



Gemeinde Altenberge

Begründung zur
4. Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 81 „Regional-Gut-Altenberge“



Erstellt: Gemeinde Altenberge, FB III Bauamt, Kirchstr. 25, 48341 Altenberge
Internet: www.altenberge.de / E-Mail: gemeinde@altenberge.de

Altenberge, Oktober 2018



**Begründung
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
(Stand: Oktober 2018)**

**4. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 81
„Regional-Gut-Altenberge“**

**(im beschleunigten Verfahren)
nach § 13a BauGB**

Inhaltsverzeichnis

1. Aufstellungsbeschluss / Verfahren.....	4
2. Räumlicher Geltungsbereich / Beschreibung des Plangebiet.....	4
3. Planungsanlass / Aufstellungserfordernis.....	4
4. Berücksichtigung des Flächennutzungsplanes.....	5
5. Planungsinhalte und Festsetzungen	
Art und Maß der baulichen Nutzung.....	5
Bauweise.....	5
Gestaltung	5
6. Erschließung.....	5
7. Denkmalschutz.....	5
8. Sonstige Belange.....	5
9. Verfahrensvermerke.....	6

*Verfasser:
Gemeinde Altenberge
Fachbereich III / 2 Bauwesen
Kirchstraße 25
48341 Altenberge*

*Internet: www.altenberge.de
E-Mail: gemeinde@altenberge.de*

1. Aufstellungsbeschluss / Verfahren

Der Rat der Gemeinde Altenberge hat am 09.07.2018 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 81 „Regional-Gut-Altenberge“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB beschlossen.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 81 „Regional-Gut-Altenberge“ wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt, da hiermit eine Maßnahme der Innenentwicklung erzielt wird. Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, da die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO deutlich unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m² liegt. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist für die vorgesehene Nutzung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht nicht durchzuführen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete) liegen nicht vor. Es liegen keine Ausschlussgründe gegen die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB vor.

Gemäß § 13 a (2) Nr.1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) und der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB abgesehen. Für den vorliegenden Bebauungsplan wird gemäß § 3 (2) BauGB die Auslegung und gemäß § 4 (2) BauGB die Beteiligung durchgeführt.

Die aufgrund der Bebauungsplanaufstellung verursachten Eingriffe gelten gemäß § 13 a (2) Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Dementsprechend wird auf eine Umweltprüfung samt Umweltbericht verzichtet.

2. Räumlicher Geltungsbereich / Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet am südlichen Ortseingang von Altenberge wird durch die Verkehrsfläche Zur Steinkuhle sowie im Süden durch eine Anlage der Wasserwirtschaft begrenzt.

Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung erfasst den als Sondergebiet SO (d) festgesetzten Bereich im nördlichen Teil des Bebauungsplangebietes.

3. Planungsanlass / Aufstellungserfordernis

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 81 „Regional-Gut-Altenberge“ ist seit dem 05.03.2018 rechtskräftig. Anlass für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 81 sind präzisierte Angaben für die gestalterischen Vorgaben. Mit Hilfe der Bebauungsplanänderung soll die zulässige Gebäudehöhe auf 10,00 m über Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OKFF EG) festgesetzt werden.

Anstoß für diese Planänderung ist die bisherige Festsetzung der max. Gebäudehöhe. Hier ist es bisher möglich ein Gebäude mit 10,00 m zu erbauen, dessen Oberkante bei 104,00 m ü NN liegt. Durch den unebenen Geländeverlauf würde hier ein Gebäude mit über 10,00 m über Geländeniveau entstehen.

4. Berücksichtigung des Flächennutzungsplanes

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Altenberge ist der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 81 als Sonstiges Sondergebiet ausgewiesen. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist somit nicht erforderlich.

5. Planungsinhalte und Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Die Art der baulichen Nutzung wird nicht verändert.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich soweit angepasst, dass die max. Oberkante des Baukörpers bei 10,00 m über Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses liegt. Die maximale zulässige Gebäudehöhe bleibt mit 104,00 über NN unverändert bestehen.

Gestalterische Festsetzung (Örtliche Bauvorschrift)

Die bisher geltenden Festsetzungen gelten unverändert fort.

6. Erschließung

Die Erschließung des Sondergebietes erfolgt unverändert von der Münsterstraße (L 510) im Osten des Plangebietes. Der Änderungsbereich wird weiterhin über den internen Straßenring Zur Steinkuhle im Plangebiet erschlossen.

7. Denkmalschutz

Im Plangebiet können bislang unbekannte paläontologische Bodendenkmäler in Form von Fossilien aus der Oberkreide angetroffen werden. Über den genauen Umfang und die exakte Lage möglicher Fossilagerstätten und ihrer Schutzwürdigkeit ist zurzeit keine Aussage zu machen.

Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig schriftlich mitzuteilen. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde werden Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich gemeldet. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden.

Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten wird das Betreten der betroffenen Grundstücke gestattet, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können. Die Flächen werden für die Dauer der Untersuchungen freigehalten.

8. Sonstige Belange

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten mögliche Eingriffe als im Sinne von § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt.

9. Verfahrensvermerke

Der Bau- und Planungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 25.06.2018 dem Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 81 und der Begründung zugestimmt. In der Sitzung wurde die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 12.07.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben in der Zeit vom 23.07.2018 bis 31.08.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 01.10.2018 als Satzung nach § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Altenberge, den 02.10.2018

Der Bürgermeister

gez. Paus

(Paus)