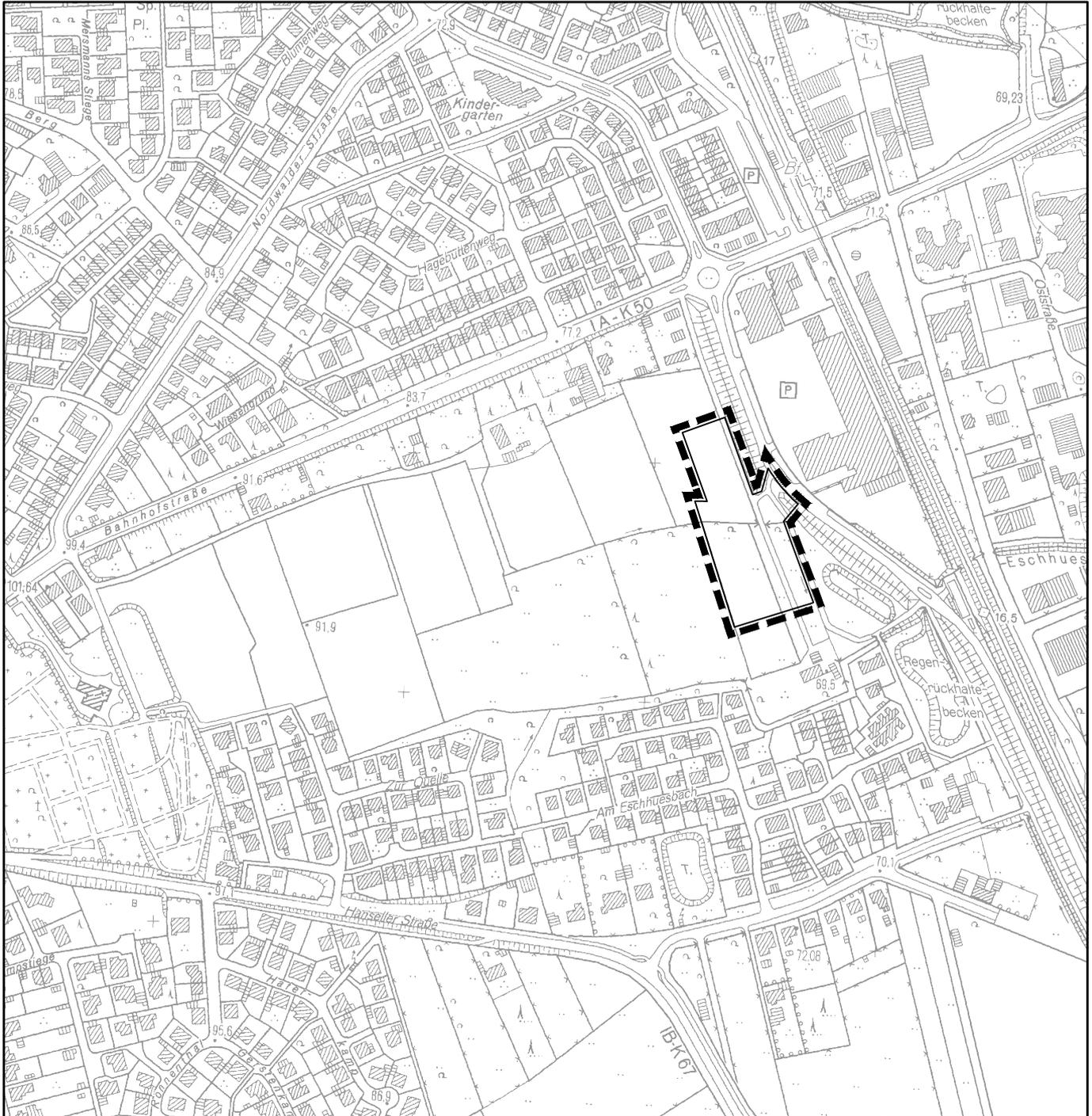




# Gemeinde Altenberge

## Bebauungsplan Nr. 87 "Bahnhofshügel Teil I"

### Begründung



Beratung • Planung • Bauleitung

Mindener Straße 205  
49084 Osnabrück

E-Mail: [osnabrueck@pbh.org](mailto:osnabrueck@pbh.org)

Telefon (0541) 1819 - 0  
Telefax (0541) 1819 - 111

Internet: [www.pbh.org](http://www.pbh.org)

Gemeinde Altenberge  
Bebauungsplan Nr. 87 „Bahnhofshügel Teil I“

Begründung

**Planungsbüro Hahm**

Mindener Straße 205

49084 Osnabrück

Telefon (0541) 1819-0

Telefax (0541) 1819-111

E-Mail: [osnabrueck@pbh.org](mailto:osnabrueck@pbh.org)

Internet: [www.pbh.org](http://www.pbh.org)

Ri/Sc-16068013-42 / 27.09.2016

## Inhalt:

<b>I.</b>	<b>Begründung zum Bauleitplanentwurf .....</b>	<b>4</b>
1.	Aufstellungsbeschluss / Räumlicher Geltungsbereich .....	4
2.	Planungsanlass / Aufstellungserfordernis.....	5
3.	Berücksichtigung des Flächennutzungsplanes .....	5
4.	Situation des Geltungsbereiches .....	6
5.	Planungsabsichten.....	7
5.1	Art der Nutzung .....	7
5.1.1	Allgemeine Wohngebiete.....	7
5.1.2	Flächen für den Gemeinbedarf.....	7
5.2	Maß der Nutzung / Bauweise.....	8
5.2.1	Allgemeine Wohngebiete.....	8
5.2.2	Flächen für den Gemeinbedarf.....	8
5.3	Gestaltung.....	9
6.	Erschließung.....	10
6.1	Verkehrerschließung.....	10
6.2	Ver- und Entsorgung .....	10
6.3	Ökologie / Begrünung.....	11
7.	Planverwirklichung / Bodenordnung .....	12
8.	Flächenbilanz.....	12
9.	Erschließungskosten .....	12
10.	Bodenbelastungen / Denkmäler .....	13
11.	Innenentwicklung / Klimaschutz .....	14
12.	Immissionen .....	14
<b>II.</b>	<b>Umweltbericht.....</b>	<b>16</b>
1.	Einleitung.....	16
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 .....	16
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 .....	16
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden .....	22
2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.....	22
2.1.1	Geologie / Boden.....	22
2.1.2	Gewässer / Grundwasser .....	22
2.1.3	Klima / Lufthygiene .....	23
2.1.4	Arten / Lebensgemeinschaften.....	23
2.1.5	Orts- / Landschaftsbild .....	24
2.1.6	Mensch / Gesundheit.....	24
2.1.7	Kultur / Sachgüter.....	24
2.1.8	Wechselwirkungen .....	24

2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung .....	25
2.2.1	Boden.....	25
2.2.2	Wasser .....	25
2.2.3	Klima / Lufthygiene.....	25
2.2.4	Arten / Lebensgemeinschaften.....	26
2.2.5	Orts- / Landschaftsbild .....	27
2.2.6	Mensch / Gesundheit.....	27
2.2.7	Kultur / Sachgüter.....	28
2.2.8	Wechselwirkungen .....	28
2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen .....	29
2.3.1	Vermeidungs- / Verminderungsmaßnahmen .....	29
2.3.2	Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung.....	29
2.3.2.1	Eingriffsflächenwertberechnung: .....	31
2.3.2.2	Kompensationsberechnung .....	34
2.3.2.3	Kompensationsergebnis.....	37
2.4	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen) .....	37
3.	Zusätzliche Angaben .....	38
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 .....	38
3.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt.....	38
3.3	Zusammenfassung der Umweltauswirkungen .....	40
<b>III.</b>	<b>Verfahrensvermerk.....</b>	<b>41</b>

## I. Begründung zum Bauleitplanentwurf

### 1. Aufstellungsbeschluss / Räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Altenberge hat am 09.05.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 87 „Bahnhofshügel Teil I“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Ratssitzung am 06.07.2016 angepasst.

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplans befindet sich im östlichen Teil der besiedelten Ortslage der Gemeinde, und zwar zwischen Bahnhofstraße und Hanseller Straße im Nahbereich der Verkehrsfläche An der alten Molkerei. Der Geltungsbereich wird durch folgende Flurstücke gebildet:

21, 36, 238, 293, 334 (jeweils in Teilen)

Sämtliche Flurstücke befinden sich in der Gemarkung Altenberge, Flur 58.

Der Katasterbestand wurde digital am 21.03.2016 vom Katasteramt des Kreises Steinfurt (mit AZ: 16-02934) übernommen und hinsichtlich topographischer Strukturen ergänzt.

Der räumliche Geltungsbereich ist in der Planzeichnung geometrisch eindeutig festgesetzt.

Durch diesen Bebauungsplan wird der Bebauungsplan Nr. 58 „Bahnhofstraße/Hanseller Straße“ – 1. Änderung teilweise überlagert.

## 2. Planungsanlass / Aufstellungserfordernis

Bereits zum Zeitpunkt der Planung der Straße An der alten Molkerei als „Innerörtliche Entlastungsstraße“ wurden Überlegungen angestellt, die westlich an diese Straße angrenzenden Flächen, welche sich in weitgehend offener Form bis zum Friedhof erstrecken, als Bauflächen zu entwickeln. Da sowohl der bereits vorhandene bauliche Bestand als auch zukünftig ggf. vorgesehene weitere schallempfindliche Nutzungen vor Lärmeinflüssen der „Innerörtlichen Entlastungsstraße“ geschützt werden sollten, wurde ein Lärmschutzwall geplant und errichtet.

Dieser Wall weist in seinem etwa mittigen Bereich eine Lücke auf, die optional einer verkehrlichen Gebietserschließung geschuldet ist.

Nun soll diese Option aufgegriffen und die Zufahrt zu einem Bereich mit Wohn- und Wohnfolgeeinrichtungen vorgesehen werden. Zunächst ist es geplant, angesichts des dringenden Bedarfes an Wohnungen und Kindergartenplätzen diese Nutzungen zugeordnet zur neuen Gebietserschließung anzuordnen. Dafür ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 87 erforderlich. Mit Hilfe der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung als städtebaulich, regionalplanerisch erwünschter Ergänzung der günstig gelegenen Siedlungsfläche geschaffen werden. Mit der Flächeninanspruchnahme wird eine nachfrageorientierte Entwicklung der zentralen Ortslage beabsichtigt.

## 3. Berücksichtigung des Flächennutzungsplanes

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Altenberge ist der gesamte Teil des Geltungsbereiches des Plangebietes noch als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt. Eine Anpassung des FNP ist deshalb erforderlich und soll im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB als 62. Änderung erfolgen.

## 4. Situation des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Planes stellt sich weit überwiegend als intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche dar. Die Grünlandflächen werden mittig durch einen Gehölzstreifen geteilt. Östlich verläuft ein technisch angelegtes Gewässer mit südlicher Fließrichtung.

Das Gelände weist ein Gefälle in südöstlicher Richtung auf. Die NHN-Höhen bewegen sich zwischen ca. 72,0 und 69,5 m. Im Bereich der Gehölzreihe besteht eine Ausmuldung von ca. 0,5 m Tiefe.

Im östlichen Teil verläuft parallel des Fließgewässers ein geschotterter Wirtschaftsweg, der die Anbindung des Gebäudes Nr. 50 (Flurstück Nr. 238) an die Bahnhofstraße herstellt. Dessen Verlauf folgt eine Freileitung auf Holzmasten.

Ebenfalls östlich schließt sich die Lärmschutzwandfläche als akustische Trennung zur Straße an der alten Molkerei an.

Derzeitig grenzen weitere Grünlandflächen an den Geltungsbereich an, denen sowohl nördlich wie auch südlich Bebauung folgt. Im Süden handelt es sich ausschließlich um Wohnbebauung (überwiegend Baugebiet Hanseller Straße); im Norden (parallel der Bahnhofstraße) sind neben der Wohnnutzung auch kleingewerbliche Strukturen vorhanden.

## 5. Planungsabsichten

Mit einer kurzwegigen Verkehrsanbindung, die einer späteren Wohngebieterschließung dienen kann, sollen zwei neue bauliche Nutzungen verkehrlich erschlossen werden. Es handelt sich dabei um eine Wohn- sowie eine Wohnfolgenutzung, für die jeweils eine dringende Nachfrage besteht.

### 5.1 Art der Nutzung

#### 5.1.1 Allgemeine Wohngebiete

In unmittelbarer Zuordnung zum Nahversorgungsstandort An der alten Molkerei sowie in direkter Nähe zum Bahnhof Altenberge soll eine Wohnnutzung ermöglicht werden. Derzeit ist eine Nutzung beabsichtigt, die den Kriterien des sozialen Wohnungsbaus entspricht und zunächst der Unterbringung von Flüchtlingen dienen kann. Die Festsetzung „Allgemeine Wohngebiete“ ermöglicht dabei gewisse Entwicklungsspielräume. Diese sollen im Hinblick auf ggf. später beabsichtigte Nutzungsmodifizierungen dahingehend eingeschränkt werden, dass Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen werden. Dies erfolgt primär im Hinblick auf die damit i. d. R. verbundenen verkehrlichen Aktivitäten, Schallimmissionen sowie Flächenverbrauch.

#### 5.1.2 Flächen für den Gemeinbedarf

In der Gemeinde Altenberge besteht ein Defizit an Kindergartenplätzen. Die derzeit vorgesehene 5-zügige Kindertageseinrichtung kann im östlichen Gemeindeteil an der hier beabsichtigten Stelle für eine deutliche Entlastung sorgen. Vorteilhaft sind zudem die Nähe zum Bahnhof (z. B. für Kinder von Berufspendlern) sowie die Eingangssituation einer perspektivisch vorgesehenen Wohngebietsentwicklung. Um den Standort dauerhaft für Zwecke des Gemeinbedarfs zu sichern, wird eine Festsetzung als „Flächen für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ vorgenommen. Aufgrund der Lage der Fläche an der Zufahrt eines zukünftigen Siedlungsgebietes erhält die Nutzung eine hervorgehobene Bedeutung.

## 5.2 Maß der Nutzung / Bauweise

### 5.2.1 Allgemeine Wohngebiete

Um zu einer intensiven Flächenausnutzung zu gelangen, soll die gemäß der Obergrenzen der BauNVO vorgesehene Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 als Maximum festgesetzt werden. Durch die Inanspruchnahme der weitergehenden Versiegelungsmöglichkeiten gemäß § 19 (4) S. 2 BauNVO können insgesamt 60 % der Baugebietsfläche baulich genutzt werden. Um eine vollständige Ausnutzung im Rahmen einer für die umgebenden Wohngebiete gängigen Zweigeschossigkeit zu ermöglichen, wird die Geschossflächenzahl mit max. 0,8 begrenzt. Aufgrund des Bedarfes und dem Ziel der Errichtung einer kompakten Wohnanlage soll die Realisierung von maximal drei Vollgeschossen in diesem punktuellen Bereich ermöglicht werden.

Gleichzeitig wird die Firsthöhe mit max. 11 m über Oberkante des Fußbodens (OKFF) des Erdgeschosses begrenzt. Dies entspricht der Höhenbegrenzung im Bereich des östlich gelegenen B-Planes Nr. 58 „Bahnhofstraße / Hanseller Straße“.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen markiert.

Die Bauweise wird als „offen“ festgesetzt, wodurch die nach Bauordnung NW gültigen Grenzabstände wirksam werden.

Durch die Fläche der „Allgemeinen Wohngebiete“ wird der geradlinige Verlauf des Fließgewässers überdeckt. Das Gewässer, das maßgeblich durch die angrenzenden Grünlandflächen gespeist wird und durch die neue und insbesondere zukünftige Bebauung den Zustrom verliert, soll mittelfristig in diesem Bereich verrohrt werden.

### 5.2.2 Flächen für den Gemeinbedarf

Die Grundflächenzahl (GRZ) soll entsprechend der vorgesehenen Nutzung mit max. 0,3 festgesetzt werden. Im Weiteren soll das Maß der baulichen Nutzung durch die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,6 fixiert und damit eine zweigeschossige Bebauung ermöglicht werden.

Um die Baukörper in ihrer Bauhöhe zu begrenzen, gilt ebenso wie im benachbarten Baugebiet eine maximale Firsthöhe von 11,0 m über OKFF des Erdgeschosses.

Die Bauweise wird als "offen" geregelt. Die Grenzabstände der Bauordnung sind zu beachten.

Großzügige Baugrenzenfestsetzungen setzen nur einen äußeren Rahmen der Bebaubarkeit. Nur im Bereich der linearen Gehölzstruktur erfolgt eine Einschränkung der Bebaubarkeit.

### | 5.3 Gestaltung

Gestaltungsvorgaben sollen an dieser Stelle der Gemeinde nicht formuliert werden.

Die Realisierung beider Bauvorhaben erfolgt in enger Abstimmung mit der Gemeinde, sodass Einflussmöglichkeiten auf die bauliche Gestaltung bestehen. Durch die Fixierung einer maximalen Baukörperhöhe wird eine städtebauliche Vorgabe getroffen, die insbesondere auch optische Auswirkungen begrenzt.

## 6. Erschließung

### 6.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangeltungsbereiches erfolgt von der Verkehrsfläche An der alten Molkerei, die die Funktion einer innerörtlichen Entlastungsstraße erfüllt.

Im Nahbereich der bereits vorhandenen Fußgängerquerungseinrichtung (welche bestehen bleibt) wird eine Einmündungsstelle errichtet. Von der Einmündung führt die Verkehrsfläche bis zur westlichen Plangebietsgrenze und eröffnet damit die Möglichkeit zu einer späteren Weiterführung als Erschließungsstraße für nachfolgende Nutzungen.

Von der Erschließungsstraße zweigt ein Stichweg in südlicher Richtung ab, der sowohl die weitere verkehrliche Erschlossenheit von Haus Nr. 50 (Flurstück Nr. 238) als auch die Anbindung der Gemeinbedarfsfläche gewährleistet. Eine Verkehrsflächenbreite von 4,5 m wird angesichts der geradlinigen Trassierung und der zu erwartenden Verkehre für ausreichend erachtet. Die in nördlicher Richtung als Schotterfläche vorhandene Wegefläche ist im privaten Eigentum und wird vsl. zeitnah in ihrem nördlichen Teilstück zur Bahnhofstraße abgebunden. Da sie damit ihre Verbindungsfunktion verliert, wird sie im weiteren Verlauf ebenfalls aufgehoben und in die Baugebietsfläche integriert. Im Bereich der „Innerörtlichen Entlastungsstraße“ ist ein Geh-/Radweg vorhanden, der die Erreichbarkeit des Bahnhofes für nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer gewährleistet. Für die Nutzung der Gemeinbedarfsfläche wird eine gesonderte Zuwegung mit Stellplatzanlage als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen.

### 6.2 Ver- und Entsorgung

Das Schmutzwasser kann in die, in der Straße An der alten Molkerei vorhandene DN 250 Leitung eingeleitet und zur kommunalen Kläranlage geführt werden. Die Niederschlagsentwässerung erfolgt in das südöstlich befindliche Regenrückhaltebecken.

Das Plangebiet soll an die öffentliche Trinkwasserversorgung angeschlossen werden. Über das öffentliche Wasserversorgungsnetz kann eine ausreichende Löschwassermenge bereitgestellt werden. Die nahen Regenrückhaltebecken können ergänzend genutzt werden.

Die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Freileitung soll erdverlegt werden.

### 6.3 Ökologie / Begrünung

Der Plangeltungsbereich unterliegt keinem besonderen rechtlichen Schutzstatus, dennoch bestehen lineare Strukturen, die in ökologischer Hinsicht wertbildend sind.

Östlich benachbart zum Geltungsbereich erstreckt sich ein zweigeteilter und mit Gehölzen bestandener Lärmschutzwall und bildet im Zusammenhang mit zwei Regenrückhaltebecken eine langgestreckte Grünstruktur. Parallel zu dieser Grünstruktur verläuft das Gewässer Nr. 1870. Dieser beginnt seinen Verlauf als trapezförmig und geradlinig angelegter Graben unmittelbar nördlich des Plangeltungsbereiches und mündet nach ca. 250 m Fließstrecke, einer Wegeunterquerung und einer weiteren Verrohrung in den Eschhuesbach. Dieser fließt nach Osten Richtung Greven. Mittig durch den Geltungsbereich zieht sich eine Gehölzreihe, die im östlichen Bereich primär aus Weiden, im weiteren Verlauf aber vorwiegend aus Eichen besteht. Im Zuge dieser Eichenreihe (mit hochstämmigen Bäumen unterschiedlicher Größe) verläuft eine Mulde, die nach Regenereignissen Wasser in östlicher Richtung ableitet.

Die Kernflächen des Geltungsbereiches bestehen aus intensiv genutztem Grünland ohne prägnante Randstrukturen.

Erste Planungsüberlegungen zur Gebietserschließung beinhalteten eine Führung der Gebietserschließungsstraße durch die beschriebene Baumreihe. Da es jedoch möglich ist, eine parallel geführte Trassierung vorzunehmen, wird die öffentliche Verkehrsfläche auf der Nordseite der Baumreihe platziert. Damit kann die lineare Grünstruktur weitgehend erhalten werden.

Trotz dieser an Vermeidungsaspekten orientierten Festsetzungen ist insgesamt nur eine geringe Reduzierung des Gesamteingriffes möglich. Um das ökologische Gleichgewicht innerhalb der Region nicht spürbar zu beeinflussen, sollen deshalb externe Kompensationsmaßnahmen den erforderlichen Eingriff in Natur und Landschaft ausgleichen.

## 7. Planverwirklichung / Bodenordnung

Der für die Erschließung wesentliche Teil der Flächen befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Bodenordnerische Maßnahmen sind von daher vsl. nicht notwendig.

## 8. Flächenbilanz

Nutzung	Fläche in ha ca.	Flächen in % ca.
Allgemeine Wohngebiete	0,19	19
Flächen für den Gemeinbedarf	0,38	39
Flächen für die Wasserwirtschaft	0,10	10
Verkehrsflächen	0,26	27
Verkehrsgrünflächen	0,05	5
Gesamtfläche	0,98	100

## 9. Erschließungskosten

Für die Erstellung der öffentlichen Verkehrsflächen wurden Baukosten von ca. 150.000,00 €, für die Schmutz- und Niederschlagsentwässerung von ca. 50.000,00 € zzgl. Mehrwertsteuer geschätzt.

## 10. Bodenbelastungen / Denkmäler

Altlasten bzw. Bodenbelastungsverdachtsflächen im Sinne des Gemeinsamen Runderlasses des Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport und des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verbraucherschutz „Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ (MBL NRW 2005 S. 5872) vom 14.03.2005 sind innerhalb des Plangebietes nicht zu erwarten. Bodenbelastungen auf unmittelbar benachbarten Flächen sind nicht bekannt.

Baudenkmäler sind innerhalb des Änderungsbereiches und seiner näheren Umgebung nicht vorhanden; Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

## 11. Innenentwicklung / Klimaschutz

Die Gemeinde Altenberge betreibt einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Aus diesem Grunde wurden in der Vergangenheit verstärkt Projekte der Innenentwicklung gefördert und teilweise durch bauleitplanerische Maßnahmen ermöglicht. Bei dem vorliegenden Verfahren wird zwar eine bislang rechtlich als Außenbereich (gem. § 35 BauGB) einzustufende Fläche in Anspruch genommen, gesamtgemeindlich gesehen handelt es sich jedoch um die Schließung einer größeren „Siedlungslücke“ zwischen dem Baugebiet Hanseller Straße und dem Siedlungsbereich am Bahnhof.

Durch eine hohe bauliche Dichte soll ein sparsamer Umgang mit dem in Anspruch genommenen Boden gefördert werden.

Die neue Flächennutzung stellt den ersten Schritt zur Entwicklung einer kompakten Siedlungsstruktur in diesem Ortsbereich dar und kommt damit Zielen des Klimaschutzes entgegen. Die Bauflächen bewirken zukünftig eine Abrundung der Siedlungsfläche und fördern damit gleichzeitig einen Siedlungsabschluss zur Straßentrasse der „Innerörtlichen Entlastungsstraße“. Die bestehende Lärmschutzverwaltung schützt die geplante Bebauung teilweise vor Windeinflüssen.

Die Einhaltung aktueller Wärmestandards bei Neubauvorhaben kann vorausgesetzt werden. Darüber hinaus wird seitens der Gemeinde die Berücksichtigung weitergehender Maßnahmen befürwortet und den zukünftigen Grundstücksnutzern empfohlen.

## 12. Immissionen

Durch die neuen baulichen Nutzungen sind Emissionen zu erwarten, die sich auf angrenzende Bereiche auswirken. Es handelt sich dabei jedoch primär um verkehrlich bedingte Emissionen, die sich im Zufahrtbereich des Gebietes konzentrieren und sich nicht erheblich auf sensible Nachbarnutzungen auswirken.

Die auf die Wohn-/Gemeinbedarfsnutzungen des Geltungsbereiches wirkenden Immissionen, die durch die gewerblichen Nutzungen an der Bahnlinie (Parkplatz, Anlieferung von Waren, Kühlhaus/Lüftung etc.) sowie die Benutzung der Straße An der Molkerei entstehen, werden großteils durch die vorhandenen Wallanlagen abgehalten. Die Bahnlinie, welche einen noch größeren Abstand zu den neuen Nutzungen aufweist, wird zusätzlich durch eine Auffüllung der gewerblich genutzten Flächen sowie deren Baukörper abgeschirmt.

Verbleibende Schalleinwirkungen werden durch ein deutliches Abrücken der überbaubaren Grundstücksfläche vom Zufahrtbereich verringert. Eine weitere Reduzierung möglicher Einflüsse kann durch eine diesbezügliche Planung der Grundrisse der Nutzungen sowie weitergehend durch die Platzierung der Außenwohnbereiche auf der schallabgewandten Seite erfolgen. Insbesondere die beabsichtigte Kindertageseinrichtung kann ihre Spielflächen nach Südwesten ausrichten, sodass der Baukörper eine schallabweisende Wirkung entfaltet.

Zur Beurteilung des von dem östlich gelegenen Nahversorgungszentrum ausgehenden Gewerbelärms wurde eine schalltechnische Überprüfung<sup>1</sup> durchgeführt. Daraus resultiert, dass über die bereits vorhandenen Lärmschutzwälle hinaus weder zur Tages- noch zur Nachtzeit keine weiteren Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind.

---

<sup>1</sup> Planungsbüro Hahm, Gemeinde Altenberge – B-Plan Nr. 87 „Bahnhofshügel“ – Teil 1, Schalltechnische Untersuchung, Gewerbelärm nach DIN 18005, Erläuterungsbericht 06/2016, Osnabrück, 28.06.2016, ergänzt: 06.09.2016

## 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 dieses Bebauungsplanes ist die rechtliche Vorbereitung von zusätzlichen Wohn- und Wohnfolgenutzungen im östlichen Siedlungsbereich der Gemeinde Altenberge.

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 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 Biotopie 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>	
Bundesbodenschutzgesetz incl. Bundesbodenschutzverordnung	Langfristiger Schutz oder Wiederherstellung des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als <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>
Baugesetzbuch	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.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Gewässer/ Grundwasser</b></li> </ul>	
Wasserhaushaltsgesetz	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.
Landeswassergesetz	Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit.
Baugesetzbuch	Berücksichtigung der Auswirkungen auf das Wasser sowie Berücksichtigung von wirtschaftlichen Belangen bei den Regelungen zur Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung.

Rechtsquelle	Zielaussage
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Klima/ Lufthygiene</b></li> </ul>	
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.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Orts- und Land- schaftsplanung</b></li> </ul>	
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.

Rechtsquelle	Zielaussage
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Arten/Lebensgemeinschaften</b></li> </ul>	
Bundesnaturschutzgesetz/ Landschaftsgesetz NW	<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>
Baugesetzbuch	<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>
FFH-RL	<p>Sicherung der Artenvielfalt durch Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen</p>
VogelSchRL	<p>Schutz und Erhaltung sämtlicher wildlebender, heimischer Vogelarten und ihrer Lebensräume</p>

Rechtsquelle	Zielaussage
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Mensch/ Gesundheit</b></li> </ul>	
Baugesetzbuch  Bundesimmissions- schutzgesetz incl. Verordnungen  Geruchsim- missionsricht- linie/VDI- Richtlinien  Bundesnatur- schutzgesetz	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  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).  Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor Geruchsimmissionen, insbesondere landwirtschaftlicher Art sowie deren Vorsorge.  Erholung in Natur und Landschaft zur Sicherung der Lebensgrundlage
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Kultur/Sach- güter</b></li> </ul>	
Baugesetzbuch  Bundesnatur- schutzgesetz	Schutz von Kultur- und Sachgütern im Rahmen der Orts- und Landschaftsbilderhaltung und –entwicklung, Berücksichtigung der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege.  Erhaltung historischer Kulturlandschaften und –landschaftsteilen von besonders charakteristischer Eigenart, sowie der Umgebung geschützter oder schützenswerter Kultur, Bau- und Bodendenkmälern, sofern dies für die Erhaltung der Eigenart und Schönheit des Denkmals erforderlich ist.

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

Der Geltungsbereich ist im Regionalplan als „Allgemeine Siedlungsbereiche“ (ASB) dargestellt. Überlagernde Darstellungen existieren nicht.

Ein aus den regionalplanerischen Vorgaben abzuleitender, konkretisierender Landschaftsplan liegt für den betreffenden Bereich bislang nicht vor. Auch spezielle naturschutzrechtliche Schutzausweisungen 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 dem Bundesnaturschutzgesetz sowie dem Landschaftsgesetz NW 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.

Der vorherrschende Bodentyp des Planungsraumes ist Fließerde über Oberes Untercampan. Es handelt sich um Schluff, tonig, sandig und Sand, schluffig, oft mit Grus, Steinen und Blöcken, gelb bis graubraun; meist 1 – 2 m mächtig.

Entsprechend der Karte der schutzwürdigen Böden vom Geologischen Dienst NRW handelt es sich bei dem Pseudogleyboden um besonders schutzwürdige Staunässeböden.

Altlasten bzw. Bodenbelastungsverdachtsflächen im Sinne des Gemeinsamen Runderlasses 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“ (MBI. NRW 2005 S. 582) vom 14.03.2005 sind auf der Fläche selbst nicht bekannt.

#### 2.1.2 Gewässer / Grundwasser

Das südlich der Bahnhofstraße beginnende Fließgewässer Nr. 1870 durchschneidet den Plangeltungsbereich am östlichen Rand und mündet nach ca. 250 m in den Gewässerlauf 1800 (Eschhuesbach). Bei dem in östlicher Richtung fließenden Eschhuesbach handelt es sich um einen Vorfluter des Flothbaches (Nr. 1000), der als Temmingsmühlenbach nördlich von Greven in die Ems mündet. Das Gewässer Nr. 1870 speist sich im Wesentlichen aus den landwirtschaftlich genutzten Flächen zwischen der Straße An der alten Molkerei und dem Friedhof. Es handelt sich um einen regelmäßig trapezförmig ausgebildeten Graben mit bis zu 1 m Tiefe unter GOK. Teilweise wird das Gewässer verrohrt geführt. Von Westen mündet im mittleren Teil des Geltungsbereiches eine Entwässerungsmulde mit bis zu 0,5 m Tiefenlage in dieses Gewässer.

Südöstlich des Plangeltungsbereiches befinden sich zwei Regenrückhaltebecken unterschiedlicher Größe, die erhöhte Niederschlagswassermengen auffangen und gedrosselt an den Eschhuesbach abgeben.

Der Eschhuesbach selbst verläuft südlich des Plangeltungsbereiches und hat im Baugebiet Hanseller Straße seine Quellen.

Die nur stark eingeschränkt durchlässigen Böden im gesamten Planungsraum erschweren eine Versickerung der Oberflächenwässer in die Grundwasserleiter und bewirken einen tendenziell hohen Oberflächenabfluss.

### 2.1.3 Klima / Lufthygiene

Die landwirtschaftlich genutzten Flächen müssen als potenzielle Kaltluftentstehungsbereiche erachtet werden. Ein Abfluss dieser Kaltluft ist bei Windstille angesichts der topografischen Ausprägung tendenziell vorwiegend in südöstlicher Richtung (zum Eschhuesbach hin) zu erwarten. Gleichzeitig ist durch die benachbarte Verkehrsfläche An der alten Molkerei von einer gewissen Temperaturbeeinflussung sowie einer geringen Belastung der Luftqualität auszugehen. Die offenen Gewässerstrukturen (Fließgewässer/RRB) mit ihrer bereichsweise vorhandenen Randbegrünung bewirken dagegen eine Stärkung der Frischluftbildung.

Ausgeprägte Frischluftschneisen, die für das Gemeindegebiet von Bedeutung wären und eine Qualitätseinbuße durch die beschriebene Situation erführen, sind im Bereich der vorgesehenen Planung nicht erkennbar.

### 2.1.4 Arten / Lebensgemeinschaften

Als potenzielle natürliche Vegetation ist für den Planbereich artenarmer Sternmieren-Stieleichen-Hainbuchenwald zu nennen.

Als Strauchschicht (nur spärlich) sind Hasel, Weißdorn und Hundsrose zu erwarten.

Die Krautschicht besteht aus mesotraphenten Arten wie: Waldveilchen, Sauerklee, Aronstab, Lungenkraut, Goldhahnenfuß, Bergehrenpreis und Waldziest (Säure vertragende Pflanzen fehlen).

Die tatsächliche Vegetation besteht vorwiegend aus Gräsern und Kräutern der Grünlandflächen, sowie den Gehölzstrukturen (Eichen, Weiden etc.) entlang der Mulde und des Fließgewässers.

Aus faunistischer Sicht bieten sowohl die Gehölzstreifen als auch die offenen Grünlandflächen u. a. für Vögel Lebens- und Nahrungsräume.

Schutzgebiete mit rechtlich gesichertem Status sind in der unmittelbaren Nachbarschaft nicht vorhanden. Das Landschaftsschutzgebiet Altenberger Höhenrücken (vom 18.11.2011) weist in nördlicher Richtung einen Abstand von ca. 770 m und in südlicher Richtung von ca. 600 m auf.

#### 2.1.5 Orts- / Landschaftsbild

Eine unmittelbare Verbindung zur freien Landschaft besteht nicht. Dennoch wird der Geltungsbereich durch seine eigenen Grünstrukturen (offene Wiesenfläche mit Gehölzreihung) sowie die unmittelbar benachbarten Grünbereiche geprägt. Neben den Gehölzreihen ergeben die mit Gehölzen bestandenen Wallanlagen entlang der Straße An der alten Molkerei eine visuelle Barriere. Zusätzlich zu diesen Wällen bewirken die nördlich und südlich gelegenen Einzelhausstrukturen optische Fassungen des Siedlungsbildes.

#### 2.1.6 Mensch / Gesundheit

Bedingt durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen resultieren temporäre Emissionen, die dessen unmittelbaren Nahbereich z. B. mit Gerüchen, Geräuschen und Stäuben ztw. beeinflussen. Diese Beeinflussungen sind als ortsüblich zu betrachten.

Schalltechnische Auswirkungen der Verkehrsfläche An der alten Molkerei, der Bahnlinie Münster/Gronau sowie der gewerblichen Emissionen des Nahversorgungsstandortes werden überwiegend durch die vorhandenen Lärmschutzwälle verhindert. Die Auswirkungen der Bahnhofstraße sind angesichts der Entfernung von mehr als 100 m nicht als erheblich anzusehen.

Die Freizeit- und Erholungsfunktion dieses Bereiches konzentriert sich auf die randliche Nutzung der Wege durch Fußgänger und Radfahrer. Trampelpfade innerhalb der Wiesenflächen zeugen von einer weitergehenden Nutzung der Flächen selbst.

#### 2.1.7 Kultur / Sachgüter

Sowohl innerhalb des Geltungsbereiches der Planung als auch in ihrem Umfeld befinden sich weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NRW) bzw. Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes der Gemeinde Altenberge enthalten sind. Blickbeziehungen und Fernwirkungen von und zu Baudenkmalern werden nicht beeinträchtigt.

#### 2.1.8 Wechselwirkungen

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 nur temporärer Art und von daher allein beachtlich, wenn sie dennoch zu nachhaltigen Beeinträchtigungen führen.

### 2.2.1 Boden

Durch die geänderte Form der Bodeninanspruchnahme tritt in Teilbereichen eine deutlich erhöhte Versiegelung ein. Auch wenn Oberbodenaushub partiell auf der Fläche selbst und die restlichen Teile im weiteren Umfeld wieder eingebaut werden können, verbleibt vsl. insgesamt eine erhebliche Bodeninanspruchnahme und eine Störung der gewachsenen Bodenhorizonte, die ohne die Maßnahme nur im Umfang der landwirtschaftlichen Flächenbearbeitung entstehen würden.

Bei einem Verzicht auf die Planung würde die durch die landwirtschaftliche Nutzung bedingte, wechselnde Bodenbearbeitung bestehen bleiben.

### 2.2.2 Wasser

Das Niederschlagswasser wird aufgrund der Versiegelung in den neuen Bauflächen überwiegend abgeleitet. Nur ein relativ kleiner Teil wird dort zukünftig auf der Fläche selbst versickern können. Durch eine Retention im südöstlich gelegenen RRB kann jedoch ein kleiner Teil des Wassers wieder unmittelbar der Versickerung zugeführt werden. Die verbleibende Menge wird gedrosselt in das örtliche Vorflutsystem des Eschhuesbaches eingeleitet. Großflächige Störungen der Grundwasserneubildung oder aus einer beschleunigten Wasserableitung bewirkte Hochwasserereignisse sind deshalb nicht zu erwarten. Eine Qualitätsbeeinträchtigung des Grundwassers ist im Hinblick auf die beabsichtigten Nutzungen sowie angesichts von Absetzmöglichkeiten im RRB nicht zu erwarten. Die Zuleitung und die Retentionsanlagen selbst sind für die Ableitungsmengen des Plangeltungsbereiches ausreichend dimensioniert.

Bei einer fortgesetzten landwirtschaftlichen Nutzung verblieben potenzielle Grundwassergefährdungen und Gewässereutrophierungen durch Dünge- und Pflanzenschutzmitteleinsatz.

### 2.2.3 Klima / Lufthygiene

Durch die geplanten baulichen Maßnahmen werden voraussichtlich zusätzliche kleinflächige Klimaveränderungen entstehen. Insbesondere die stark versiegelten Bauflächen bewirken stärker ausgeprägte Klimaschwankungen und eine Reduzierung der Luftfeuchte. Durch den Erhalt der

Baumreihe können zumindest teilweise Ausgleichswirkungen im Hinblick auf Temperatur und Luftfeuchtigkeit gegenüber den beschriebenen Auswirkungen erwartet werden. Dennoch ist gegenüber der bestehenden Situation der Lufthygiene von einer tendenziellen kleinräumigen Verschlechterung auszugehen.

Bei einem Planungsverzicht würden die landwirtschaftlichen Flächen neben dem Gewässer weiterhin Funktionen der Frischluftproduktion wahrnehmen. Lufthygienische Beeinflussungen durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung blieben abhängig von deren Art und Intensität erhalten.

#### 2.2.4 Arten / Lebensgemeinschaften

Auswirkungen auf das Artenspektrum und die Individuenzahl sind durch die Realisierung des Vorhabens nur insofern zu erwarten als die nahen Ausweichräume evtl. bereits gleichartig besiedelt sind und somit zumindest teilweise auch großräumige Verdrängungsprozesse stattfinden können. Deutliche Anzeichen für artbedrohende Verdrängungswirkungen in den Ausweichräumen liegen allerdings nicht vor.

Im Bereich der mittigen Baumreihe können die geänderten anthropogenen Nutzungen in den Randbereichen zu Störungen führen.

Eine artenschutzrechtliche Potenzialanalyse<sup>2</sup> kommt zu folgenden Aussagen:

„Bei der Begehung des Plangebietes am 11.04.2016 wurden die vorhandenen Gehölzstrukturen auf potenzielle Neststandorte von Vögeln und mögliche Quartiere von Fledermäusen (Höhenbäume etc.) untersucht“.

„Durch die Rodung der vorhandenen Gehölze außerhalb der Brutzeit (also insbesondere in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar) kann das Risiko einer Tötung von Vögeln (ggf. anwesenden Jungvögeln) jedoch verringert werden.“

Bei einer Fällung in der Brut- und Fortpflanzungszeit werden die betroffenen Gehölze im Sinne einer Umweltbaubegleitung auf Besatz (Vorkommen von Nestern und/oder nicht-flüggen Jungvögeln) überprüft und dann die Fällung ggf. zeitlich ausgesetzt.“

„Eine Tötung wandernder Amphibien (zum/aus dem Regenrückhaltebecken) kann nicht ausgeschlossen werden. Als Vermeidungsmaßnahme ist ein Amphibienschutzzaun aufzustellen, welcher verhindert, dass die wandernden Amphibien durch die Baumaßnahmen gefährdet werden. Dieses ist jedoch nur notwendig, wenn die Bauphase innerhalb der Hauptwanderungszeiten der Amphibien liegt (Anfang Februar bis Ende April)“.

„Eine temporäre Nutzung der in den Gehölzen vorhandenen Spalten durch Fledermäuse kann nicht ausgeschlossen werden. Die Strukturen haben jedoch kein Potenzial für die Nutzung als Winterquartier

---

<sup>2</sup> BioConsult, Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 87 „Bahnhofshügel Teil I“ in der Gemeinde Altenberge, Belm, 28.06.2016

oder Wochenstube. Bei Einhaltung des oben aufgeführten Baufensters für die Rodung der Gehölze ist nicht von Gefährdungen der Tiere auszugehen.“

„Da einige der vorhandenen Gehölze gefällt werden, kann insbesondere für den Feldsperling nicht ausgeschlossen werden, dass Fortpflanzungs- und Ruhestätten beschädigt oder zerstört werden. Für diese Art sind deshalb CEF-Maßnahmen umzusetzen [A. d. V.: Aufhängen von mind. 3 Nistkästen]. Die anderen Singvogelarten legen ihre Nester jedes Jahr neu an.“

Durch Berücksichtigung von vorhandenen linearen Grünstrukturen kann der Erhalt artenschutzrelevanter Lebensräume/-strukturen grundsätzlich gesichert werden.

### 2.2.5 Orts- / Landschaftsbild

Die neuen „Baugebiete“ sind von der Haupterschließungsstraße An der alten Molkerei aufgrund der Abschirmung durch die Lärmschutzwälle kaum sichtbar.

Aus den anderen Himmelsrichtungen sind die geplanten Gebäude im unterschiedlichen Grad als solitäre Baukörper in einer hängigen Wiesenfläche wahrnehmbar. Als optisch vermittelndes Element sind die Baumreihen und die begrünte Wallkulisse zu sehen. Eine visuell unverträgliche Situation ist an dieser Stelle des Ortes nicht zu erwarten.

Bei einem Verzicht auf die Realisierung der Maßnahme bliebe vsl. das heutige Erscheinungsbild im Grundsatz erhalten.

### 2.2.6 Mensch / Gesundheit

Unmittelbare Gefahrenquellen für die menschliche Gesundheit ergeben sich durch die Festsetzungen nicht. Primär verkehrlich bedingte Emissionen konzentrieren sich auf den Zufahrtsbereich, der einen großen Abstand zu sensiblen Nutzungen aufweist.

Mögliche Auswirkungen auf die Erholungsnutzung resultieren aus der Unterbrechung von Trampelpfadbeziehungen sowie die Aufhebung der geduldeten Nutzung eines Privatweges. Es sind allerdings ausreichend alternative Wege vorhanden.

Empfindliche Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches werden vor verkehrlichen und gewerblichen Emissionen durch die östlich gelegenen Wallanlagen abgeschirmt. Die überbaubaren Grundstücksflächen halten zudem deutliche Abstände zu den Wällen und vor allem zum Zufahrtsbereich.

Die vorgelagerten Grundstücksflächen, die sich zur Verkehrsfläche orientieren, sollen vorrangig für die Unterbringung von Stellplätzen verwendet werden.

Ein zusätzlicher Schutz der Außenwohnbereiche (z. B. Spielflächen der Kindertageseinrichtung) kann durch eine schallabgewandte Platzierung erreicht werden.

Bei einem Planungsverzicht bliebe die heutige Situation vsl. im Grundsatz erhalten.

### **2.2.7 Kultur / Sachgüter**

Da vsl. keine Kultur- und ökologisch bedeutenden Sachgüter in Anspruch genommen werden, entstehen keine Beeinträchtigungen bei diesem Bewertungsaspekt.

### **2.2.8 Wechselwirkungen**

Die zukünftig zulässigen Maßnahmen bewirken Eingriffe, die auch Wechselwirkungen auf die einzelnen Umweltmedien haben können. So wird die intensive Bodeninanspruchnahme sowohl Auswirkungen auf die Wasserspeicherung als auch auf die Flora haben. Damit werden auch der Fauna Lebensräume entzogen. Erhebliche zusätzliche Auswirkungen gegenüber den, bei den im Einzelnen bewerteten Umweltmedien beschriebenen, sind durch weitere Wechselwirkungen nicht erkennbar.

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

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

Da eine zusätzliche Baugebietsausweisung für die Berücksichtigung des Wohnflächenbedarfes und für die Wohnfolgeeinrichtung erforderlich ist, ist die Maßnahme grundsätzlich unvermeidbar. Bei der Wahl der Fläche wurde bereits berücksichtigt, einen ökologisch weitgehend weniger wertvollen Standort, der bereits seit längerem für eine bauliche Inanspruchnahme vorgesehen war, zu verwenden und unnötige Eingriffe zu vermeiden.

Um den Bestand der mittigen Baumreihe zu erhalten, erfolgt eine abgerückte Platzierung der öffentlichen Verkehrsfläche sowie eine erhaltende Einzelbaumbepflanzung.

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

Im Zuge des B-Plans Nr. 87 ist gemäß § 18 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 rechtlichen zulässigen Eingriff und stellt diesem den zukünftig vorgesehenen Eingriffsumfang gegenüber.

Der zu erwartende Eingriff bezieht sich hauptsächlich auf die Versiegelung von Grünlandflächen. Die vorhandenen Bauflächen sollen erweitert werden.

Die Bewertung des Eingriffs erfolgt nach dem im Landkreis Osnabrück praktizierten Kompensationsmodell. Dieses Modell sieht eine Ermittlung des derzeitigen Flächenwertes unter Berücksichtigung eines bereits vorhandenen Bebauungsplanes 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. Baumschutz- und Unterhaltungsmaßnahmen umgesetzt werden. Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung muss die grundsätzliche Unvermeidbarkeit des Eingriffs im Hinblick auf die erforderlichen baulichen Erweiterungen des Bereiches festgestellt werden, um überhaupt die planerische Realisierungsfähigkeit zu gewährleisten.

- 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 Biozosen 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 eine konkrete Kompensationsberechnung innerhalb des Bauleitplanverfahrens ermittelt. Danach sind Ersatzmaßnahmen vorzusehen.

Durch die Stärkung vorhandener Strukturen und Neuanlegung artgleicher Strukturen an anderer Stelle im Gebiet soll der durch die Baumaßnahme erfolgte Eingriff in Natur und Landschaft zumindest tlw. ausgeglichen werden.

Die Ermittlung des Eingriffsflächenwertes erfolgt in Bezug auf alle Biotoptypen, die sich innerhalb des Plangebietes befinden. Dabei werden die Auswirkungen umgebender Flächen auf das Plangebiet mit berücksichtigt.

Bodenrelevante Kriterien (wie Relief, Exposition, Nährstoffverhältnisse, Pufferkapazität, Wiederherstellbarkeit, Kulturhistorische Bedeutung) werden mit berücksichtigt.

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 Biotyp gesondert vorgenommen.

### 2.3.2.1 Eingriffsflächenwertberechnung:

Da im Geltungsbereich des neuen B-Planes bereits planungsrechtlich zulässige Eingriffsmöglichkeiten durch einen vorhandenen B-Plan vorhanden sind, ist in diesem Fall ein Vergleich der betroffenen Flächen mit den Festsetzungen des zukünftigen B-Planes erforderlich.

#### Vorhandener B-Plan Nr. 58, 1. Änderung „Bahnhofstraße/Hanseller Straße“

##### - Verlust des Biotoptyps Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die im vorhandenen B-Plan vorgesehenen Geh- und Radwege werden in teilbefestigter Bauweise (wassergebundener Belag, Schotterweg) hergestellt und erhalten somit den Wertfaktor 0,5.

##### - Verlust des Biotoptyps öffentliche Grünflächen

Die im B-Plan festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind als Lärmschutzwälle und Ausgleichsflächen ausgewiesen. Die bepflanzten Erdwälle sowie begrünten Ausgleichsflächen (Bepflanzung mit standortgerechten, heimischen Gehölzen bzw. Sukzession) erhalten den ökologischen Wertfaktor von 1,3, wie bereits für die damalige Berechnung angesetzt.

##### - Verlust des Biotoptyps Einzelbäume, erhalten

Im B-Plan sind zwei vorhandene Bäume als zu erhalten festgesetzt. Da die vorhandenen Bäume im Plangebiet wichtigen Lebensraum für die Tiere haben, werden sie zusätzlich bewertet. Die Bewertung erfolgt über den Kronentraufbereich, je nach Alter der Bäume. Der Wertfaktor von 1,6 wird angesetzt.

### Tatsächlicher Bestand

#### - Verlust des Biototyps Intensivgrünland

Bei den im Geltungsbereich vorhandenen Grünflächen handelt es sich um Wirtschaftsgrünland, das intensiv genutzt wird. Das relativ artenarme Grünland zeigt nährstoffbedürftige Süßgräser und Kräuter.

Für das Landschaftsbild und die Tier- und Pflanzenwelt sind die Flächen von mittlerer Bedeutung. Durch die intensive Nutzung der Grünlandflächen ist bereits mit negativen Einflüssen auf Bodenleben und Wasserhaushalt zu rechnen. Entsprechend dem Osnabrücker Kompensationsmodell erhält das Grünland den Wertfaktor 1,3 zuzüglich einer Aufwertung um 0,3 für den anstehenden besonders schutzwürdigen Staunässeboden als Extremstandort = Gesamt WF 1,6.

#### - Verlust des Biototyps Graben mit Baum-Strauch-Hecke

Mittig im Plangebiet befindet sich eine Grabenmulde mit Heckenstruktur. Die Baum-Strauch-Hecke ist durch Baumweiden, Eichen, Weißdorn, Obstgehölze, Strauchweiden und Hasel geprägt. Einige der Weiden sind auf den Stock gesetzt und bereits wieder ausgetrieben. Insbesondere die Weiden weisen einen hohen Totholzanteil auf. Die Einzelbäume werden nachfolgend noch zusätzlich bewertet.

Die vorhandene Heckenstruktur mit Graben bietet wichtigen Lebensraum für Flora und Fauna und erhält den Wertfaktor 1,8.

#### - Verlust des Biototyps Gehölzbestand

Das Gewässer Nr. 1870 verläuft im Osten parallel zum Geltungsbereich. Das Gewässer ist trapezförmig und geradlinig ausgebaut. Die Böschungen sind mit Gräsern und Kräutern bestanden. Es wird ein ökologischer Wertfaktor von 1,3 angesetzt.

#### - Verlust des Biototyps Wegeflächen teilversiegelt

Ein teilbefestigter Weg führt von der Heckenstruktur mittig im Plangebiet Richtung Süden zu einem Anlieger. Der wassergebundene bzw. geschotterte Weg erhält den ökologischen Wertfaktor von 0,5.

#### - Verlust des Biototyps Einzelbäume

9 Einzelbäume (Eichen, Weiden, Buchen) mit einem Stammdurchmesser zwischen 30 – 150 cm befinden sich in der Baum-Strauch-Hecke. Aufgrund ihres großen Potenzials für die Bildung von Höhlenstrukturen, welche u. a. Vögeln und Fledermäusen als Lebensraum dienen können, werden sie zusätzlich ökologisch bewertet.

Die Bewertung erfolgt über den Kronentraufbereich, je nach Alter der Bäume. Ein ökologischer Wertfaktor von 1,6 scheint angemessen.

### 1. Ermittlung des Eingriffsflächenwertes (= 100 % iger Verlust)

Bei der Beurteilung der zu erwartenden Eingriffe wurden neben dem direkten Plangebiet auch die umliegenden Bereiche mit erfasst. Dabei ergaben die Voruntersuchungen, dass die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung auf das eigentliche Plangebiet beschränkt werden kann. Erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes von Flächen außerhalb des Geltungsbereiches sind im vorliegenden Fall nicht zu erwarten.

Biotoptyp	Flächengröße	Wertfaktor	Werteinheiten
<b>Vorh. B-Plan Nr. 58, 1. Änd. "Bahnhofstraße/Hanseller Straße":</b>			
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung: - wassergebundener Fuß- und Radweg	555 m <sup>2</sup>	0,5	278 WE
Öffentliche Grünflächen: - Lärmschutzwall und Ausgleichsfläche	735 m <sup>2</sup>	1,3	956 WE
2 Einzelbäume erhalten* (StDU 100 cm) - 2 Stück HB/4	(300) m <sup>2</sup>	1,6	480 WE
<b>Gesamt vorh. B-Plan</b>	<b>1.290 m<sup>2</sup></b>		<b>1.713 WE</b>
<b>Bestand:</b>			
Intensivgrünland, artenarm	7.490 m <sup>2</sup>	1,6	11.984 WE
Gewässer mit Baum-Strauch-Hecke	425 m <sup>2</sup>	1,8	765 WE
Gewässer ohne Gehölzbestand	385 m <sup>2</sup>	1,3	501 WE
Wegeflächen, teilversiegelt	195 m <sup>2</sup>	0,5	98 WE
9 Einzelbäume* (StDU 30 bis 150 cm) - 4 Stück HB/2 , 2 Stück HB/3, 3 Stück HB/4	(930) m <sup>2</sup>	1,6	1.488 WE
<b>Gesamt Bestand</b>	<b>8.495 m<sup>2</sup></b>		<b>14.835 WE</b>
<b>Eingriffsflächenwert</b>	<b>9.785 m<sup>2</sup></b>		<b>16.548 WE</b>

\* Die in Klammern (000) gesetzten Flächenbereiche werden auf Grund zusätzlich zu berücksichtigenden Bewertungskriterien mehrfach beurteilt (Kronentraufbereich).  
 HB/2 = schwaches bis mittleres Baumholz (Brusthöhendurchmesser BHD ca. 10 - 50 cm) (Kronentraufbereich ca. 70 m<sup>2</sup>)  
 HB/3 = starkes Baumholz (BHD ca. 50 - 80 cm) (Kronentraufbereich ca. 100 m<sup>2</sup>)  
 HB/4 = sehr starkes Baumholz (BHD über 80 cm) (Kronentraufbereich ca. 150 m<sup>2</sup>)

### 2.3.2.2 Kompensationsberechnung

Für die Kompensation des im vorherigen Kapitel ermittelten Eingriffsflächenwertes von 16.934 Werteinheiten (WE) stehen auf Grundlage des neuen Bebauungsplanes folgende landschaftspflegerischen Maßnahmen und Freiflächengestaltungen im Geltungsbereich selbst zur Verfügung:

#### Verkehrsflächen

Durch den aktuellen Bebauungsplan sind ca. 2.710 m<sup>2</sup> als Verkehrsflächen ausgewiesen. Diese Flächen werden zum größten Teil mit einer Bitumendecke oder Betonsteinpflaster befestigt und stellen somit eine 100 %ige Versiegelung dar, die entsprechend Osnabrücker Kompensationsmodell als wertlos einzustufen sind. Wertlose Flächen erhalten einen Faktor von 0.

Ca. 10 % der ausgewiesenen Verkehrsflächen werden als Grünflächen (teilweise als „Verkehrsgrünflächen“ festgesetzt) angelegt. Diese Grünflächen werden als Straßenbegleitgrün intensiv gestaltet, sind aber den negativen Einflüssen der Verkehrsflächen ausgesetzt. Eine Bewertung erfolgt mit 0,8.

#### Öffentliche Grünflächen (Verkehrsgrün)

Bei den ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen handelt es sich um einzelne Pflanzinseln in den Verkehrsflächen, die für die Begrünung mit Rasen bzw. Bäumen und Bodendeckern zur Verfügung stehen. Aufgrund der relativ großen Teilflächen wird eine Bewertung mit 0,9 angesetzt.

#### Allgemeines Wohngebiet

Ein Kompensationspotenzial bilden die nicht versiegelten Flächen des Allgemeinen Wohngebietes.

Die Grundflächenzahl (GRZ) für das WA-Gebiet von 0,4 bietet hier den Ansatz, das Ausmaß der Versiegelung festzustellen.

Gesamtfläche WA: 2.565 m<sup>2</sup> (versiegelbare Flächen für Wohngebiet bis maximal GRZ 0,4 + 50 %):

davon vollversiegelt (60 %):	2.050 m <sup>2</sup>
davon Gartenflächen (40 %):	515 m <sup>2</sup>

Für die versiegelten Flächen, die als wertlos eingestuft sind, wird der Wertfaktor 0 angesetzt.

Die sonstigen Grünflächen auf den Baugrundstücken werden in ortsüblicher Art und Weise ausgebildet. Die Anlage von gepflegten Rasenflächen sowie Rabattenpflanzungen aus z. T. nicht standortgerechten Gehölzen muss vorausgesetzt werden. Diese Grünflächen im besiedelten Bereich sind lt. Kompensationsmodell als weniger empfindliche Bereiche zwischen den Wertfaktoren 0,6 bis 1,5 anzusiedeln. Eine Bewertung mit dem Faktor 1,0 ist gerechtfertigt.

### Flächen für Gemeinbedarf

Ein weiteres Kompensationspotenzial bilden die nicht versiegelten Flächen für den Gemeinbedarf mit sozialen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen. Hier soll eine Kindertageseinrichtung entstehen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) für die Gemeinbedarfsflächen von 0,3 bietet hier den Ansatz, das Ausmaß der Versiegelung festzustellen.

Gesamtfläche: 3.860 m<sup>2</sup> (versiegelbare Flächen bis maximal GRZ 0,3 + 50 %):

davon vollversiegelt (45 %):	1.740 m <sup>2</sup>
davon Gartenflächen (55 %):	2.120 m <sup>2</sup>

Für die versiegelten Flächen, die als wertlos eingestuft sind, wird der Wertfaktor 0 angesetzt.

Die übrigen Freiflächen werden als Garten- bzw. Spielflächen hergestellt. Rasenflächen sowie Gehölzpflanzungen, teilweise standortgerecht, werden angelegt sowie Spielflächen, die zum Teil intensiv genutzt werden.

Ein mittlerer ökologischer Wertfaktor von 0,9 wird angesetzt.

### Flächen für die Wasserwirtschaft

Das am östlichen Rand des Geltungsbereiches verlaufende Gewässer bleibt in seiner Art erhalten und erhält den gleichen Wertfaktor wie im Bestand von 1,3.

### Einzelbäume erhalten

Entsprechend den Festsetzungen des B-Planes werden drei Bäume an den Randbereichen der Gewässerstrukturen erhalten. Das Gutachten zur artenschutzrechtlichen Potenzialanalyse besagt, dass sich im Plangebiet mehrere Bäume befinden, die aufgrund ihres hohen Totholzhaufens ein großes Potenzial für die Bildung von Höhlenstrukturen, insbesondere als Lebensraum für Vögel und Fledermäuse, bilden.

Die zu erhaltenden Bäume werden zusätzlich bewertet. Hier erfolgt eine Bewertung über den Kronentraufbereich, je nach Alter der Bäume.

Ein ökologischer Wertfaktor von 1,6 wird wie im Bestand angesetzt.

## 2. Ermittlung des Kompensationswertes auf der Eingriffsfläche

Nachfolgend wird zunächst der Neuanlagenwert (Kompensationswert) des geplanten Gewerbegebietes ermittelt und dann vom Eingriffsflächenwert abgezogen.

Biotoptyp	Flächengröße	Wertfaktor	Werteinheiten
Verkehrsflächen	(2.560) m <sup>2</sup>		
- versiegelt (90 %)	2.300 m <sup>2</sup>	0,0	0 WE
- Straßenbegleitgrün (10 %)	260 m <sup>2</sup>	0,8	208 WE
Öffentliche Grünflächen (Verkehrsrgrün)	530 m <sup>2</sup>	0,9	477 WE
Allgemeines Wohngebiet: GRZ 0,4	(1.910) m <sup>2</sup>		
- versiegelt (80 %)	1.530 m <sup>2</sup>	0,0	0 WE
- Gartenflächen (20 %)	385 m <sup>2</sup>	1,0	385 WE
Flächen für Gemeinbedarf: GRZ 0,3	(3.820) m <sup>2</sup>		
- versiegelt (45 %)	1.720 m <sup>2</sup>	0,0	0 WE
- Garten-/Spielflächen (55 %)	2.100 m <sup>2</sup>	0,9	1.890 WE
Flächen für die Wasserwirtschaft	960 m <sup>2</sup>	1,3	1.248 WE
3 Einzelbäume, zu erhalten* (StDU 50, 80, 100 cm)			
- 2 Stück HB/3 und 1 Stück HB/4	(350) m <sup>2</sup>	1,6	560 WE
<b>Kompensationswert</b>	<b>9.785 m<sup>2</sup></b>		<b>4.768 WE</b>

- \* Die in Klammern (000) gesetzten Flächenbereiche werden auf Grund zusätzlich zu berücksichtigenden Bewertungskriterien mehrfach beurteilt (Kronentraufbereich).  
 HB/2 = schwaches bis mittleres Baumholz (Brusthöhendurchmesser BHD ca. 10 - 50 cm) (Kronentraufbereich ca. 70 m<sup>2</sup>)  
 HB/3 = starkes Baumholz (BHD ca. 50 - 80 cm) (Kronentraufbereich ca. 100 m<sup>2</sup>)  
 HB/4 = sehr starkes Baumholz (BHD über 80 cm) (Kronentraufbereich ca. 150 m<sup>2</sup>)

### 2.3.2.3. Kompensationsergebnis

#### 3. Ermittlung des Kompensationsbedarf für externe Kompensationsmaßnahmen

Bilanz	Eingriffsflächenwert	16.548	WE
	Kompensationswert	4.768	WE
	Kompensationsdefizit	<b>-11.780</b>	<b>WE</b>

Es ergibt sich ein Kompensationdefizit von 11.780 Werteinheiten (WE).

#### 4. Kompensationsmaßnahmen

Durch die vorliegende Planung müssen 11.780 Werteinheiten (Osnabrücker Kompensationsmodell) kompensiert werden. Die gesamte externe Kompensation erfolgt über die Naturschutzstiftung des Kreises Steinfurt, Tecklenburger Str. 10, 48565 Steinfurt.

In der Gemarkung Lengerich, Flur 161 auf dem Flurstück 61, werden Acker- und intensiv genutzte Grünlandflächen auf 7.593 m<sup>2</sup> in Extensiv-Grünland unterschiedlicher Feuchtestufen umgestaltet. Hier können 9.110 Werteinheiten ausgeglichen werden.

In der Gemarkung Borghorst, Flur 29 auf den Flurstücken 108, 109 und 111, werden die verbleibenden 2.670 Werteinheiten kompensiert. Dort wird aus einer vorhandenen Ackerfläche ein Extensiv-Grünland mit Regio-Saatgut entwickelt.

## 2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen)

Grundsätzliche gleichwertige Alternativflächen wurden geprüft. Unter anderem aufgrund regionalplanerischer Ausweisungen und eigentumsrechtlicher Aspekte sowie unter Berücksichtigung von Bürgerinteressen sind derzeit jedoch keine geeigneten weiteren Standorte verfügbar. Dies betrifft sowohl unbebaute als auch bebaute und aufgegebenen Flächen.

### 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

Die Zusammenstellung der Angaben im Umweltbericht fußt auf allgemein zugänglichen Informationen zu den unterschiedlichen Umweltmedien sowie auf Angaben der Träger öffentlicher Belange. Spezielle Angaben der Behörden wurden in diesem Verfahren jedoch nicht vorgebracht.

Hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Belange wurde auf eine aktuelle Potenzialanalyse zurückgegriffen.

Weitere Untersuchungen wurden nicht durchgeführt, da keine deutlichen Anhaltspunkte für einen weitergehenden Untersuchungsbedarf vorlagen.

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

Erhebliche Auswirkungen liegen vsl. in Bezug auf die Versiegelung und die daraus resultierenden Folgewirkungen vor. Hier ist insbesondere im Rahmen der nachfolgenden baulichen Realisierung auf die Einhaltung der maximal zulässigen Bodeninanspruchnahme zu achten. Das Niederschlagswasser soll gedrosselt an den Vorfluter abgeleitet werden.

Möglicherweise durchzuführende Überwachungsmaßnahmen sind in der nachfolgenden Tabelle aufgelistet.

Umweltauswirkung	Überwachung durch	Überwachungs- maßnahme	Zeitpunkt
<b>Geologie/Böden</b> Versiegelung der Erdoberfläche durch Baumaßnahmen	Kreis Steinfurt Baugenehmigungsbehörde	Prüfung von Bauantragsunterlagen/ Bauschlussabnahme	jew. Einzelbauvorhaben/ konkreter Hinweis
<b>Gewässer/Grundwasser</b> Beeinflussung der benachbarten Gewässer	Kreis Steinfurt Untere Wasserbehörde		jew. Einzelbauvorhaben/ konkreter Hinweis
	Unterhaltungsverband *	Unterhaltungsarbeiten	regelmäßig
<b>Klima/Lufthygiene</b> keine überwachungsbedürftigen Auswirkungen bekannt			
<b>Orts-/Landschaftsbild</b> Ortsbildbeeinflussung durch Höhe baulicher Anlagen	Kreis Steinfurt Baugenehmigungsbehörde	Prüfung von Bauantragsunterlagen Bauschlussabnahme	jew. Einzelbauvorhaben/ konkrete Hinweise
<b>Arten/Lebensgemeinschaften</b> Artenverdrängung durch Lebensraumveränderung	Kreis Steinfurt Untere Landschaftsbehörde	Realisierung der externen Kompensationsmaßnahmen Fortführung des Kompensations- katasters	im zeitlichen Zusammenhang mit Eingriffsmaßnahmen/ regelmäßige Pflege- und Entwick- lungskontrolle
	Kreis Steinfurt Baugenehmigungsbehörde	Berücksichtigung der Erhaltungsgebote	jew. Einzelbauvorhaben
<b>Mensch/Gesundheit</b> keine überwachungsbedürftigen Auswirkungen bekannt			
<b>Kultur/Sachgüter</b> keine überwachungsbedürftigen Auswirkungen bekannt			

\* ohne rechtliche Aufsichts- und Überwachungspflichten

Ansonsten sind derzeit keine überwachungsbedürftigen, erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt erkennbar. Von daher werden keine besonderen Instrumente eines Monitorings vorgesehen. Dennoch wird die Einhaltung der umweltrelevanten Zielsetzungen bei der Realisierung und dem Betrieb der neuen Flächennutzungen in nachfolgenden Planverfahren (z. B. wasserrechtliche Anträge) und Genehmigungen (z. B. Baugenehmigung) und ggf. bei stark veränderten Rahmenbedingungen geprüft. Der Zustand der Gewässer unterliegt der regelmäßigen Kontrolle (keine gesetzliche Prüfpflicht) des zuständigen Wasserverbandes.

### 3.3 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Insgesamt gesehen sind bei ökologischen Teilaspekten teilweise kleinräumig relevante und parziell erhebliche Belastungswirkungen durch eine Realisierung der Planungsmaßnahmen zu erwarten. Dies ist insbesondere durch die mit der Versiegelung bewirkten Oberbodenverlagerung sowie der geminderten Anreicherung des Grundwassers der Fall.

Eine Reduzierung dieser erheblichen Auswirkungen ist im Hinblick auf den Boden durch einen fachgerechten Abtrag und einen vollständigen Neuauftrag (in möglichst großem Umfang auf benachbarte oder nahe gelegene Flächen), vorzugsweise ohne zusätzliche Zwischenlagerungen, möglich.

Hinsichtlich der Niederschlagsversickerung können die sehr kleinräumigen Reduzierungen der Grundwasseranreicherung durch eine Rückhaltung und teilweise Versickerung in einer benachbart bereits vorhandenen und hinreichend dimensionierten Retentionsanlage bzw. deren verzögerter Abgabe in das angrenzende Gewässer in gewissem Umfang ausgeglichen werden. Großräumige Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Direkte Eingriffe erfolgen nur in das Nebengewässer durch eine kurze Verrohrungsstrecke. Eine Reduzierung der Wasserführung im nachfolgenden Hauptgewässer ist dadurch nicht zu erwarten.

Die durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft können innerhalb des Geltungsbereiches nur unvollständig ausgeglichen werden. Deshalb sind darüber hinausgehende Ersatzmaßnahmen wohl erforderlich, um einer möglichen Verschiebung des ökologischen Gleichgewichts in der Gemeinde Altenberge vorzubeugen.

Gemeinde Altenberge  
Altenberge,

Der Bürgermeister

Aufgestellt:  
Osnabrück, 27.09.2016  
Ri/Sc-16068013-42

  
Planungsbüro Hahm GmbH

### III.      **Verfahrensvermerk**

Der Bau- und Planungsausschuss der Gemeinde Altenberge hat der Begründung des Entwurfes am 06.07.2016 zugestimmt.

Die Begründung hat zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Zeit vom 25.07. bis 01.09.2016 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Sie wurde aufgrund der Ergebnisse der öffentlichen Auslegung geprüft und vom Rat der Gemeinde Altenberge in seiner Sitzung am 26.09.2016 als Begründung der Satzung gebilligt.

Altenberge, den 27.09.2016

Gemeinde Altenberge  
Der Bürgermeister

.....  
(Paus)