wird, werden mit der Änderung keine erheblich nachteiligen Wirkungen bei Entwicklung der Fläche vorbereitet. Hierbei sollten Flächen aufgewertet werden, die ebenfalls schutzwürdige Böden aufweisen.</p>
<b>Wasser</b>	<p>Im Plangebiet liegen keine Oberflächengewässer, abgesehen von dem Landwehrbach, der das Plangebiet im nördlichen Bereich von Osten nach Westen entlang der Plangebietsgrenze durchläuft.</p> <p>Es bestehen keine Schutzgebietsausweisungen für das Plangebiet.</p>	<p>Der Landwehrbach wird von der Planung nicht berührt. Es werden eine Fläche für die Wasserwirtschaft und ein Grünstreifen von je 5 m Breite als Puffer angelegt. Die Niederschlagsentwässerung des Plangebietes wird über ein bestehendes Regenrückhaltebecken im Nordwesten gesichert.</p> <p>Die Planung sieht zur Gestaltung der Grünanlage einen Teich mittig im Plangebiet vor, der jedoch nicht als Regenrückhaltebecken genutzt werden soll.</p> <p>Im Norden des Plangebietes wird ein Regenrückhaltebecken für das Baugebiet „Krüselblick“ angelegt.</p> <p>Über den versiegelten Bereichen ist die Grundwasserneubildungsrate negativ beeinträchtigt.</p> <p>Eine grundsätzliche erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Wasser besteht jedoch nicht.</p>

<b>Luft und Klima und Klimaschutz</b>	Das Plangebiet zeichnet sich durch ein Stadtrandklima aus, mit einer Funktion als Kaltluftentstehungsbereich. Die vorhandenen Gehölze haben eine geringe positive Funktion für die Lufthygiene.	Durch die Versiegelung kommt es zu einer Verstärkung des Siedlungsklimas im Plangebiet. Die Planung sieht jedoch auch Freiwasserflächen und Gehölzpflanzungen vor, so dass die Auswirkungen unterhalb der Erheblichkeitsschwelle bleiben. Es ist eine Nutzung regenerativer Energien auf den Gebäudedächern als Maßnahme für den Klimaschutz möglich.
<b>Landschaft</b>	Das Landschaftsbild ist derzeit vor allem durch die Grünländer und die vorhandenen Gehölze geprägt. Das Gelände steigt von Westen her in Richtung Norden bzw. Osten leicht an. Die umgebenden Hauptverkehrsstraßen prägen das Landschaftsbild ebenfalls. Die bachbegleitenden Gehölze erfüllen eine Sichtschutzfunktion für die im Norden liegenden Wohngebäude.	Das Landschaftsbild wird durch die Planung verändert. Da die Gehölzstrukturen entlang des Bachlaufs erhalten bleiben, bleibt die Sichtschutzfunktion dieser Gehölze gewahrt. Die Gebäude sind als landwirtschaftliche Hofanlage geplant, die nicht als Fremdkörper im Landschaftsbild empfunden werden. Die umgebenden Straßen stellen eine negative Vorbelastung dar. Die geplanten Grünstrukturen sollen die Gebäude in das Landschaftsbild einbinden. Eine neue erhebliche negative Beeinträchtigung besteht jedoch nicht.
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	Die ehemals als Wölbacker genutzten Grünländer stellen ein Kulturgut dar.	Da die Wölbacker seit langer Zeit nicht mehr als solche genutzt werden und die Wölbungen nur noch rudimentär erkennbar sind, stellt eine Inanspruchnahme keine erhebliche negative Beeinträchtigung dar.
<b>Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern</b>	Die Schutzgüter stehen in ihrer Ausprägung und Funktion untereinander in Wechselwirkung. Dominierend wirkte und wirkt die landwirtschaftliche Nutzung im Plangebiet. Hieraus resultieren Auswirkungen auf die Struktur- und Artenvielfalt von Flora und Fauna, aber auch Einflüsse auf den Boden- und Wasserhaushalt. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die über diese „normalen“ Zusammenhänge hinausgehen, bestehen nicht. Es liegen im Plangebiet keine Schutzgüter vor, die in unabdingbarer Abhängigkeit voneinander liegen (z.B. extreme Boden- und Wasserverhältnisse mit aufliegenden Sonderbiotopen bzw. Extremstandorten).	Es bestehen keine besonderen Wirkungsgefüge zwischen den einzelnen Schutzgütern, daher kann nicht von einer negativen Beeinträchtigung ausgegangen werden.

### **12.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)**

Von einer deutlichen Änderung der bestehenden Strukturen im Plangebiet ist bei Nichtdurchführung der Planung nicht auszugehen. Die Flächen würden voraussichtlich weiter landwirtschaftlich genutzt.

### **12.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

- **Nutzung erneuerbarer Energien und sparsamer Umgang mit Energien**

Die Nutzung erneuerbarer Energien und ein sparsamer und effizienter Energieeinsatz bleiben den Bauherren im Rahmen der Vorgaben des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) vorbehalten. Die Installation einer Photovoltaik-Anlage (Gesamtleistung ca.

750 kW Peak) auf den Dächern der geplanten Gebäuden ist vorgesehen, jedoch auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung nicht zu sichern.

- **Eingriffsregelung**

Durch die Planung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet, der gem. § 4a LG NRW i.V.m. § 1a BauGB auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu bilanzieren und auszugleichen ist. Durch Festsetzungen innerhalb des Plangebiets kann ein Teil des zu leistenden ökologischen Ausgleichs erzielt werden. Das verbleibende ökologische Defizit muss jedoch über externe Flächen ausgeglichen werden. Hierfür werden u.a. Maßnahmen auf externen Flächen im räumlichen Zusammenhang durchgeführt (s.a. Anhang). Die restlichen Punkte werden über die Naturschutzstiftung des Kreises Steinfurt ausgeglichen. Dies ist über vertragliche Regelungen zwischen der Gemeinde Altenberge und der Naturschutzstiftung des Kreises Steinfurt gesichert.

## **12.5 Beschreibung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sind keine voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen nachteiliger Art verbunden, da

- die in Gesetzen bzw. Fachplanungen genannten relevanten Umweltschutzziele beachtet werden,
- Immissionskonflikte hinsichtlich der bestehenden Wohngebiete und Gewerbebetriebe nicht hervorgerufen werden,
- keine ökologisch wertvollen Biotoptypen beansprucht bzw. in den angrenzenden Flächen beeinträchtigt werden und der mit der Planung vorbereitete Eingriff in Natur und Landschaft plangebietsextern ausgeglichen wird.

Insgesamt werden mit der Aufstellung des Bebauungsplans keine voraussichtlich erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen vorbereitet.

## **12.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Anderweitige alternative Planungsmöglichkeiten mit gleichem städtebaulichem Entwicklungspotenzial bestehen nicht. Für das konkrete Planungsvorhaben ist hier eine hohe Standortgunst gegeben (s. Pkt. 1.4 der Begründung). Die bauliche Nutzung des Plangebietes rundet die Siedlungsfläche von Altenberge sinnvoll ab. Eine entsprechende Voraussetzung soll durch die geplante Darstellung als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ in der Fortschreibung des Regionalplanes der Regierungsbezirk Münster – Teilabschnitt Münsterland gegeben werden.

### **12.7 Zusätzliche Angaben**

Die erforderliche Datenerfassung für die Umweltprüfung erfolgte anhand von Erhebungen bzw. Bestandskartierungen des städtebaulichen und ökologischen Zustands der Umgebung.

Darüber hinaus gehende technische Verfahren wurden nicht erforderlich. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben traten nicht auf.

Gem. § 4c BauGB sind die vom Bebauungsplan ausgehenden erheblichen Umweltauswirkungen von den Gemeinden zu überwachen. Hierin werden sie gem. § 4 (3) BauGB von den für den Umweltschutz zuständigen Behörden unterstützt.

Die im Plangebiet getroffenen Festsetzungen lassen keine unvorhergesehenen erheblichen Umweltauswirkungen erwarten.

Weitere Maßnahmen zum Monitoring beschränken sich auf die Prüfungen im Rahmen der baurechtlichen Zulassungsverfahren.

Unbenommen hiervon ist die Überprüfung seitens der für den Umweltschutz zuständigen Behörden gem. § 4 (3) BauGB

### **12.8 Zusammenfassung**

Die Gemeinde Altenberge beabsichtigt die bauliche Entwicklung im Süden der Ortslage auf der von den Straßen Münsterstraße / L510, L874 und der B 54 umgebenden Fläche als Sondergebiet für die Vermarktung von regionaltypischen Handels- und Dienstleistungsprodukten. Dazu werden vorhandene Grünlandflächen und Gehölzstrukturen überplant und im Stil einer (landwirtschaftlich-regionaltypischen) Hofstelle bebaut.

Mit der Planung entsteht ein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 ff BNatSchG, der gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a (3) BauGB vom Verursacher auszugleichen ist. Dies geschieht zum Teil innerhalb des Plangebietes, ein Teil muss jedoch über externe Maßnahmen ausgeglichen werden.

Die artenschutzrechtliche Prüfung hat ergeben, dass durch die Planung keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG vorbereitet werden, sofern bestimmte Maßnahmen (z.B. Bauzeitenregelung, Anlage eines Brachestreifens, intelligente Beleuchtung) zur Vermeidung eingehalten werden.

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Altenberge  
Coesfeld, 29. April 2013

WOLTERS PARTNER  
Architekten BDA · Stadtplaner  
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld

**ANHANG**

**Eingriffs- und Ausgleichsbilanz**

Zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird das Biotopwertverfahren nach dem Osnabrücker Modell\* angewandt.

Dieses Verfahren wird für den Bestand vor dem Eingriff (Tabelle 1) und den Zustand nach dem Eingriff (Tabelle 2) durchgeführt. Die Biotopwertdifferenz (Tabelle 3) zeigt auf, ob ein Ausgleich der potenziellen Eingriffe innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans möglich ist.

\* Osnabrücker Modell zur Eingriffsbilanzierung in der Bauleitplanung, 2012

**Tab.1: Ausgangszustand des Plangebietes**

Ifd. Nr.	Beschreibung	Bewertungsparameter				
		Fläche (qm)	Grundwert	Korrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
9.5.6	artenarmes Extensivgrünland (GIE)	54.450,00	1,80	1,00	1,80	98.010,00
2.11	naturnahes Feldgehölz (HX)	4.010,00	2,00	1,00	2,00	8.020,00
2.13.1	Einzelbaum (HBE) (4 Stck. á 40 qm)	160,00	2,00	1,00	2,00	320,00
4.4.4	Fließgewässer, Bach (FBN)	590,00	3,00	1,00	3,00	1.770,00
13.12.5	versiegelte Fläche, Weg (OVW)	2.970,00	0,00	1,00	0,00	0,00
<b>Summe Bestand G1</b>		<b>62.180,00</b>				<b>108.120,00</b>

**Tab.2: Zielzustand gem. Festsetzungen des Bauungsplans**

lfd. Nr.	Beschreibung	Bewertungsparameter				Einzel- flächenwert
		Fläche (qm)	Wertfaktor	Korrektur- faktor	Gesamtwert	
	Sondergebietsfläche (GRZ 0,7) (Überschreitung nicht zulässig)	43.880,00				
13.13	Versiegelte Fläche (OG)	28.026,00	0,00	1,00	0,00	0,00
13.12.2	Parkplatz, teilversiegelt	2.690,00	0,20	1,00	0,20	538,00
12.12.2	Grünanlage ohne Bäume (PZA)	12.854,00	1,50	1,00	1,50	19.281,00
2.13.1	Bäume innerhalb der Sondergebietsflächen (HBE) (75 Stck. á 40 qm)	3.000,00	2,00	1,00	2,00	6.000,00
	<b>Ver- und Entsorgung</b>	3.120,00				
4.18.6	Regenrückhaltebecken (SXS)*	3.120,00	1,50	1,00	1,50	4.680,00
	<b>Öffentliche Grünfläche</b>	3.760,00				
4.18.7	Zierteich (SXG)	1.780,00	1,30	1,00	1,30	2.314,00
12.8.3	Parkanlage (PAN)	1.980,00	1,30	1,00	1,30	2.574,00
	<b>Fläche oder Maßnahme zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b>	1.690,00				
9.5.6	artenarmes Extensivgrünland (GIE)	1.690,00	1,80	1,00	1,80	3.042,00
	<b>Öffentliche Verkehrsfläche</b>	8.230,00				
13.12.1	Straße (OVS), Fuß- und	6.510,00	0,00	1,00	0,00	0,00
13.12.5	Radweg (OVW)					
2.13.1	Bäume an der Straße und am Fuß- und Radweg (HBE) (43 Stck. á 40 qm)	1.720,00	2,00	1,00	2,00	3.440,00
	<b>Fläche für die Wasserwirtschaft</b>	1.510,00				
2.11	Fläche zur Anpflanzung (HX)	920,00	2,00	1,00	2,00	1.840,00
4.4.4	Fließgewässer, Bach (FBN)	590,00	3,00	1,00	3,00	1.770,00
<b>Summe Planung G2</b>		<b>62.190,00</b>				<b>45.479,00</b>

\* Unter der Annahme, dass es sich um eine naturnah und landschaftsgerecht gestaltetes Trockenbecken handelt.

**Tab.3: Gesamtbilanz**

Biotopwertdifferenz: Planung (G2) - Bestand (G1)	45.479,00	-108.120,00	=	-62.641,00
Mit Realisierung der Planung entsteht ein Biotopwertdefizit von rund	<b>-62.640,00</b> Biotopwertpunkten.			

### Externe Ausgleichsflächen

Für den erforderlichen ökologischen Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft gem. § 14 BNatSchG werden dem Bebauungsplan folgende externe Flächen zugeordnet:

Gemarkung Altenberge (5211)

Größe	Flur	Flurstück	Ausgangszustand / Zielzustand	Maßnahmen
3.900 qm	42	250	Acker / extensives Grünland	M 1
5.000 qm	43	505 (Teilfläche)	Acker / extensives Feuchtgrünland	M 2
9.000 qm	49	174 (Teilfläche)	Acker / extensives Feuchtgrünland	M 2
2.910 qm	42	51 (Teilfläche)	Acker / Aufforstung Laubwald	M 3

**Tab.1: Ausgangszustand der externen Ausgleichsflächen**

Ifd. Nr.	Beschreibung	Fläche (qm)	Bewertungsparameter	
			Wertfaktor	Einzelflächenwert
10.1	Acker (A)	3.900,00	0,80	3.120,00
10.1	Acker (A)	5.000,00	0,80	4.000,00
10.1	Acker (A)	9.000,00	0,80	7.200,00
10.1	Acker (A)	2.910,00	0,80	2.328,00
<b>Summe Bestand G1</b>		<b>20.810,00</b>		<b>16.648,00</b>

**Tab.2: Zielzustand der externen Ausgleichsflächen**

Ifd. Nr.	Beschreibung	Fläche (qm)	Bewertungsparameter	
			Wertfaktor	Einzelflächenwert
9.1.5	sonstiges mesophiles Grünland (GMR)	3.900,00	2,10	8.190,00
9.1.1	mesophiles Grünland mäßig feucht (GMF)	5.000,00	2,20	11.000,00
9.1.1	mesophiles Grünland mäßig feucht (GMF)	9.000,00	2,20	19.800,00
1.22	Laubwald Jungbestand (WJL)	2.910,00	2,10	6.111,00
<b>Summe Planung G2</b>		<b>20.810,00</b>		<b>45.101,00</b>

**Tab.3: Gesamtbilanz**

Biotopwertdifferenz: Planung (G2) - Bestand (G1)	45.101,00	-16.648,00 =	28.453,00
Mit Realisierung der Planung entsteht ein Biotopwertüberschuss von rund			<b>28.450,00</b> Biotopwertpunkten.

### **Gestaltungs- und Maßnahmenkonzept**

Alle Maßnahmen und deren Umsetzung sind vertraglich zwischen der Gemeinde Altenberge und dem Flächeneigentümer auf Dauer zu sichern. Dies ist auch über eine dingliche Sicherung im Grundbuch zu gewährleisten.

- **M 1: Entwicklung von extensivem Grünland**

Entwicklung von Extensivgrünland aus Ackerfläche:

Einsaat von Saatgut z.B. „Grasgrundmischung I b“, Aussaatmenge 32 kg/ha (Saaten Zeller) oder vergleichbare Mischungen.

Die Auflagen zur Bewirtschaftung des Extensivgrünlands entsprechen den Vorgaben des Kreises Steinfurt, je nach Nutzung als Mähwiese oder Mähweide. Ganzjährig ist auf jegliche Düngung und chemisch-synthetische Pflanzenschutzmittel sowie auf Nachsaat und Pflegeumbruch zu verzichten.

- **M 2: Entwicklung von extensivem Feuchtgrünland**

Mit der Umwandlung in ein artenreiches Grünland wird der Lebensraum für Vögel und Insekten erweitert. Durch die Kappung eventuell vorhandener Drainagen und der Wiedervernässung wird sich ein Nass- und Feuchtgrünland entwickeln, welches in Verbindung mit dem Landwehrbach auf der eine o.a. Kompensationsfläche einen attraktiven Lebensraum u.a. für Amphibien sowie Wiesenbrütern darstellt.

Das Grünland kann durch Einsaat mit einer Saatmischung für wechselfeuchte Lagen angelegt werden.

Die Auflagen zur Bewirtschaftung des Extensivgrünlands entsprechen den Vorgaben des Kreises Steinfurt, je nach Nutzung als Mähwiese oder Mähweide. Ganzjährig ist auf jegliche Düngung und chemisch-synthetische Pflanzenschutzmittel sowie auf Nachsaat und Pflegeumbruch zu verzichten.

- **M 3: Anlage von Wald**

Die als Wald anzulegende Fläche ist mit bodenständigen Gehölzen entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation eines „Waldziest-Eschen-Hainbuchenwaldes“ zu bepflanzen (BfN, Karte der potentiellen natürlichen Vegetation Deutschland, 2010). Als Pflanzmaterial sind Arten regionaler Herkunft zu verwenden. Alle Arbeiten sind gemäß DIN 18916, 18917 und 18919 durchzuführen

Es werden folgende Artenzusammensetzung und Qualität für die flächige Bepflanzung vorgeschlagen:

Stieleiche	Quercus robur	55 %	LHei, 1xv, mw, 100-150
Hainbuche	Carpinus betulus	15 %	LHei, 1xv, mw, 100-150

Esche	Fraxinus excelsior	15 %	LHei, 1xv, mw, 100-150
Winterlinde	Tilia cordata	15 %	LHei, 1xv, mw, 100-150

Da über die Fläche eine Überlandleitung verläuft, sind in diesem Bereich die Vorgaben des Leitungsträgers zu berücksichtigen und ggfls. Abstände einzuhalten oder geringwüchsige Gehölze und Sträucher anzupflanzen.

Die Maßnahmen sind mit dem Landesbetrieb Wald und Holz NRW vor der Umsetzung abzustimmen.

### **Ausgleich Naturschutzstiftung**

Das verbleibende Defizit von 34.190 Biotopwertpunkten ist über Flächen der Naturschutzstiftung des Kreises Steinfurt auszugleichen. Die genaue Zuordnung der Flächen und die durchzuführenden Maßnahmen ist über vertragliche Sicherung der Gemeinde Altenberge und der Naturschutzstiftung des Kreises Steinfurt gesichert.