Gemeinde Altenberge

Bebauungsplan Nr. 48
"Hanseller Straße"
- 5. Änderung

Begründung

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

5. Änderung Bebauungsplan Nr. 48 „Hanseller Straße“

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-19151011-04 / 18.02.2020

Inhalt:

I: Begründung zum Bauleitplan 5

1. Aufstellungsbeschluss / räumlicher Geltungsbereich 5

2. Planungsanlass / Aufstellungserfordernis 5

3. Berücksichtigung des Flächennutzungsplanes 6

4. Situation des Geltungsbereiches 6

5. Planungskonzeption 6

5.1 Art der baulichen Nutzung 6

5.2 Maß der Nutzung / Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche 6

5.3 Gestaltung 7

6. Erschließung 8

6.1 Verkehrserschließung / Grundstückserschließung 8

6.2 Technische Infrastruktur 8

7. Ökologie / Begrünung 8

8. Immissionsschutz 8

9. Planverwirklichung / Bodenordnung 9

10. Denkmalschutz / Denkmalpflege 9

11. Erschließungskosten 9

II: Beschreibung und Bewertung möglicher Umweltauswirkungen 10

1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden 10

1.1 Geologie / Boden 10

1.2 Gewässer / Grundwasser 11

1.3 Klima / Lufthygiene 12

1.4 Arten / Lebensgemeinschaften 12

1.5 Orts- / Landschaftsbild 12

1.6 Mensch / Gesundheit 12

1.7 Kultur / Sachgüter 13

1.8 Wechselwirkungen 13

2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung 14
2.1 Boden 14
2.2 Gewässer / Grundwasser 14
2.3 Klima / Lufthygiene 15
2.4 Arten / Lebensgemeinschaften 16
2.5 Orts- / Landschaftsbild 16
2.6 Mensch / Gesundheit 16

3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen 17
3.1 Vermeidungs- / Verminderungsmaßnahmen 17
3.2 Eingriffs- / Ausgleichsregelung 17

4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen) 18

III: Verfahrensvermerke 19

I: Begründung zum Bauleitplan

1. Aufstellungsbeschluss / räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Altenberge hat in seiner Sitzung am 30.09.2019 die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Hanseller Straße“ beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich des Planes befindet sich im östlichen Teil des zentralen Siedlungsbereiches der Gemeinde, und zwar unmittelbar nördlich der Richtung Bahnlinie Münster/Gronau führenden Hanseller Straße. Der Geltungsbereich der 5. Änderung liegt im südlichen Teil des Ursprungsplanes. Durch die vorliegende 5. Änderung wird die 3. Änderung des Ursprungsplanes vollständig überlagert. Mit Rechtskraft der 5. Änderung wird die 3. Änderung unwirksam.

Der Geltungsbereich befindet sich in der Gemarkung Altenberge, Flur 58. Plangrundlage bildet die aktuelle Liegenschaftskarte des Vermessungs- und Katasteramtes des Kreises Steinfurt vom 04.07.2019 (Az.: 19-07435).

Der Geltungsbereich beinhaltet folgende Flurstücke: Nr. 302, 303 und 304.

Der Geltungsbereich der Änderung weist eine Größe von ca. 0,27 ha auf.

2. Planungsanlass / Aufstellungserfordernis

Der Ursprungsbebauungsplan stammt aus dem Jahr 1995. Grund für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Hanseller Straße“ sind veränderte Anforderungen an die Nutzung baulich bereits genutzter Bereiche. Mit Hilfe der Änderung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine intensivere bauliche Inanspruchnahme des Siedlungsraumes geschaffen werden.

Anlass für diese Planänderung war der Wunsch eines Grundstückseigentümers, die überbaubaren Grundstücksflächen zu erweitern, um zusätzliche Baumöglichkeiten für Wohngebäude zu erhalten.

Da es sich bei der geplanten Nachverdichtung 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 gem. § 13a BauGB aufgestellt.

3. Berücksichtigung des Flächennutzungsplanes

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Altenberge ist der Geltungsbereich des Plangebietes als „Wohnbauflächen" dargestellt. Eine Änderung des FNP ist somit nicht erforderlich, da dem Entwicklungsgebot weiterhin entsprochen wird.

4. Situation des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich befindet sich ca. 700 m östlich des Altenberger Rathauses und liegt innerhalb des Baugebietes Hanseller Straße - an dessen südlichen Rand - unmittelbar nördlich der benannten Straße.

Die drei im Geltungsbereich befindlichen Wohngebäude orientieren sich zur Hanseller Straße, sodass im rückwärtigen Raum der Flurstücke Nr. 303 und 304 relativ große hintere Gartenbereiche vorhanden sind.

Auf Basis der 3. Änderung des Ursprungsplanes existieren bislang folgende städtebauliche Festsetzungen:

WA (Allgemeine Wohngebiete / II Vollgeschosse / offene Bauweise / GRZ 0,35 / GFZ 0,7 / Einzel-, Doppelhausbebauung / Dachneigung 35 – 50°.

5. Planungskonzeption

5.1 Art der baulichen Nutzung

Im bestehenden Bebauungsplan Nr. 48 „Hanseller Straße" ist der Änderungsbereich – wie auch die unmittelbar angrenzenden Bereiche – als „Allgemeine Wohngebiete" gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Einschränkungen der gemäß Nutzungsartenkatalog der BauNVO zulässigen Nutzungen liegen nicht vor. Diese Art der Nutzungsfestlegung soll weiterhin Bestand haben.

5.2 Maß der Nutzung / Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche

Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich bislang im Wesentlichen aus den Komponenten Grundflächenzahl (GRZ: 0,35); Geschossflächenzahl (GFZ: 0,7) und Geschossigkeit (Z: II). Der bislang gültige Rechtsplan erlaubt ausnahmsweise (bei Durchführung begrünender Kompensationsmaßnahmen) eine weitergehende bauliche Ausnutzung bis zu den Obergrenzen der BauNVO. Um eine dichtere Bebauung im Sinne der Innenentwicklung zu fördern, soll zukünftig auf die Kompensationsmaßnahmen verzichtet werden und unmittelbar eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 zugelassen werden. Gleichzeitig werden die Baugrenzen im östlichen Teil des Änderungsbereiches, der die größten

Grundstückstiefen aufweist, in nördlicher Richtung erweitert, um Baukörpererweiterungen oder zusätzliche Baukörper zu ermöglichen. Die Erweiterungsmöglichkeiten beschränken sich auf einen Raum, in dem nördlich angrenzende Baukörper einen relativ großen Abstand zur gemeinsamen Grenze aufweisen. Durch eine neue Festsetzung wird die Höhe der Baukörper so beschränkt, dass keine für den relevanten Ortsbereich unverträglichen Gebäudehöhen entstehen.

Die Festsetzung der offenen Bauweise mit Einzel- und Doppelhausbebauung soll unverändert beibehalten werden, um nicht eine unerwünschte hohe Verdichtung zu erhalten.

5.3 Gestaltung

Die Gestaltungsvorgaben werden aus der Ursprungsplanung übernommen. Danach sind Nebenanlagen mit den gleichen Materialien und Farben zu errichten wie die Hauptanlage, ansonsten sind diese Anlagen mit Rankgerüsten oder Selbstklimmern einzugrünen. Garagen und Nebengebäude sowie untergeordnete Gebäudeteile sind an der Dachneigung des Hauptdaches zu orientieren oder mit einem Flachdach auszuführen. Mit diesen Gestaltungsregelungen soll eine Homogenisierung des Siedlungsbildes erzeugt werden.

Die Höhenentwicklung der Gebäude wird neben der Geschossigkeit über die Festsetzung der Traufhöhe reglementiert, sodass vergleichbare ortstypische Bauformen entstehen. Eine weitergehende Harmonisierung wird durch die neue maximale Firsthöhe bewirkt.

6. Erschließung

6.1 Verkehrserschließung / Grundstückserschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt ausschließlich von der Hanseller Straße (ehem. K 67). Eine störungsfreie Anbindung ist damit gewährleistet.

Da die ehemalige Kreisstraße zwischenzeitlich zur Gemeindestraße umgewidmet wurde, besteht kein weitergehendes Erfordernis für planungsrechtlich geregelte Zufahrtsbeschränkungen.

6.2 Technische Infrastruktur

Durch die Planänderung ergeben sich keine grundlegend neuen Anforderungen an die vorhandenen Infrastrukturanlagen. Die Entsorgungseinrichtungen können die zu erwartenden, geringen Mehrbelastungen aufnehmen. Die mediale Versorgung ist gewährleistet.

7. Ökologie / Begrünung

Durch die beabsichtigten Planänderungen werden bislang im B-Plan Nr. 48 ausnahmsweise zulässige Grundstücksinanspruchnahmen nun grundsätzlich und ohne weitere Kompensationsmaßnahmen ermöglicht. Damit wird die beabsichtigte Innenentwicklung anstelle einer Beanspruchung von Außenbereichsflächen erleichtert.

Zur Förderung der Lebensraumgrundlagen und der Artenvielfalt wird außer aus gestalterischen Aspekten eine vermeidbare Vorgartenversiegelung (z. B. Steingarten) untersagt.

Zwei in der 3. Änderung des Ursprungsplanes als zu erhalten festgesetzte Einzelbäume im Übergangsbereich zur öffentlichen Verkehrsfläche der Hanseller Straße sind faktisch nicht mehr vorhanden. Darum wird auf diese Festsetzung nun verzichtet.

8. Immissionsschutz

Landwirtschaftliche Betriebe mit relevanten Emissionsverhalten sind in der Umgebung nicht vorhanden. Auch Gewerbebetriebe, die erhebliche Immissionen verursachen können, sind in der Nachbarschaft weder vorhanden noch planungsrechtlich zulässig.

Durch unterschiedliche Verkehrsanlagen in der näheren Umgebung liegen jedoch Schallbeeinflussungen vor. Diese Beeinflussungen konnten bereits in der Vergangenheit durch die Schließung des Bahnüberganges, die Abbindung Schwarzer Weg von der „Innerörtlichen Entlastungsstraße“, die

Verlegung der K 76 (Hanseller Straße) sowie die Errichtung eines durchgängigen Schallschutzwalles parallel der innerörtlichen Entlastungsstraße deutlich reduziert werden. Eine Schallberechnung[1] im Rahmen der Planfeststellung der K 50n (Südumgehung Altenberge) ermittelte Belastungen, die sich im Grenzbereich der Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) bewegten. Da die zuvor beschriebenen verkehrlichen Maßnahmen teilweise aber in der benannten Berechnung noch nicht berücksichtigt wurden, wird davon ausgegangen, dass wegen der Immissionsreduzierungen innerhalb des Plangeltungsbereiches keine erheblichen Schallbeeinträchtigungen durch die zuvor zugrunde gelegten Verkehrsbelastungen vorliegen. Gleichzeitig liegen grundsätzlich flächendeckend allgemeinde Verkehrsmengensteigerungen vor, die wiederum eine leichte Überschreitung der Orientierungswerte hervorrufen könnten. Deshalb soll die bereits bestehende schalltechnische Festsetzung zu passiven Schutzmaßnahmen aus Vorsorgeaspekten erhalten werden.

9. Planverwirklichung / Bodenordnung

Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes werden erweiterte Nutzungsmöglichkeiten für die Grundstückseigentümer geschaffen. Zwingende Abhängigkeiten zu anderen Eigentümern bestehen nicht. Maßnahmen der Bodenordnung sind insofern vsl. nicht erforderlich.

10. Denkmalschutz / Denkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans 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 durch die Änderungen nicht beeinträchtigt.

11. Erschließungskosten

In den gemeindlichen Haushalt sind für den Planungsbereich keine öffentlichen Erschließungskosten einzustellen.

[1] Kreis Steinfurt, K 50n Südumgehung Altenberge (Unterlage 11 – Schalltechnische Untersuchung), Steinfurt, 02.02.2004)

II: Beschreibung und Bewertung möglicher Umweltauswirkungen

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

1.1 Geologie / Boden

Die Gemeinde Altenberge liegt im Bereich von Tonmergelgesteinen und Mergelkalken der Oberkreide.

Das Plangebiet ist der naturräumlichen Haupteinheit des „Kernmünsterlandes" mit der Untereinheit „Burgsteinfurter Land" zuzurechnen. Als Bodenart herrscht steiniger Lehm und Ton, teils steiniger lehmiger Sand vor. Ausgangsgestein ist Kalkmergel, Tonmergel, kalkhaltiger Sandstein und Schutt. Diese Bodentypen, bestehend aus Braunerde, gut basenhaltig, teils Rendzina und Pelosol, teils pseudovergleyt, sind mittelgründig. Der Untergrund ist gut wasserhaltend, teils staunass und meist schwer bearbeitbar.

Im Geltungsbereich der Änderung liegen besonders schutzwürdige Staunässeböden (Biotopentwicklungspotenzial für Extremstandorte) vor. Es handelt sich um Pseudogley (lehmig/tonig) mit Staunässeerscheinungen von 0 bis 2 m.

Eingriffe in die oberen Bodenschichten liegen im überwiegenden Geltungsbereich entweder durch Bauwerke (inkl. Flächenversiegelungen) oder durch Gartennutzung vor.

Innerhalb des Änderungsbereiches befindet sich eine Teilfläche der Altablagerung "Hanseller Straße". Die Altablagerung wird als Altlast unter dem Aktenzeichen 01-06 im Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen des Kreises Steinfurt geführt.

Bereits zur Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes wurden intensive Boden-[2] und Grundwasseruntersuchungen[3] durchgeführt, die zu folgenden Ergebnissen gelangten:

„Gemäß Aktenlage der Gemeinde Altenberge wurden im Zeitraum 1948 – 1949 auf dem Flurstück 47 … Hausmüll und ähnliche Abfälle verbracht."

„Insgesamt wurden durch die Bodenuntersuchungen keine erhöhten Schafstoffgehalte festgestellt, die einer Realisierung des Bebauungsplanes entgegenstehen. Die zum Teil erhöhten Schwermetallgehalte liegen zumeist in größerer Tiefe, unterhalb einer zumindest 0,5 m mächtigen Abdeckung. Insbesondere die oberflächennahen Bodenproben aus dem Bereich der Grundstücke Hanseller Straße 21 und 27 weisen keine auffälligen Schadstoffbelastungen auf. Eine Gefährdung durch staubförmige Emissionen oder durch direkten Bodenkontakt besteht nach den durchgeführten Untersuchungen nicht.

[2] Chemisches Laboratorium Dr. E. Weßling GmbH, Gutachten zur Gefährdunsabschätzung der Altablagerung Hanseller Straße, Altenberge, Juni 1994

[3] Chemisches Laboratorium Dr. E. Weßling GmbH, Altablagerung Hanseller Straße, Grundwasserüberwachung, Altenberge, Februar 1995

Dennoch sollte über die Art der Nutzung der Altablagerungsfläche im Rahmen des Bebauungsplanes noch nachgedacht werden. So bietet ein Auffüllungskörper aufgrund einer inhomogenen Zusammensetzung in jedem Fall eine potenzielle Gefährdung für sensible Folgenutzungen. Auffälligkeiten bezüglich einiger Schwermetalle wurden durch diese Gefährdungsabschätzung nachgewiesen. Weiterhin erscheint die Bebauung des Deponiekörpers selbst aufgrund des nicht kalkulierbaren Setzungsverhaltens wenig sinnvoll."

Die Ablagerungsfläche ist im Bebauungsplan kenntlich gemacht worden. Bei dem östlichsten Teil dieser Fläche (ca. ab Mitte Haus Nr. 27) handelt es sich nicht um den unmittelbaren Ablagerungsbereich, sondern um einen im Wesentlichen durch Auswaschungen in Grundwasserfließrichtung berührten Raum. Baumöglichkeiten, durch die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen, werden nur in diesem Bereich gewährt; wobei im Wesentlichen der Bestand des Hauses Nr. 27 rechtlich gesichert wird und nur mit kleinen Erweiterungsmöglichkeiten außerhalb des ehemaligen Deponiekörpers zugelassen wird.

Bei sämtlichen Baumaßnahmen im gekennzeichneten Bereich ist der Oberkreisdirektor Steinfurt (Untere Wasser- und Abfallwirtschaftsbehörde) vorab zu beteiligen. Spezielle Gründungen, die die labilen Untergrundverhältnisse berücksichtigen, sowie die ordnungsgemäße Entsorgung ausgekofferter Materialien sind vorzunehmen. Der im Rahmen der Gefährdungsabschätzung im Bereich des Hauses Nr. 29 erstellte Grundwasserbeobachtungspegel soll erhalten werden, um ggf. Beprobungen vornehmen zu können. Eine Beprobung des Grundwassers vom 07.02.1995 ergab:

- Keine organoleptischen Auffälligkeiten
- Keinerlei auffällig erhöhte Konzentration bei Metallen
- Nitrit und Nitrat im Bereich der TVO-Grenzwerte
- Chlorid- und Sulfatgehalte unauffällig
- Mineralölhaltige Kohlenwasserstoffe sowie PAK nicht feststellbar
- AOX-Gehalte nicht auffällig"

1.2 Gewässer / Grundwasser

Gewässer sind innerhalb des Plangeltungsbereiches nicht vorhanden. In östlicher Richtung befindet sich allerdings ein Regenrückhaltebecken, das die Niederschläge von Teilen des Plangebietes Nr. 48 „Hanseller Straße" aufnimmt und verzögert in den Eschhuesbach abgibt. Die Quellen dieses Baches befinden sich in den nördlicher gelegenen Teilen des Gesamtgebietes. Der Änderungsbereich weist einen deutlichen Abstand zu dem Gewässer auf.

Die Grundwasserneubildung wird durch die teilweise bereits vorhandene Versiegelung beeinflusst.

1.3 Klima / Lufthygiene

Innerhalb des Siedlungsbereiches der Gemeinde bilden die unbebauten Teile der relativ großen Grundstücksflächen ein gewisses stadtklimatisches Ausgleichspotenzial. Lufthygienische Belastungen liegen nicht vor.

1.4 Arten / Lebensgemeinschaften

Die potenzielle natürliche Vegetation des Plangebietes besteht aus einem artenarmen Sternmieren-Eichen-Hainbuchenwald. Im Sternmieren-Eichen-Hainbuchenwald überwiegen als Baumschicht die Buche, Hainbuche und Stieleiche. Die Strauchschicht (nur spärlich) besteht aus Hasel, Weißdorn und Hundsrose.

Der tatsächliche Vegetationsbestand entspricht dem einer überwiegend intensiv unterhaltenen Hausgartennutzung, planungsrelevante Arten sind im Geltungsbereich nicht bekannt und aufgrund der intensiven Nutzung und der Gebäudestrukturen nicht zu erwarten.

1.5 Orts- / Landschaftsbild

An den Plangeltungsbereich grenzen nur in südlicher Richtung offene Landschaftsstrukturen an. Ansonsten ist der Bereich der 5. Änderung in das besiedelte Umfeld mit Gebäuden und Grünstrukturen eingebunden.

Kleinräumige Einblicke in den Geltungsbereich sind von der Hanseller Straße aus möglich.

1.6 Mensch / Gesundheit

Aus dem Kraftfahrzeugverkehr auf den umliegenden Straßen resultieren Emissionen, die angesichts der teils relativ geringen Verkehrsmengen, teils aufgrund von Schallschutzbauwerken sowie Abständen vsl. nicht zu erheblichen Störungen empfindsamer Nutzungen im Plangeltungsbereich führen. Durch die unmittelbare Nachbarschaft der Hanseller Straße als örtliche Sammelstraße sind jedoch zumindest zu den Hauptverkehrszeiten Belastungssituationen anzunehmen.

Die östlich gelegene Bahnlinie Münster/Gronau wird durch eine durchgängige Verwallung abgeschirmt.

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

Strukturen, die in besonderem Maße Naherholungszwecken dienen, liegen nicht vor.

1.7 Kultur / Sachgüter

Innerhalb des Änderungsbereiches sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt. Auch Naturdenkmäler sind nicht vorhanden. Ökologisch relevante Sachgüter sind nicht vorhanden.

1.8 Wechselwirkungen

Besondere Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Umweltmedien sind nicht erkennbar.

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

Grundsätzlich können bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkfaktoren auf den Naturhaushalt sowie das Orts- bzw. Landschaftsbild unterschieden werden.

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

2.1 Boden

Durch die geänderten Festsetzungen des Bebauungsplanes wird theoretisch eine geringe zusätzliche Versiegelung zugelassen, da sich die überbaubare Grundstücksfläche des „Allgemeinen Wohngebietes" vergrößert. Tatsächlich ist die Fläche aber bereits durch Ausnahmeregelungen in gleichem Umfang versiegelbar. Deshalb wird faktisch keine zusätzliche Inanspruchnahme von Böden bewirkt. Natürliche Funktionen des Bodens gehen damit nicht über das rechtlich zulässige Maß hinaus verloren.

2.2 Gewässer / Grundwasser

Das Niederschlagswasser wird aufgrund der vorhandenen / zulässigen Versiegelungen weiterhin überwiegend über öffentliche Niederschlagswassereinrichtungen in das benachbarte Regenrückhaltebecken abgeleitet. Zusätzliche Störungen der Grundwasserneubildung sind deswegen nicht zu erwarten. Eine Qualitätsbeeinträchtigung des Grundwassers ist angesichts der Art der Nutzung auch zukünftig nicht zu befürchten.

Hinsichtlich der Bodenbelastungen wurde bereits 2004 eine ergänzende gutachterliche Aussage vorgelegt, die folgenden Umgang mit der Altlastensituation vorschlägt:

,,Unter Bezugnahme auf die Erkenntnisse und Informationen aus der vorliegenden Altlastenerkundung (Gutachten zur Gefährdungsabschätzung, A4105, 21.06.1994), die im Auftrag der Gemeinde Altenberge von dem Ingenieurbüro Dr. Weßling GmbH, Altenberge, durchgeführt wurde, befindet sich der Standort des geplanten Einfamilienhauses innerhalb des Bereiches einer Altablagerung, die sich parallel der Hanseller Straße, auf dem Flurstück 47, zwischen der Hausnummer 25 (Leusing) und 27 (Hölker) befindet.

Die Ergebnisse dieser Untersuchungen ergaben im Bereich der geplanten Bebauung eine Auffüllungsmächtigkeit von ca. 2,8 m bis 4,2 m im Mittel. Im Deponat aus zumeist feinsandigem Bodenmaterial wurde Bauschutt, Steine, Glas und zum Teil Schlacke vorgefunden. Der Deponiekörper zeigte ansonsten keine deutlichen organoleptischen Auffälligkeiten. Aufgrund des Fremdstoffanteils ist von einer mineralischen Auffüllung, die im Sinne der LAGA-Richtlinie als Boden zu klassifizieren ist, auszugehen.

Der die Auffüllung unterlagernde Bodenhorizont besteht aus oberflächig verwitterten Osterwicker Schichten (Schluff, Ton, Mergelstein). Im östlichen Bereich der Ablagerungsfläche, d. h. im Bereich der geplanten Bebauung liegen noch zusätzlich fein- und mittelsandige Fließsande vor. Hier wurde auch im Gegensatz zum westlichen oberhalb liegenden Deponiekörper Stau- und Schichtenwasser (Grundwasser) festgestellt, das jedoch starken Schwankungen in der Niederschlagsintensität unterliegt.

Die 1994 durchgeführtem physikalischen-chemischen Untersuchungen ergaben im Wesentlichen unauffällige Ergebnisse. Eine geringe Belastung des Deponats durch Kupfer und Zink wurde ermittelt. Die Ergebnisse werden als leichte Auffälligkeiten für Kupfer und Zink, die hinsichtlich der geplanten Nutzung als tolerabel einzustufen sind, aber einer eingeschränkten Verwertung/Entsorgung unterliegen, eingestuft.

Unter Berücksichtigung der vorliegenden Erkenntnisse zur geplanten Baumaßnahme schlagen wir daher folgende Vorgehensweise für die Tierbauarbeiten und den hierbei anfallenden Bodenmassen vor:

- Die Baumaßnahme wird unter gutachterlicher Begleitung durch die Umweltlabor ACB GmbH, Münster, durchgeführt.

- Der im Bereich des Gebäudefundamentes (Einfamilienhaus mit Keller) anfallende Bodenaushub, aus dem Deponiekörper bzw. Auffüllungshorizont, wird bis zum gewachsenen Boden (geogener Horizont) ausgekoffert und seitlich gelagert.

- Der im Bereich der Außenanlagen anfallende Bodenaushub, aus dem Deponiekörper wird zum Erreichen einer für die Zielplanung erforderlichen Überdeckung (Mutterboden, ca. 0,5 m) ebenfalls ausgekoffert und seitlich gelagert.

- Aus dem resultierenden Haufwerk wird zur Klassifizierung des Aushubs eine Mischprobe entnommen und der physikalisch-chemischen Untersuchung auf die Schadstoffparameter der LAGA-Richtlinie (Boden) zugeführt.

- Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Deklarationsanalytik wird der Aushub im Anschluss einer geregelten, zugelassenen Verwertung/Entsorgung zugeführt."

In damaliger Abstimmung mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde soll die Mutterbodenüberdeckung auf 0,6 m erhöht und zusätzlich eine Grabesperre unter dieser Schicht eingebaut werden.

2.3 Klima / Lufthygiene

Durch die planungsrechtlich modifizierten Festsetzungen werden vsl. keine bedeutsamen lokalen Klimaveränderungen entstehen. Durch die veränderten Baumöglichkeiten sind keine veränderten Temperatur- und Feuchtigkeitsamplituden zu erwarten.

2.4 Arten / Lebensgemeinschaften

Angesichts der weiterhin durch die GRZ fixierten Versiegelungsobergrenze und der bereits vorhandenen anthropogenen Nutzung ist rechtlich nicht von einem Lebensraumverlust auszugehen.

2.5 Orts- / Landschaftsbild

Durch die geänderten planungsrechtlichen Festsetzungen sind keine nennenswerten Auswirkungen auf das Ortsbild zu erwarten. Die bislang durch Baugrenzen bewirkte konzentrierte bauliche Nutzung kann sich zukünftig auf einen vergrößerten Teil des Geltungsbereiches erstrecken. Diese Erweiterung ist jedoch nur im „rückwärtigen" Raum möglich, sodass optische Auswirkungen in Richtung offener Landschaft nicht zu erwarten sind.

2.6 Mensch / Gesundheit

Durch die modifizierten Festsetzungen werden keine andersartigen Immissionen entstehen, die auf die unmittelbare Nachbarschaft wirken.

Der durch eine evtl. zusätzlich entstehende Wohnbebauung induzierte Erschließungsverkehr kann allenfalls zu einer minimal höheren Belastung der benachbarten Verkehrsflächen führen. Naherholungsfunktionen werden durch Planänderungen nicht beeinträchtigt.

Die bereits zuvor festgesetzte Schallschutzfestsetzung bleibt aus Vorsorgegründen bestehen.

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

3.1 Vermeidungs- / Verminderungsmaßnahmen

Grundsätzlich wird durch die vorgesehene Erweiterung der Baumöglichkeiten im besiedelten Ortsbereich die Ausweisung von Bauflächen in Ortsrandlage vermieden.

Da es sich bei der Maßnahme um eine Intensivierung der vorhandenen Nutzung handelt, können vorhandene Infrastruktureinrichtungen (Straßen, leitungsgebundene Versorgungsmedien) weiterhin genutzt werden und diesbezügliche Eingriffe an anderer Stelle vermieden werden.

Zusätzliche erhebliche Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild werden durch weitgehend unveränderte Festsetzungen ebenfalls vermieden.

3.2 Eingriffs- / Ausgleichsregelung

Im beschleunigten Verfahren (gemäß § 13a BauGB) gelten die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes bewirkten Eingriffe in Natur und Landschaft als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Damit wird dem Vorhaben der Verdichtung des Innenbereiches gegenüber einer örtlichen Außenentwicklung Rechnung getragen. Eine rechnerische Ermittlung von Eingriffen sowie deren Kompensation ist nicht erforderlich.

4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen)

Für Grundstückseigentümer, die durch eine städtebauliche Planung erweiterte Baumöglichkeiten auf ihren Flächen erhalten, liegen in der Regel keine alternativen Baumöglichkeiten vor. Die Möglichkeit zur Nachverdichtung besteht auch an anderer Stelle in Altenberge – dies kann aber allenfalls gesamtörtlich als Alternative gesehen werden. Da hier jedoch dem Eigentümerwunsch entsprochen werden soll und andere Bereiche auch keine höhere Eignung aufweisen, existieren keine gleichwertigen Alternativen.

Aufgestellt:
Osnabrück, 18.02.2020
Ri/We-19151011-04

Planungsbüro Hahm GmbH

III: Verfahrensvermerke

Der Bau- und Planungsausschuss der Gemeinde Altenberge hat der Begründung des Entwurfes am 25.11.2019 zugestimmt.

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Zeit vom 13.12.2019 bis 17.01.2020 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Sie wurde aufgrund der Ergebnisse der öffentlichen Auslegung geprüft und (ergänzt) vom Rat der Gemeinde Altenberge in seiner Sitzung am 17.02.2020 als Begründung der Satzung gebilligt.

Altenberge, den 25.02.2020

Der Bürgermeister

i. V. .....