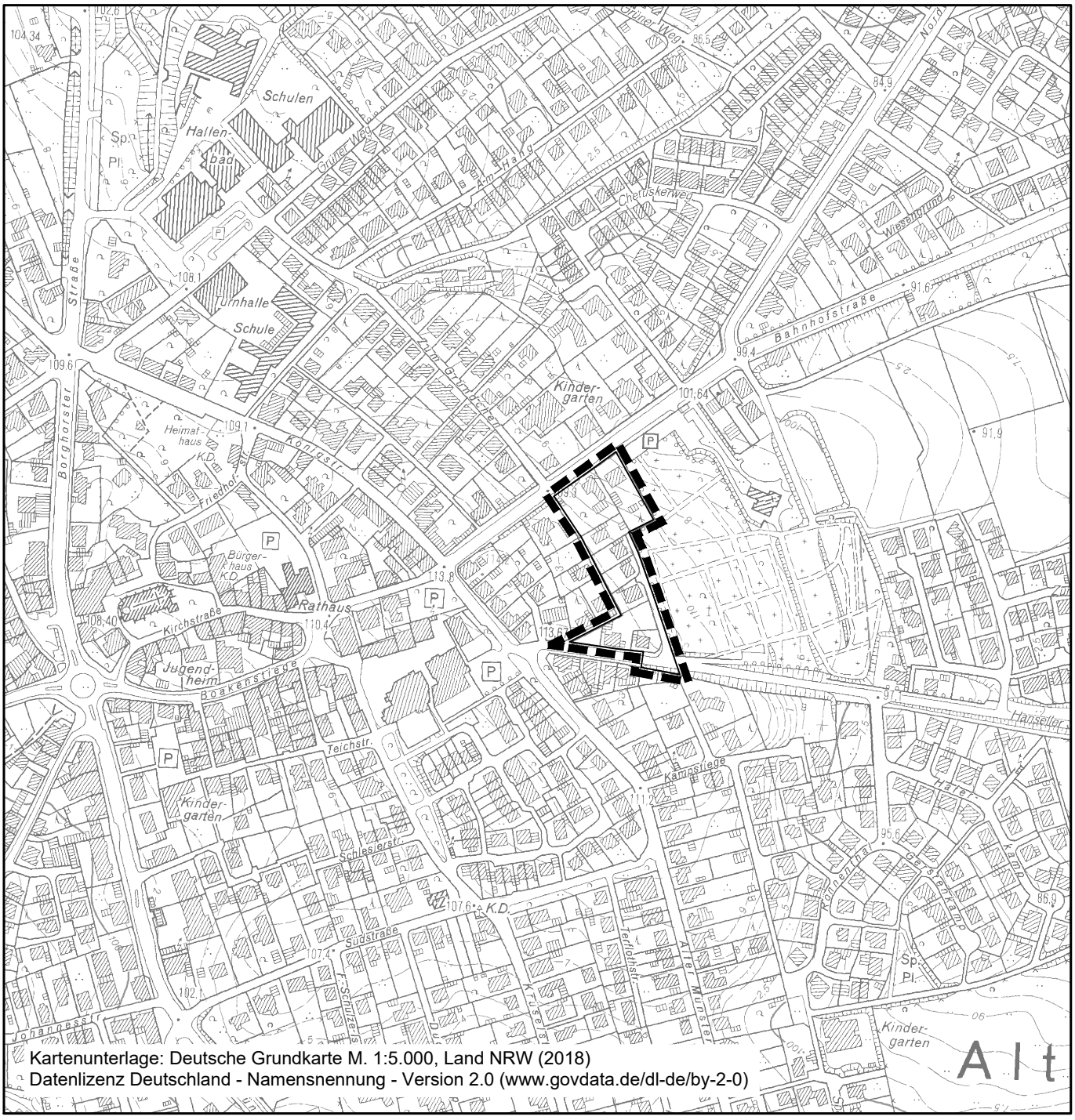
# Gemeinde Altenberge

## Bebauungsplan Nr. 45
## "Zur Schönen Aussicht"
## - 1. Änderung

**Begründung**




Kartenunterlage: Deutsche Grundkarte M. 1:5.000, Land NRW (2018)
Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)


Beratung • Planung • Bauleitung

Am Tie 1
49086 Osnabrück

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

E-Mail: osnabrueck@pbh.org

Internet: www.pbh.org

pbh
PLANUNGSBÜRO HAHM

Gemeinde Altenberge

# Bebauungsplan Nr. 45 „Zur schönen Aussicht“ - 1. Änderung

Begründung

**Planungsbüro Hahm**
Am Tie 1
49086 Osnabrück
Telefon (0541) 1819-0
Telefax (0541) 1819-111
E-Mail: osnabrueck@pbh.org
Internet: www.pbh.org

Ri/We-18212011-11 / 23.05.2019

Inhalt:


I: Begründung zum Bauleitplan ..... 4

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

5.2 Maß der Nutzung / Bauweise ..... 7

5.3 Gestaltung ..... 8

6. Erschließung ..... 9

6.1 Verkehrserschließung ..... 9

6.2 Ver- und Entsorgung ..... 9

7. Immissionsschutz ..... 10

8. Innenentwicklung ..... 10

9. Denkmalschutz / Denkmalpflege ..... 10

10. Planverwirklichung / Bodenordnung ..... 11

11. Flächenbilanz ..... 11

12. Erschließungskosten ..... 11

13. Ökologie / Grünflächen ..... 11

14. Klimaschutz ..... 12

II: Beschreibung möglicher Umweltauswirkungen ..... 13

1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden ..... 13
1.1 Boden / Flächen ..... 13
1.2 Gewässer / Grundwasser ..... 13
1.3 Klima / Lufthygiene ..... 14
1.4 Arten / Lebensgemeinschaften ..... 14
1.5 Orts- / Landschaftsbild ..... 14
1.6 Mensch / Gesundheit ..... 15
1.7 Kultur / Sachgüter ..... 15
1.8 Wechselwirkungen ..... 15

2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung ..... 16
2.1 Boden / Flächen ..... 16
2.2 Gewässer / Grundwasser ..... 16
2.3 Klima / Lufthygiene ..... 16
2.4 Arten / Lebensgemeinschaften ..... 16
2.5 Orts- / Landschaftsbild ..... 17
2.6 Mensch / Gesundheit ..... 17
2.7 Kultur / Sachgüter ..... 17
2.8 Wechselwirkungen ..... 17
2.9 Nichtdurchführung der Planung ..... 17

3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen ..... 18
3.1 Vermeidungs- / Verminderungsmaßnahmen ..... 18
3.2 Eingriffs- / Ausgleichsregelung ..... 18

4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen) ..... 19

III: Verfahrensvermerke ..... 20

# I: Begründung zum Bauleitplan

## 1. Aufstellungsbeschluss / räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Altenberge hat in seiner Sitzung am 01.10.2018 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Zur schönen Aussicht“ im Zusammenhang mit Bauabsichten auf dem Grundstück Bahnhofstraße 10 beschlossen.

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Altenberge, Flur 62 und beinhaltet die Flurstücke Nr. 409, 408, 407, 404, 401, 394, 393, 392, 391, 390, 44, 42.

Der räumliche Geltungsbereich des Planes liegt im östlichen Teil des Siedlungsschwerpunktes der Gemeinde Altenberge. Der Geltungsbereich der Änderung grenzt unmittelbar nördlich an die Bahnhofstraße; westlich verläuft die Straße „Zur schönen Aussicht“; im Osten befindet sich der Friedhof und südlich grenzt die Hanseller Straße an.

Grundlage der Planung bildet die auf ETRS 89/UTM Koordinaten fußende Liegenschaftskarte des Katasteramtes Steinfurt vom 17.10.2018 (Aktenzeichen 18-10004).

Der räumliche Geltungsbereich ist in der Planzeichnung geometrisch eindeutig festgesetzt.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 wird der Ursprungsplan (Satzungsbeschluss vom 08.10.1994) zum Teil überlagert und mit Rechtskraft der vorliegenden Änderung in diesem Teil unwirksam.

## 2. Planungsanlass / Aufstellungserfordernis

Der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 45 „Zur schönen Aussicht" beinhaltet primär „Allgemeine Wohngebiete". Er wurde aufgestellt, um unmittelbar an den Ortskern angrenzender Bebauung eine planungsrechtliche Struktur zu geben und eine weitergehende Siedlungsentwicklung in Richtung Landschaftsraum zu steuern. Dies beinhaltete auch differenzierte Festsetzungen zur baulichen Dichte, welche zu einer festsetzungsbezogenen Zweiteilung des Gebietes (westlich / östlich der Fußwegeverbindung bzw. Verkehrsfläche Zur schönen Aussicht) führte. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 soll eine weitergehende Innenentwicklung im östlichen Teil gefördert werden. Die gegenüber den Obergrenzen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) reduzierten und hinsichtlich der Zahl der Wohneinheiten beschränkten Nutzungsmöglichkeiten sollen dort erweitert werden, um eine intensivere Flächennutzung vorzubereiten. Ziel ist es, planungsrechtlich bestehende Nachverdichtungspotenziale im besiedelten Bereich zu nutzen und damit ein Siedlungsflächenwachstum in den Außenbereichen zu reduzieren. An dieser Stelle soll der weniger verdichtete östliche Bereich diesbezüglich den westlichen Nachbarfestsetzungen angepasst werden.

Da es sich bei der geplanten Maßnahme um eine Nachverdichtung des bebauten Siedlungsbereiches und damit um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, die Größe der festgesetzten Grundfläche (i. S. v. § 19 (2) BauNVO) weniger als 20.000 m² beträgt, die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht besteht und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

## 3. Berücksichtigung des Flächennutzungsplanes

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Altenberge ist der Geltungsbereich des Plangebietes als „Wohnbauflächen" dargestellt. Der anliegende Teil der Bahnhofstraße ist als „sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße" dargestellt.

Da nur eine Verdichtung der bereits dargestellten Nutzung vorgesehen ist, ist eine Anpassung des FNP nicht erforderlich. Dem Entwicklungsgebot (§ 8 (2) BauGB) des Baugesetzbuches wird entsprochen.

# 4. Situation des Geltungsbereiches

Die Fläche des Geltungsbereiches der ersten Bebauungsplanänderung liegt innerhalb des Ursprungsplanes Nr. 45 „Zur schönen Aussicht“, welcher mit Ausnahme einer kleinen Gemeinbedarfsfläche „Allgemeine Wohngebiete“ festsetzt. Der Änderungsbereich befindet sich im östlichen Teil des Ursprungsplanes, zwischen Bahnhofstraße und Hanseller Straße sowie zwischen einer schmalen verkehrlichen Verbindung zwischen den beiden vorgenannten Straßen und dem Areal des Friedhofes.

Die Flächen des Planbereiches sind überwiegend bebaut. Auf einigen Grundstücken besteht jedoch Nachverdichtungspotenzial.

# 5. Planungsabsichten

Vor dem Hintergrund, dass die Gemeinde eine sukzessive moderate Verdichtung ihrer bereits besiedelten Fläche fördert, wird die Absicht eines Bauherren grundsätzlich begrüßt, auf dem Grundstück Bahnhofstraße 10 zwei Mehrfamilienhäuser mit je 6 Wohneinheiten zu errichten. Gemäß des Ursprungsplanes ist das Plangebiet in zwei Nutzungsbereiche (WA und WA 1) gegliedert. Der westliche Bereich (WA) zeichnet sich durch eine dichtere Wohnbebauung als der östliche Bereich (WA 1) aus. Abweichend von der damaligen bereichsweise differenzierten Zielsetzung, die eine Übergangssituation zur östlich befindlichen Landschaft beinhaltete, soll mit den heutigen Planungsabsichten nunmehr auch im östlichen Geltungsbereich eine Innenentwicklung gefördert werden. Dies erfolgt auch vor dem Hintergrund, dass aufgrund der tatsächlichen räumlichen Ausprägung und angesichts einer weitergehend geplanten Siedlungsentwicklung kein angrenzend freier Landschaftsraum (mehr) vorliegt.

## 5.1 Art der Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung kann als „Allgemeine Wohngebiete" unverändert aus dem Ursprungsplan übernommen werden. Nach derzeitigen Planungen sind zusätzliche Wohnungen im Plangeltungsbereich vorgesehen. Zusätzliche wohnbauliche Vorhaben sollen ermöglicht werden.

## 5.2 Maß der Nutzung / Bauweise

Im Ursprungsplan sind innerhalb des WA1-Gebietes nur Wohngebäude mit maximal 2 Wohnungen zulässig. Außerdem sind dort eine GRZ von 0,35 und eine GFZ von 0,7 festgesetzt. Nur ausnahmsweise ist eine Ausnahme bis zu den Obergrenzen der BauNVO zulässig. Damit die heutigen Planungsabsichten ermöglicht werden können, ist eine leichte Anhebung der GRZ um 0,05 und der GFZ um 0,1 notwendig.

In dem Sinne wird die neue Festsetzung von GRZ 0,4 und GFZ 0,8 für den Geltungsbereich der 1. Änderung dem östlichen Teil des Ursprungsplanes (WA) angeglichen. Gleichzeitig wird die Wohneinheitenbeschränkung von maximal 2 Wohneinheiten aufgehoben, da auch im westlichen Teilbereich des Gesamtgebietes angesichts der Nähe zum Ortszentrum Mehrfamilienhausbebauung ermöglicht werden soll. Durch die geänderten Festsetzungen für den Plangeltungsbereich bleibt der Siedlungscharakter grundsätzlich unverändert, da das Wohngebiet durch den bereits realisierten Bestand und die Festsetzungen eines Allgemeinen Wohngebietes im Rahmen der BauNVO geprägt ist.
Erste Planungsvorstellungen gingen dahin, komplett auf eine Wohneinheitenbeschränkung zu verzichten – wie dies auch im benachbarten Teil des Ursprungsbebauungsplanes der Fall ist. Aufgrund von Bedenken der Anwohner wurde der Sachverhalt unter Betrachtung der konkreten örtlichen Situation und unter Einordnung in den gesamtörtlichen Zusammenhang erneut bewertet.

Grundsätzlich besteht die Absicht der Gemeinde eine Innenentwicklung des Ortes zu fördern und neben dem überwiegenden Bestand an Ein- und Zweifamiliengebäuden in größerem Maße auch Mehrfamilienhäuser zu ermöglichen. Mehrfamilienhäuser im unmittelbaren Ortskernbereich sollen dabei, sofern keine besonderen Gründe entgegenstehen, i.d.R. keine planungsrechtlichen Beschränkungen erfahren. Die randlichen Zonen des Ortskernes sollen aufgrund ihres größeren Abstandes zum Zentrum mit Marktplatz, Kirche, Rathaus etc. jedoch eine Begrenzung erfahren, die eine maßstäbliche Verhältnismäßigkeit zu den oft kleinteiligeren Strukturen, wie sie auch im Planänderungsbereich vorliegen, angemessen berücksichtigt.

Orientierungsgröße für eine ortsübliche und u.a. aus verkehrsrelevanten Aspekten verträgliche Ausprägung sollen die Gebäude

- Heckenweg 2 und 4
- Zur schönen Aussicht 1
- Vinhage 11, 13, 14, 15 und 16

mit jeweils 6 Wohneinheiten sein.

Insgesamt befinden sich 10 Häuser mit 6 Wohneinheiten im Umkreis von 250 m um das Grundstück Bahnhofstraße 10. Daraus abgeleitet werden auch im vorliegenden Bereich der Änderung 6 Wohneinheiten als verträgliches Maximum festgesetzt. Im Hinblick auf die im Gebiet vorhandene Grundstücksstruktur wird eine weitergehende Regelung (z.B. im Verhältnis zur Grundstücksgröße) nicht für erforderlich erachtet.

Im Hinblick auf die Bewahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist die Wohneinheitenbeschränkung in dem vorgesehenen Umfang als ausreichend zu erachten. Innerhalb des Änderungsbereiches kann damit auch sukzessive eine verträgliche Bevölkerungsmischung erzielt werden.

Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes lassen sich dadurch im Grundsatz auch vermeiden.

## 5.3 Gestaltung

Durch wenige Festsetzungen soll der Gestaltungsfreiheit der Bauwilligen ein äußerer Rahmen gesetzt werden, der eine gewisse Vereinheitlichung des Siedlungsbildes erzeugt, dabei jedoch genügend individuelle Spielräume für den Grundstücksnutzer gewährt. Die Hanglage des Geländes sollte gemäß der Zielsetzung des Ursprungsplanes durch unterschiedlich hohe bzw. unterschiedlich große Baukörper nicht überformt und die typisch Altenberger Ortssilhouette nicht gestört werden. Dies wird durch die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe im Änderungsbereich weiterhin gewährleistet. Allerdings erfolgt eine Differenzierung in den Bereich entlang der Bahnhofstraße als WA1-Gebiete und den von der Haupterschließungsstraße abgewandten Teil als WA2-Gebiet. Im WA2-Gebiet wird weiterhin eine Drempelhöhe von maximal 1,20 m über Rohdecke Erdgeschoss festgesetzt.

Entlang der Bahnhofstraße befinden sich allerdings bereits zwei Gebäude, die diese Drempelhöhe nicht einhalten. Da durch diese keine optische Störwirkung erzeugt wird und gerade entlang der Bahnhofstraße eine größere Verdichtung erwünscht ist, wird im WA2-Gebiet auf die Fixierung einer Drempelhöhe verzichtet. Die Dachform wird entsprechend der überwiegenden Umgebungsnutzung auch zukünftig mit der Neigung von 35 – 50° bzw. 20 – 50° festgesetzt. Somit sind die Hauptbaukörper nur mit Neigungsdächern möglich.

Da gerade entlang der Bahnhofstraße die Höhendifferenzen zwischen Baugebiet und öffentlicher Verkehrsfläche deutlich differenzieren, soll zur Vermeidung von optischen Auffälligkeiten ein weiteres Regulativ festgesetzt werden. Für das Erscheinungsbild eines Gebäudes ist neben der Gesamthöhe oftmals auch die Höhenlage des Erdgeschosses mit seiner Eingangssituation ausschlaggebend.
Dafür wurde im Gesamtgebiet eine Festlegung von maximal 0,5 m über Geländeoberkante vorgenommen. Die im Bereich der Bahnhofsstraße befindliche Böschungssituation erschwert jedoch eine diesbezügliche Beurteilung. Deshalb erfolgt je nach tatsächlicher Geländesituation eine Fixierung der OKFF auf Basis von NHN-Höhenangaben und in Berücksichtigung der Straßenoberkante.

Nebenanlagen sollen zur Erhöhung der Einheitlichkeit in den gleichen Materialien und Farben (die ansonsten nicht eingeschränkt werden) wie die Hauptanlagen errichtet werden. Abweichend davon können diese Nebenanlagen (z.B. Carports, Abfallbehälter) auch begrünt werden.

# 6. Erschließung

## 6.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Anbindung des Änderungsbereiches erfolgt von der Bahnhofstraße, Am Krusebaimken und der Hanseller Straße aus. Ebenso bleibt die bestehende Fußwegeverbindung zwischen Bahnhofstraße und Hanseller Straße von der Änderung unberührt.

Eine maßgebliche Veränderung von Verkehrsmengen auf den umgebenden Straßen ist durch die Planänderung nicht zu erwarten.

## 6.2 Ver- und Entsorgung

Es sind voraussichtlich keine zusätzlichen öffentlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen erforderlich. Die nötigen Ver- und Entsorgungsleitungen befinden sich in den öffentlichen Verkehrsflächen. Niederschlags- und Schmutzwasser werden über die beiden Haupterschließungsstraßen in einem Mischwasserkanal zur örtlichen Kläranlage abgeleitet. Es wird jedoch angeregt, durch Zisternen auf den privaten Grundstücksflächen das Niederschlagswasser zurückzuhalten und als Brauchwasser zu verwenden.

## 7. Immissionsschutz

Der Plangeltungsbereich liegt südlich der benachbarten Bahnhofstraße (ehemals K 50). Diese befindet sich innerhalb der Ortsdurchfahrt unmittelbar im Bereich des Ortskernes. Somit liegt in der Regel eine ortsangepasste Geschwindigkeit vor. Seitens der Gemeinde sind zudem zeitnah straßenbauliche Umgestaltungsmaßnahmen vorgesehen, die auch geschwindigkeitsmindernd wirken. Als zweite ehemalige Kreisstraße (K 67) liegt die Hanseller Straße südlich des Geltungsbereiches. Diese Straße weist eine geringere verkehrliche Belastung auf als die Bahnhofstraße. Deshalb wurden die im Rahmen der Ursprungsplanung für erforderlich erachteten passiven Schallschutzmaßnahmen im südlichen Bereich mit einer geringeren Tiefe als im nördlichen Bereich des Plangebietes festgesetzt. Im Ursprungsplan wurden Bauweisen vorgesehen, die der Schallschutzklasse 2 der DIN 2719 entsprechen. Mit gängigen Baumaterialien sind diese Anforderungen ohne Zusatzaufwendungen zu erfüllen.
Dennoch sollen aus Vorsorgegründen auch in der vorliegenden Planänderung diese Festsetzungen gleichartig übernommen werden.
Über die bereits thematisierten Verkehrsberuhigungsmaßnahmen sind in diesem Ortsbereich aktive Schutzmaßnahmen (z.B. Wälle/Wände) aus städtebaulichen und eigentumsrechtlichen Aspekten keine realistische Alternative.

Die schutzbedürftigen Wohnräume sind mit einfachen baulichen Mitteln verträglich auszustatten. Ruhige Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen) lassen sich durch eine straßenabgewandte Orientierung hinreichend schützen.

## 8. Innenentwicklung

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.

Durch die geplante Nachverdichtung im Geltungsbereich wird die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vermieden und dem Postulat der Innenentwicklung entsprochen.

## 9. Denkmalschutz / Denkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzes (DSchG NRW) bzw. Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes der Gemeinde Altenberge enthalten sind. Blickbeziehungen und Fernwirkungen von und zu Baudenkmälern werden nicht beeinträchtigt.

## 10. Planverwirklichung / Bodenordnung

Die Planverwirklichung bleibt den Grundstückseigentümern vorbehalten. Insofern sind Bodenordnungsmaßnahmen voraussichtlich nicht erforderlich.

## 11. Flächenbilanz

Die Fläche des Änderungsbereiches beträgt insgesamt ca. 8.296 m². Die Größe der Verkehrsfläche weist davon ca. 757 m² auf.

## 12. Erschließungskosten

In den Haushalt einzustellende Erschließungskosten entstehen der Gemeinde nicht.

## 13. Ökologie / Grünflächen

Besondere ökologische Wertigkeiten sind im Bereich der Planänderung nicht offensichtlich und von der Art und Intensität der Nutzung auch nicht zu erwarten. Vorkommen, die artenschutzrechtliche Maßnahmen erfordern, sind nicht bekannt. Die weitere Gestaltung der privaten Gartenflächen soll daher auch nicht reglementiert werden.

Die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Pflanzgebote zum Friedhof und zum Fußweg / Verkehrsfläche Zur schönen Aussicht wurden überwiegend realisiert. Um deren vollständige Realisierung zu bewirken, werden sie gleichartig in die neue Planung übernommen.

Die beiden hochstämmigen Einzelbäume im südöstlichen Bereich erfahren eine erneute Erhaltungsfestsetzung, um ihre ökologische Bedeutung zu bewahren.

Unter artenschutzrechtlichen Aspekten wird auf folgenden Sachverhalt hingewiesen:

Zum Schutz der europäischen Vogelarten und Fledermäuse nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind die Baufeldfreimachung nur vom 01.08. bis 28.02. sowie Gehölzentfernungen nur in der Zeit vom 01.10. bis 28.02., also außerhalb der Vogelbrutzeit bzw. Aktivitätsphase der Fledermäuse, zulässig. Zur Förderung der Biodiversität im baulichen Innenbereich sollen die Vorgartenflächen begrünt gestaltet und auf die Anlage von sogenannten Steingärten (mit Schotter oder Kiesbelag) verzichtet werden.

# 14. Klimaschutz

Die topografische Situation bewirkt eine von der Hauptwindrichtung abgewandte Lage. Dadurch ergeben sich witterungsbezogen günstige Bedingungen.

Durch die Nachverdichtung dieses Siedlungsbereiches werden klimatisch bedeutsame Freiflächen geschont.

Mit einer voraussichtlich kompakteren Bebauung können latente Wärmeverluste in der Heizperiode tendenziell reduziert werden. Spezielle Festsetzungen zum Klimaschutz werden hier nicht für erforderlich erachtet. Es wird unterstellt, dass die Eigentümer aus Eigeninteresse energieeffiziente Bauweisen und Heiz- / Lüftungssysteme verwenden.

# II: Beschreibung möglicher Umweltauswirkungen

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung unter Anwendung der Vorschriften des § 13a BauGB aufgestellt. Demnach gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im Sinne dieser Vorschriften wird von einer expliziten Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

## 1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

### 1.1 Boden / Flächen

Die Gemeinde Altenberge liegt im Bereich von Tonmergelgesteinen und Mergelkalken der Oberkreide (zum Teil feinsandig, schwach glaukonitisch, grau bis grüngrau).

Der vorherrschende Bodentyp des Planungsraumes ist Rendzina-Braunerde. Die Bodenartengruppe des Oberbaus ist lehmig-tonig.

Die Wertzahlen der Bodenschätzung bewegen sich zwischen 40 und 50 (mittel).

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“ (MBl. NRW 2005 S. 582) vom 14.03.2005 sind nicht bekannt.

Durch die bauliche und gärtnerische Inanspruchnahme des Bodens liegt eine deutliche anthropogene Überprägung vor.

### 1.2 Gewässer / Grundwasser

Im unmittelbaren Umfeld des Plangeltungsbereiches befinden sich keinerlei offene Gewässerstrukturen.

Durch die vorhandene bauliche Nutzung der Flächen ist in geringen Teilen eine Anreicherung des Grundwassers bereits eingeschränkt; Beeinträchtigungen der Grundwasserqualität sind jedoch nicht bekannt.

Wasserschutzgebietsausweisungen bestehen im nahen Umfeld nicht.

## 1.3 Klima / Lufthygiene

Im Plangeltungsbereich ist mit Ausnahme der versiegelten Flächen der vorhandenen Gebäude- und Verkehrsflächen allenfalls von einer gewissen Frischluftproduktion im Bereich der Gartenflächen auszugehen. Belastungen durch agrarische Nutzungen liegen allenfalls in sehr geringem Umfang vor. Beeinflussungen durch die Bahnhofstraße sind allenfalls in deren unmittelbaren Randbereichen zu erwarten.

Die mittlere Jahrestemperatur im Planungsraum beträgt 9,8 °C. Die Niederschlagssummen bewegen sich dort zwischen 700 – 800 mm im Jahr.

## 1.4 Arten / Lebensgemeinschaften

Die potenzielle natürliche Vegetation des Planbereiches besteht aus einem artenreichen Sternmieren-Stieleichen-Hainbuchenwald. Bodenständige Bäume und Sträucher sind Stieleiche, Esche, Hainbuche, Feldahorn, Hasel, Weißdorn, Salweide, Hundsrose, Hartriegel, Wasser-Schneeball, Pfaffenhütchen.

Tatsächlich ist die Fläche teilweise durch bauliche Anlagen versiegelt. Die verbleibenden Flächen präsentieren sich als Gartenfläche mit Baum- und Strauchbestand. Dabei zeigt sich eine Vielzahl von nicht standortgerechten Pflanzen.

Rechtlich bestimmte Schutzgebiete sind in der Nachbarschaft nicht vorhanden. Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet (Altenberger Höhenrücken) weist eine Entfernung von ca. 550 m auf. Faunistische Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Angesichts der großflächigen Wohnsiedlungsstruktur sind überwiegend Kulturfolgerarten zu erwarten. Besonders geschützte Arten sind in diesem Bereich nicht bekannt.

## 1.5 Orts- / Landschaftsbild

Das Ortsbild wird im Umfeld des Planungsbereiches bislang überwiegend durch die lockeren Baustrukturen des Einfamilienhausgebietes geprägt.

Einblicke von außen auf den Änderungsbereich sind von der benachbarten Bahnhofstraße und der Hanseller Straße aus nur in geringem Maße möglich. Zur Bahnhofstraße existiert eine abschirmende Bepflanzung. Auch aus östlicher Richtung ist durch eine teilweise hochstämmige Bepflanzung auf dem Friedhof – insbesondere aber durch eine überwiegend geschlossene Gehölzreihung entlang der Nahtstelle von Friedhof und Siedlungsgebiet eine Einblicknahme in das Plangebiet nur beschränkt möglich.
Deshalb bestehen auch kaum Sichtbezüge zum freien Landschaftsraum.

## 1.6 Mensch / Gesundheit

Der Plangeltungsbereich befindet sich innerhalb des überwiegend bebauten zentralen Siedlungsbereiches der Gemeinde Altenberge. Verkehrliche Einflüsse bestehen in geringem Maße durch die Kfz-Bewegungen auf der benachbarten Bahnhofstraße und in noch kleinerem Umfang von der Hanseller Straße. Die nächstgelegene landwirtschaftliche Fläche ist in einer Entfernung von ca. 200 m zu verzeichnen, sodass durch die Landbewirtschaftung entstehende Geruchsauswirkungen den Änderungsbereich allenfalls in sehr geringem Umfang erreichen. Gewerbliche Belastungen liegen aus dem relevanten Umfeld nicht vor.

Gesundheitsgefährdende Einflüsse sind nicht bekannt.

## 1.7 Kultur / Sachgüter

Innerhalb des Änderungsbereiches sind weder Bau- und Bodendenkmäler noch Naturdenkmäler vorhanden.

Auch umweltrelevante Sachgüter sind (mit Ausnahme zweier hochstämmiger Einzelbäume zwischen den Verkehrsflächen Zur schönen Aussicht und Hanseller Straße) nicht berührt.

## 1.8 Wechselwirkungen

Besondere Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Umweltmedien, die über die einzeln beschriebenen Sachverhalte hinausgehen, sind nicht erkennbar.

# 2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

## 2.1 Boden / Flächen

Durch die Festsetzung „Allgemeine Wohngebiete“ im Bebauungsplan wird bei einer GRZ von 0,4 eine Versiegelung von max. 60 % der Flächen rechtlich zugelassen. In Anlehnung an die bisherigen Festsetzungen erfährt die GRZ eine leichte Erhöhung um 0,05. Ein Verlust von Oberboden über die vorherige rechtliche Zulässigkeit hinaus wird durch die Änderung planungsrechtlich nur in geringem Maße ermöglicht. Insofern entstehen rechnerisch nur geringfügige Eingriffe in dieses Umweltmedium.

## 2.2 Gewässer / Grundwasser

Das Niederschlagswasser kann aufgrund der örtlichen Verhältnisse unabhängig von der Versiegelung kaum auf der Fläche selbst versickern. Der Untergrund besteht in diesem Bereich des Ortes überwiegend aus wenig durchlässigen Böden. Eine relevante Reduzierung des Grundwasserdargebotes ist nicht zu erwarten.

## 2.3 Klima / Lufthygiene

Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen entstehen keine spürbaren zusätzlichen Klimabeeinflussungen. Neue Baukörper auf bislang gegebenenfalls nicht überbaubaren Grundstücksflächen können jedoch den lokalen Luftaustausch beeinflussen. Angesichts der weiträumig bereits vorhandenen bebauten Siedlungsstrukturen sind jedoch allenfalls kleinräumig wirkende Auswirkungen sehr geringen Umfangs anzunehmen. Durch eine bauliche Ausnutzung des Siedlungsraumes bei einer gleichzeitigen Vermeidung von Siedlungsaußenwachstum werden die allgemeinen Klimaschutzziele grundsätzlich berücksichtigt.

## 2.4 Arten / Lebensgemeinschaften

Der Artenbesatz im Geltungsbereich wird durch die Realisierung der Planung allenfalls sehr geringfügig tangiert. Die eventuell etwas intensivere Bebauung kann gegebenenfalls zu einer teilweisen Verdrängung einzelner Individuen von Kulturfolgerarten führen. Angesichts der Kleinräumigkeit des Geltungsbereiches und der Geringfügigkeit möglicher Veränderungen werden keine relevanten Auswirkungen auf das Artengefüge erwartet. Artenschutzrechtlich relevante Belange im Sinne des BNatSchG werden nach derzeitigem Kenntnisstand nicht berührt.

## 2.5 Orts- / Landschaftsbild

Relevante Auswirkungen auf das Ortsbild sind im Hinblick auf die zukünftigen Festsetzungen nicht zu erwarten. Die planungsrechtlichen Verdichtungsmöglichkeiten bedeuten eine optische Anpassung an den unmittelbar benachbarten Bestand. Der stärker verdichtete Siedlungsteil entwickelt sich damit vom Siedlungskern weiter nach außen. Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind u.a. aufgrund abschirmender Bepflanzung nicht zu erwarten. Darüber hinaus beabsichtigt die Gemeinde den bislang noch weitgehend unbebauten Bereich zwischen Friedhof und der Straße An der alten Molkerei wohnbaulich zu entwickeln. Damit verliert die Frage einer möglichen Landschaftsbildbeeinflussung weiter an Bedeutung.

## 2.6 Mensch / Gesundheit

Auswirkungen auf das menschliche Wohlbefinden oder gar die Gesundheit im Umfeld vorhandener Nutzungen sind durch die Planung bei gleichbleibender Nutzungsart und Nutzungsintensität nicht zu befürchten.

Erhebliche Immissionen für den Plangeltungsbereich liegen bei Berücksichtigung der schalltechnischen Schutzmaßnahmen nicht vor.

## 2.7 Kultur / Sachgüter

Kulturelle Funktionen sind im Zusammenhang mit dem Vorhaben ebenso wenig wie ökologisch relevante Sachgüter beeinträchtigt. Die beiden großkronigen Einzelbäume im südlichen Planänderungsbereich werden durch Festsetzung in ihrem Erhalt gesichert.

## 2.8 Wechselwirkungen

Besondere Wechselwirkungen der einzelnen Umweltmedien sind auch nach der Planänderung nicht zu erwarten.

## 2.9 Nichtdurchführung der Planung

Die sogenannte 0-Variante (d. h. Planungs-/Realisierungsverzicht an dieser Stelle) würde evtl. in einem anderen Bereich (durch zusätzliche Bebauung) zu erhöhten Auswirkungen führen. Voraussichtlich wäre für eine der Nachverdichtung vergleichbare Baumaßnahme eine zusätzliche Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen erforderlich, was in der Regel zu deutlichen Auswirkungen auf die Umweltmedien führen könnte.

# 3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

## 3.1 Vermeidungs- / Verminderungsmaßnahmen

Grundsätzlich wird durch die vorgesehene bauliche Nutzung des bereits mit den Gebäuden bebauten zentralen Siedlungsbereiches ein geringerer Eingriff bewirkt als bei einer Inanspruchnahme neuer Siedlungsflächen.

## 3.2 Eingriffs- / Ausgleichsregelung

Im beschleunigten Verfahren (gem. § 13a (2) Nr. 4 BauGB) gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Eine spezifische Kompensationsberechnung ist in diesem Planverfahren deshalb entbehrlich.

# 4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen)

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich angesichts der planungsrechtlichen Entwicklungsmöglichkeiten um eine bislang weitgehend bebaute Fläche innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes. Die vorhandenen örtlichen Infrastrukturanlagen sind für das Vorhaben einer intensiveren Ausnutzung der Potenziale ausreichend dimensioniert und müssen nicht erweitert werden. Andere vergleichbare Flächen mit ähnlichen Voraussetzungen bzw. bereits baulich in Anspruch genommene Flächen, die reaktiviert werden könnten, stehen evtl. zur Verfügung; geringere Eingriffe in Natur und Umwelt sind durch vergleichbare Maßnahmen jedoch kaum möglich. Da teilweise Flächeneigentümer Vorhaben auf eigenen Grundstücken realisieren möchten, stehen alternative Flächen aber auch nicht zur Disposition.

Aufgestellt:
Osnabrück, 23.05.2019
Ri/We-18212011-11

Planungsbüro Hahm GmbH

# III: Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde Altenberge hat am 18.02.2019 den Beschluss zur Aufstellung der Bauleitplanung gefasst.

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Zeit vom 24.04.2019 bis 24.05.2019 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Zeit vom 24.06.2019 bis 02.08.2019 einschließlich erneut öffentlich ausgelegen.

Sie wurde aufgrund der Ergebnisse der öffentlichen Auslegung geprüft und (ergänzt) vom Rat der Gemeinde Altenberge in seiner Sitzung am 30.09.2019 als Begründung der Satzung gebilligt.

Altenberge, den 07.10.2019

*gez. Paus*

.....

(Bürgermeister)