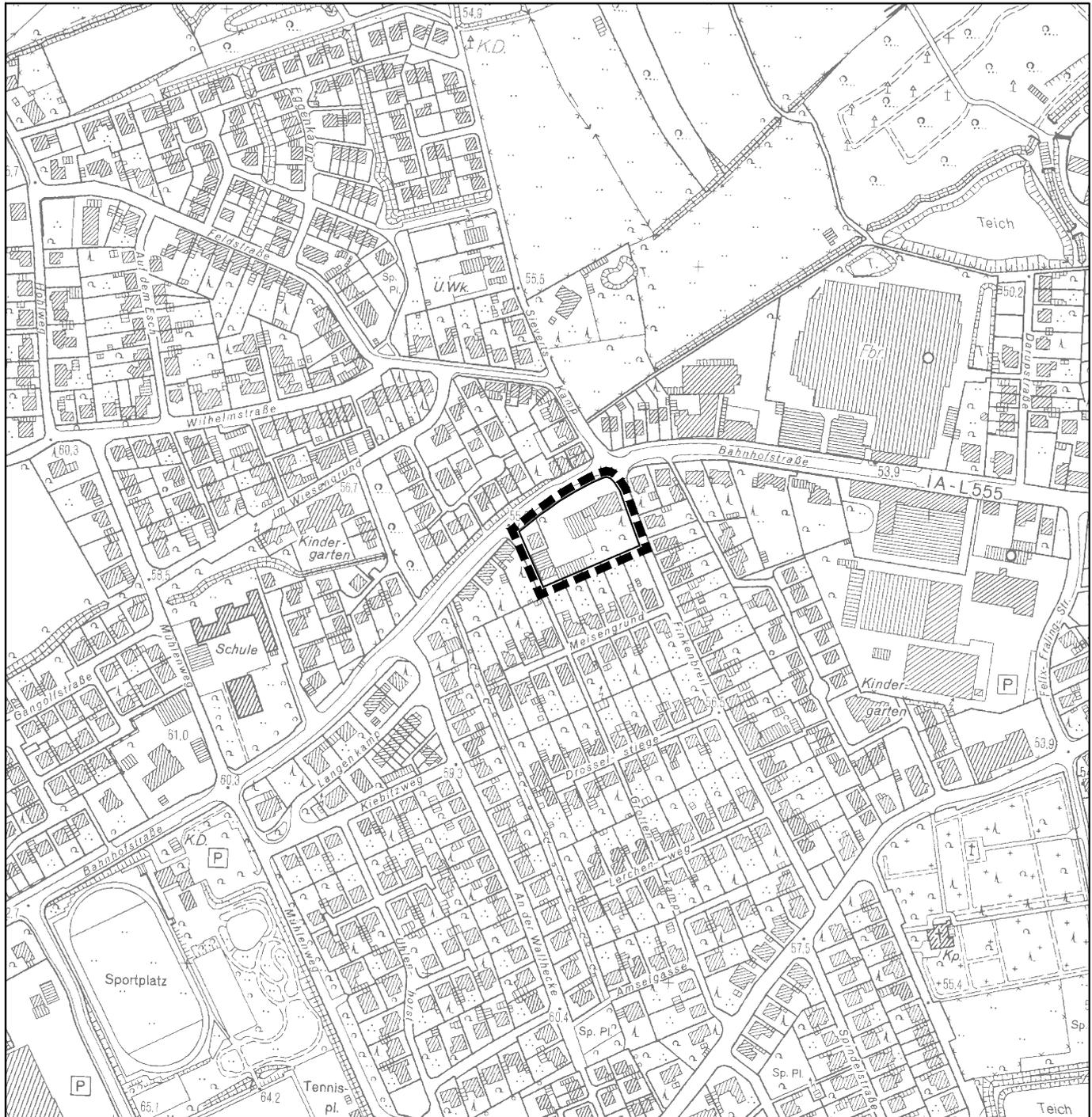


# Gemeinde Nordwalde

## Flächennutzungsplan - 8. Änderung

(Bereich "Bahnhofstraße / Finkenbreil")

### Begründung



Beratung • Planung • Bauleitung

Am Tie 1  
49086 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)

**pbh**   
PLANUNGSBÜRO HAHM

Gemeinde Nordwalde –  
Flächennutzungsplan vom 07.02.2006 – 8. Änderung  
(Bereich „Bahnhofstraße / Finkenbreil“)

Begründung

**Planungsbüro Hahm**

Am Tie 1

49086 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-18165011-11 / 06.09.2019

**Inhalt:**

I.	Begründung zum Bauleitplan .....	4
1.	Bauleitplanerische Zielsetzung.....	4
2.	Situationsanalyse .....	4
3.	Planungskonzeption .....	5
3.1	Bauliche Entwicklung.....	5
3.2	Verkehr .....	5
3.3	Technische Infrastruktur .....	6
3.4	Bodenbelastungen / Denkmäler .....	6
3.5	Ökologie / Landschaftsbild.....	7
3.6	Immissionsschutz.....	7
3.7	Klimaschutz.....	7
3.8	Bodenschutz / Innenentwicklung .....	8
4.	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung .....	9
II.	Umweltbericht .....	11
1.	Einleitung .....	11
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden .....	11
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 .....	11
2.	Beschreibung und Bewertung möglicher Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden.....	17
2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden und eine Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	17
2.1.1	Boden / Fläche .....	17
2.1.2	Gewässer / Grundwasser.....	20
2.1.3	Klima / Lufthygiene .....	20
2.1.4	Arten / Lebensgemeinschaften .....	21
2.1.5	Orts- / Landschaftsbild .....	22
2.1.6	Mensch / Gesundheit .....	23
2.1.7	Kultur / Sachgüter.....	23

2.1.8	Wechselwirkungen .....	23
2.2.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	24
2.2.1	Boden / Fläche .....	24
2.2.2	Gewässer / Grundwasser.....	24
2.2.3	Klima / Lufthygiene .....	25
2.2.4	Arten / Lebensgemeinschaften .....	25
2.2.5	Orts- / Landschaftsbild .....	25
2.2.6	Mensch / Gesundheit .....	25
2.2.7	Kultur / Sachgüter.....	25
2.2.8	Wechselwirkungen .....	26
2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen .....	26
2.3.1	Vermeidungs- / Verhinderungs- / Verringerungsmaßnahmen.....	26
2.3.2	Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung .....	26
2.4	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen) .....	27
2.5	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt.....	27
3.	Zusätzliche Angaben.....	28
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 .....	28
3.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt.....	28
3.3	Zusammenfassung der Umweltauswirkungen .....	28
3.4	Referenzliste der Quellen .....	29
III.	Verfahrensvermerk .....	30

## I. Begründung zum Bauleitplan

### 1. Bauleitplanerische Zielsetzung

Die Gemeinde Nordwalde beabsichtigt, bestehende Nutzungsmöglichkeiten von Bauflächen im westlichen Teil des zusammenhängend bebauten Siedlungsbereiches zu ändern, um eine attraktivere Ortsgestaltung unter Berücksichtigung der Nachfragesituation nach zentrumsnaher Wohnnutzung vorzubereiten.

Die Errichtung der Umgehungsstraße ermöglicht eine umfassende Umgestaltung des Straßenraumes der Bahnhofstraße und damit eine deutliche städtebauliche Aufwertung der straßennahen Siedlungsflächen. Neben einer Konzentration von Geschäften und Dienstleistungen im Kernbereich der Gemeinde sollen im Zentrum sowie dessen Randbereichen insbesondere Wohnraumnutzungen gefördert werden. Deshalb ist es beabsichtigt, auch im Zuge der Bahnhofstraße außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches anstelle von gemischten Baustrukturen eine klare Nutzungsgliederung vorzunehmen und primär „Wohnbauflächen“ vorzusehen.

Zu diesem Zweck erfolgt die 8. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.04.2019 vom Rat der Gemeinde gefasst.

### 2. Situationsanalyse

Bei dem zur Nutzungsänderung vorgesehenen Bereich südöstlich der Bahnhofstraße und zwar unmittelbar östlich der Einmündung Finkenbreil handelt es sich um einen kleinen Bereich mit teilweise gewerblicher Nutzung, der in einem weiträumigen Wohnsiedlungsbereich liegt.

Die zur Änderung vorgesehene Fläche befindet sich im zusammenhängend bebauten Ortsbereich der Gemeinde und ist von drei Straßenverkehrsflächen begrenzt.

Nach dem gültigen Flächennutzungsplan vom 28.05.1974 sowie seinen Änderungen handelt es sich gemäß § 5 (2) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 (1) Nr. 2 BauNVO bislang um „Gemischte Baufläche“. Innerhalb dieser Baufläche existiert eine Kennzeichnung für „Böden, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen“ belastet sind. Diese Kennzeichnung ist im nördlichen Teil des Änderungsbereiches platziert.

Dreiseitig grenzen „Wohnbauflächen“ (mit integrierten Erschließungsstraßen) an. Im Norden bildet die Bahnhofstraße als „Straße des überörtlichen Verkehrs und örtliche Hauptverkehrszüge“ die Abgrenzung.

Der Änderungsbereich weist Geländehöhen von ca. 55 - 56 m ü. NHN bei leichtem Gefälle in nordöstlicher Richtung auf.

### 3. Planungskonzeption

Die Gemeinde Nordwalde beabsichtigt historisch gewachsene Nutzungszusammenhänge entsprechend veränderter äußerer Rahmenbedingungen und aktueller städtebaulicher Entwicklungsvorstellungen behutsam anzupassen. In diesem Zusammenhang ist auch eine Entflechtung von Gemeindegelagsituationen vorgesehen.

#### 3.1 Bauliche Entwicklung

Der relevante Siedlungsbereich an der Bahnhofstraße beinhaltet neben wohnbaulichen Strukturen auch gewerbliche Nutzungen. Dabei handelt es sich um Teile eines langjährig ansässigen Familienbetriebes, der Reisebusse und Busse im Linienverkehr am Standort parkt und wartet.

Aufgrund der Beengtheit der Flächen erfolgt eine Betriebsverlagerung, sodass örtlich nur noch Restfunktionen wahrgenommen werden. Die bislang im Änderungsbereich vorhandene überwiegend gewerbliche Nutzung soll deutlich reduziert und der Standort dem Umfeld entsprechend vorwiegend der Wohnnutzung verfügbar gemacht werden. Deshalb erfolgt eine Neudarstellung als „Wohnbaufläche“.

#### 3.2 Verkehr

Der Änderungsbereich verfügt, unmittelbar an der Bahnhofstraße gelegen und mittelbar an diese angebunden, über eine gute Verkehrsanbindung an das lokale sowie auch das regionale Straßennetz. Anschlüsse an den ÖPNV (Bus/Bahn) sind fußläufig gegeben. Auch der zentrale Versorgungsbereich ist kurzwegig erreichbar.

Maßgebliche Veränderungen der Verkehrsmengen sind durch die neue Plandarstellung nicht zu erwarten.

Anstelle gewerblicher Verkehre (bisher vorwiegend Busse) sind eher wohnbaulich orientierte Fahrzeugverkehre zu erwarten.

### 3.3 Technische Infrastruktur

Durch die Änderung der Nutzungsmöglichkeiten werden keine geänderten Anforderungen an die infrastrukturellen Einrichtungen bewirkt.

Das nicht versickerbare Niederschlagswasser wird wie bislang in das kommunale Leitungsnetz abgeleitet.

Starkregenabflüsse sollen dabei möglichst verzögert abgeleitet werden.

Der Löschwasserbedarf soll aus dem vorhandenen Wasserleitungsnetz gedeckt werden.

Die weitere infrastrukturelle Ver-/Entsorgung kann über vorhandene und ggf. zu erweiternde Medien erfolgen.

### 3.4 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, Landwirtschaft 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 bekannt.

Deshalb wird die bestehende Kennzeichnung im Plan auch in die Neudarstellung aufgenommen.

Im Zusammenhang mit Rückbauten und Flächenentsiegelungen sind Untersuchungen gemäß BBodSchV vorzunehmen. Dies soll in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Steinfurt erfolgen (s. auch Kapitel II 2.1.1).

Baudenkmäler sind innerhalb des Änderungsbereiches und seiner unmittelbaren Umgebung nicht vorhanden; Richtung Ortszentrum situierte Denkmäler werden durch dazwischen befindliche Baustrukturen abgeschirmt. Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

### 3.5 Ökologie / Landschaftsbild

Bei dem zur Nutzungsänderung vorgesehenen Bereich handelt es sich um einen überwiegend bebauten Siedlungsteil. Der Änderungsbereich ist weitgehend versiegelt. Derzeit existieren nur in Teilbereichen unversiegelte Flächen, die als Ziergarten angelegt sind bzw. eine lineare Eingrünung zur Bahnhofstraße bilden.

Schützenswerte Biotope werden nicht in Anspruch genommen. Biotopverbundstrukturen sind nicht vorhanden.

Das Ortsbild wird sich vor dem Hintergrund zulässiger und bereits realisierter baulicher Anlagen nicht neuartig verändern. Eine Einsehbarkeit der Grundstücksfläche ist insbesondere von den öffentlichen Verkehrsflächen aus weiterhin möglich.

Ein optischer Bezug zur freien Landschaft besteht nicht.

### 3.6 Immissionsschutz

Bedingt durch die Nachbarschaft von Verkehrsanlagen ist der Änderungsbereich durch Schalleinflüsse belastet. Durch eine Änderung der bisherigen Nutzungsmöglichkeit wird der zulässige Anteil der Wohnnutzung und damit der normierte Schutzanspruch erhöht.

Der Umfang der maßgeblich von der Bahnhofstraße ausgehenden Verkehrsbelastungen wurde im Rahmen einer Schalltechnischen Untersuchung<sup>1</sup> ermittelt und der Umfang erforderlicher Schutzmaßnahmen, die in der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt werden sollen, benannt. Gewerbliche oder sonstige Anlagen, die erhebliche Immissionen verursachen, sind im relevanten Umfeld ebenso wenig vorhanden wie landwirtschaftlich bedingte Beeinträchtigungen.

### 3.7 Klimaschutz

Der Planänderungsbereich befindet sich im weitgehend bebauten Teil der Ortslage. Der Planungsraum stellt sich als allseitig baulich gerahmte Fläche innerhalb des zusammenhängend bebauten Siedlungsbereiches dar. Dieser Bereich erfährt durch die Planung eine Änderung der Nutzungsart, die die Kompaktheit der baulichen Strukturen nicht grundsätzlich verändert.

Durch die Einbindung in den Siedlungskörper bleiben Windeinflüsse auf die (neuen) baulichen Anlagen weiterhin reduziert.

---

<sup>1</sup> Planungsbüro Hahm, Gemeinde Nordwalde – Bebauungsplan Nr. 95 „Bahnhofstraße – Finkenbreil“ Schalltechnische Untersuchung Verkehrslärm nach DIN 18005, Lärmpegelberechnung nach DIN 4109, Osnabrück, 16.01.2019

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

### 3.8 Bodenschutz / Innenentwicklung

Gemäß § 1a (2) S. 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Die Gemeinde Nordwalde betreibt einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Aus diesem Grunde wurden in der Vergangenheit vorrangig Projekte der Innenentwicklung gefördert und teilweise auch durch bauleitplanerische Maßnahmen ermöglicht.

Ein Außenwachstum der Siedlungsfläche findet nicht statt.

Die Mobilisierung und Wiedernutzung von Flächen im Innenbereich bzw. deren erhöhte Ausnutzung ist primäres Ziel der Bauleitplanung.

Im vorliegenden Fall wird eine bereits vorhandene „Altnutzung“, die aufgrund der beengten Situation langfristig ökonomisch nicht tragfähig ist, zu einer städtebaulich erwünschten Erweiterung der Wohnnutzung umgestaltet und damit gesamtgemeindlichen Zielen zuträglich gemacht.

Ein Außenwachstum der Siedlungsfläche findet nicht statt.

Eine Neuinanspruchnahme ungestörter Böden kann damit vermieden werden.

## 4. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Ziele und Grundsätze des LEP NRW (1995) und auch die in Aufstellung befindlichen Ziele des überarbeiteten LEP Entwurfes (2015) sind bei Bauleitplanverfahren als Ziele der Raumordnung zu betrachten bzw. als Grundsätze und sonstige Erfordernisse in der kommunalen Abwägung zu berücksichtigen. Der Regionalplan Münsterland konkretisiert und ergänzt diese Ziele und Grundsätze des LEP. Das heißt, die beiden Raumordnungspläne (LEP und Regionalplan) sind nebeneinander zu beachten.

Aufgabe der im Rahmen des Anpassungsverfahrens nach § 34 Landesplanungsgesetz (LPlG) durchgeführten Abstimmung regionaler und kommunaler Planungsvorstellungen ist die Inanspruchnahme von im Regionalplan dargestellten Bereichen unter dem Primat einer geordneten räumlichen Entwicklung. Diesem Ziel wird durch die vorgesehene Nutzungsänderung entsprochen.

Im Regionalplan ist das Plangebiet als „Allgemeine Siedlungsbereiche“ (ASB) dargestellt. Es ist Bestandteil einer großflächigen derartigen Ausweisung, die von der Bahnlinie Münster/Gronau im Westen bis zur L 592 im Osten reicht. Eine Überlagerung des Änderungsbereiches mit weiteren Darstellungen liegt nicht vor.

Die Bahnhofstraße ist seit Errichtung der Südumgehung Nordwaldes nicht mehr als „Straßen für den vorwiegend großräumigen Verkehr“ dargestellt. Sie ist damit Teil des „Allgemeinen Siedlungsbereiches“.

Die tatsächliche Inanspruchnahme des Bereiches obliegt der kommunalen Entscheidung auf Basis der örtlichen Gegebenheiten und Zielvorstellungen. Mit der Planung wird eine Umstrukturierung eines bereits bebauten Bereiches vorbereitet.

Durch eine Darstellung im FNP als „Wohnbaufläche“ wird den zeichnerischen Zielsetzungen der Raumordnung entsprochen.

Die textlichen Grundsätze der Raumordnung (die der kommunalen Abwägung unterliegen) werden bei der Änderung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt.

Folgende textlichen Ziele der Raumordnung (die nicht der kommunalen Abwägung unterliegen) werden besonders berücksichtigt:

- Ziel Nr. 1.1: Die kommunale Bauleitplanung hat ihre Siedlungsentwicklung bedarfsgerecht sowie freiraum- und umweltverträglich auszurichten. Dabei hat die Innenentwicklung Vorrang vor einer Außenentwicklung. Dauerhaft nicht mehr benötigte Flächenreserven sind wieder dem Freiraum zuzuführen.
- Ziel Nr. 3.2: Die dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiche dürfen durch die kommunalen Planungen nur insoweit in Anspruch genommen werden, wie dies dem nachweisbaren Bedarf in

Anlehnung an die jeweils sich abzeichnende künftige Bevölkerungsentwicklung und der geordneten räumlichen Entwicklung der Kommunen entspricht.

Bei den vorgesehenen baulichen Maßnahmen handelt es sich um Planungen, die sich auf Flächen beziehen, welche sich innerhalb des „Allgemeinen Siedlungsbereiches“ befinden und die in großem Umfang bereits bebaut sind. Vorhandene Baukörper sollen abgerissen und mittels Erweiterung der Wohngebietsnutzung neu in Anspruch genommen werden.

## II. Umweltbericht

### 1. Einleitung

#### 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

Ziel der Änderung des Flächennutzungsplanes ist die rechtliche Vorbereitung von geänderten Nutzungsmöglichkeiten im westlichen Siedlungsschwerpunkt der Gemeinde Nordwalde.

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 Biotop 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>	
Bundesimmissionschutzgesetz incl. Verordnungen  TA Luft  Baugesetzbuch	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 schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.  Berücksichtigung der Auswirkungen auf Luft und Klima und Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität
Landesnaturschutzgesetz NRW	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 Landschaftsplanung</b></li> </ul>	
Bundesnaturschutzgesetz / Landesnaturschutzgesetz NRW  Baugesetzbuch	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.  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/ Landesnaturschutzgesetz NRW	<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. Der Grünlandschutz und der Biotopverbund sollen als wichtige Elemente zur Wahrung der Biodiversität gestärkt werden.</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
<p><b>• Mensch/ Gesundheit</b></p>	
<p>Baugesetzbuch</p>	<p>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</p>
<p>Bundesimmissions- schutzgesetz incl. Verordnungen</p>	<p>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).</p>
<p>Geruchsim- missionsricht- linie/VDI- Richtlinien</p>	<p>Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor Geruchsimmissionen, insbesondere landwirtschaftlicher Art sowie deren Vorsorge.</p>
<p>Bundesnatur- schutzgesetz</p>	<p>Erholung in Natur und Landschaft zur Sicherung der Lebensgrundlage</p>
<p><b>• Kultur/Sach- güter</b></p>	
<p>Baugesetzbuch</p>	<p>Schutz von Kultur- und Sachgütern im Rahmen der Orts- und Landschaftsbilderhaltung und –entwicklung, Berücksichtigung der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege.</p>
<p>Bundesnatur- schutzgesetz</p>	<p>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.</p>

Der Regionalplan hat nach dem Landesnaturschutzgesetz NRW 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. Das regionale Biotopverbundsystem wird nicht tangiert.

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 Landesnaturschutzgesetz NRW ergeben.

## 2. Beschreibung und Bewertung möglicher Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden

Die vorliegenden Kenntnisse bei den einzelnen umweltrelevanten Schutzgütern vor und nach der Maßnahmenrealisierung werden dargestellt und die beabsichtigte Vermeidungs-, Verhinderungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen erläutert.

### 2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden und eine Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

#### 2.1.1 Boden / Fläche

##### Bestandsaufnahme:

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

Die geologische Karte<sup>2</sup> zeigt für diesen Bereich in Nordwalde Grundmoräne der Serie Mittelpleistozän und des Systems Quartär.

Der vorherrschende Bodentyp des Planungsraumes ist Pseudogley (stark lehmig-sandig), zum Teil Braunerde-Pseudogley und Pseudogley.

Die vorherrschenden Bodenarten sind lehmiger Sand und sandig-toniger Lehm aus der Grundmoräne sowie bindiger Lehm, schwach steinig aus dem Jungpleistozän.

Die Eigenschaften der sandigen bzw. lehmigen Bodenarten sind tiefgründig, gut wasserhaltend, häufig dicht und staunass. Es handelt sich um mittlere Böden, teils ertragsunsicher.

Entsprechend der Karte<sup>3</sup> des Geologischen Dienstes, NRW, werden im Planbereich keine besonders schutzwürdigen Böden angetroffen.

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 als „Altlastenverdächtige Fläche“ bekannt.

<sup>2</sup> Deutscher Planungsatlas NRW, Akademie für Raumforschung und Landesplanung (Landesplanungsbehörde), Hannover 1982

<sup>3</sup>Karte der schutzwürdigen Böden, Geologischer Dienst; NRW, 2004

Im Altlastenkataster des Kreises Steinfurt wird ein Teilbereich mit der laufenden Nummer 16-3 geführt.

Ein Bodengutachten<sup>4</sup> kommt zu folgendem Resultat:

„Auf dem Betriebsgelände der Erfmann Reisen GmbH & Co. KG in Nordwalde, Bahnhofstraße 57 wurden im Rahmen einer Nachweiserkundung orientierende Bodenuntersuchungen durchgeführt.“

„Im Bereich der ehem. Werkstatt, Hydraulik-Hebebühne, wurde ein punktueller Eintrag von Mineralölkohlenwasserstoffen festgestellt [...]. Gefährdungen über die relevanten Wirkungspfade Boden-Mensch können anhand der derzeitigen Geländesituation (Versiegelung) nicht abgeleitet werden. Eine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden-Grundwasser besteht aufgrund der hydrogeologischen Standortgegebenheiten nicht (Schutzfunktion der Deckschicht). Bei Umnutzung (Rückbau, Entsiegelung, Tiefbauarbeiten) wird eine erneute Begutachtung und ggf. eine Entfernung der betroffenen Bodenschichten empfohlen.

Für die übrigen Untersuchungsbereiche

- oberirdischer Dieseltank
- Schlammfang Werkstatt
- Diesel-Zapfsäule
- Ehem. Tankstelle (Erdtanks und ehemalige Zapfinsel)
- Abscheider
- Ehem. Dieseltank (oberirdisch)

wurden im Rahmen der Orientierungsuntersuchung keine Hinweise auf schädliche Bodenverunreinigungen ermittelt. Ein Altlastenverdacht auf der Grundlage und Bewertung der relevanten Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Grundwasser ist nicht abzuleiten.

Leichtflüchtige Schadstoffe wurden in der Bodenluft nicht bzw. nicht in relevanten Größenordnungen festgestellt, sodass eine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden-Bodenluft-Mensch ebenfalls nicht abzuleiten ist.

Untersuchungen der Auffüllung, die im Rahmen der Orientierungsuntersuchungen punktuell erfolgten, sind ebenfalls unauffällig.

Es wird empfohlen, für den zur Umnutzung vorgesehenen Geländeteil nach Rückbau und Entsiegelung eine systematische flächendeckende Untersuchung gemäß BBodSchV durchzuführen“.

Seitens der Unteren Bodenschutzbehörde wurden dazu folgende Sachverhaltsdarstellungen ergänzt:

„Die Untersuchungen zeigen sanierungsrelevante Bodenbelastungen mit Mineralölkohlenwasserstoffen im Bereich der ehemaligen Werkstatt. Der Schadensbereich wurde vertikal eingegrenzt. Eine horizontale Eingrenzung erfolgte nicht. Aufgrund der bestehenden Oberflächenversiegelung und der

---

<sup>4</sup> Wessling, Gutachten Orientierende Altlastenerkundung Betriebsgelände Erfmann, Bahnhofstraße 57, Nordwalde, Altenberge, 29.04.2018

hydrogeologischen Standortgegebenheiten besteht keine akute Gefährdung für die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Grundwasser. Die ermittelten Bodenbelastungen stehen der dargestellten Nutzung somit nicht generell entgegen. Es handelt sich jedoch um sanierungsbedürftige Belastungen, die durch Bodenaustausch zu sanieren sind.

Aufgrund der langjährigen gewerblichen Nutzung und der sehr kleinräumigen Bohrungen können weitere lokal eingegrenzte Bodenbelastungen nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Eine Aufnahme der bestehenden Versiegelung sowie Eingriffe in den Boden im Bereich der ermittelten Bodenbelastung und in den bekannten Verdachtsbereichen sind daher von einem unabhängigen Gutachter / Sachverständigen, der die nötige Sach- und Fachkenntnis besitzt, zu begleiten und zu dokumentieren. Die Arbeiten sind vorab mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Steinfurt abzustimmen.

Zusätzlich sind der ermittelte Belastungsbereich „als Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ und der gewerblich genutzte Grundstücksbereich (Gemarkung Nordwalde, Flur 51, Flurstücke 136, 210 und 403) als „Altstandort“ im Bebauungsplan zu kennzeichnen. Die Fläche wird als Altstandort im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten des Kreises Steinfurt unter dem Aktenzeichen 16-3 geführt.

Sofern sich außerhalb der gekennzeichneten Bereiche Auffälligkeiten nach Farbe, Geruch usw. im Boden oder in Baukörpern zeigen, die auf eine Kontamination des Bodens oder des Baukörpers mit umweltgefährdenden Stoffen hindeuten, ist der Kreis Steinfurt – Untere Bodenschutzbehörde – unverzüglich durch den verantwortlichen Bauleiter bzw. den Bauherren zu benachrichtigen, um ggf. eine ordnungsgemäße und schadlose Entsorgung der verunreinigten Bauabfälle sicherzustellen.

Das Plangebiet umfasst zu dem Wohngrundstück Grottenkamp 1 – 3 das Betriebsgelände eines Busunternehmens, das zukünftig einer Wohnnutzung zugeführt werden soll.

Eine Teilfläche war aufgrund des Betriebes einer öffentlichen Tankstelle bereits als altlastverdächtige Fläche im Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen des Kreises Steinfurt unter dem Aktenzeichen 16-3 erfasst. Aufgrund der möglichen Betriebsaufgabe und Umnutzung des Geländes fand im März 2018 ein Ortstermin zur Klärung weiterer Verdachtspunkte zum Beispiel im Bereich der Werkstatt und der Festlegung von Untersuchungspunkten für eine orientierende Altlastenerkundung statt. Die Untersuchungen erfolgten durch die Weßling GmbH aus Altenberge und sind in dem Bericht (Projekt-Nr. CAL-18-0163) vom 29.04.2019 dargestellt.“

Voraussichtliche Entwicklung:

Bei einem Planungsverzicht bliebe vsl. der vorhandene bauliche Bestand, der weite Teile der Oberflächen versiegelt, erhalten. Es sind darüber hinaus weitere Versiegelungen durch zusätzliche bauliche Maßnahmen denkbar.

## 2.1.2 Gewässer / Grundwasser

Bestandsaufnahme:

Offene Gewässerstrukturen sind im unmittelbaren Nahbereich nicht vorhanden. Der in nordöstlicher Richtung fließende Kirchlarchbach (WL 3361) verläuft unmittelbar nördlich und parallel der Bahnhofstraße in verrohrter Form.

Wasserschutzgebietsausweisungen bestehen im Umfeld nicht. Überflutungsbereiche (HQ<sub>100</sub>) sind im Nahbereich nicht vorhanden.

Voraussichtliche Entwicklung:

Der Grad der Versiegelung der Flächen kann aufgrund fehlender Beschränkungen evtl. noch erhöht werden. Das bestehende Entwässerungssystem ist darauf im Falle von Starkregenereignissen jedoch nicht eingerichtet.

## 2.1.3 Klima / Lufthygiene

Bestandsaufnahme:

Angesichts der bestehenden Versiegelung der Flächen und des weiteren Umfeldes ist das lokale Kleinklima als Stadtklima zu bezeichnen. Ein allenfalls geringer Ausgleich wird durch die gärtnerische Randbegrünung der Flächen bewirkt.

Frischlufschneisen, die für das Gemeindegebiet von Bedeutung wären und eine Qualitätseinbuße durch die beschriebene Situation erfahren, liegen im Bereich des Plangebietes nicht vor.

Voraussichtliche Entwicklung:

Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil (gem. § 34 BauGB) mit der Darstellung „Gemischte Baufläche“ ermöglicht weitergehende Versiegelungen. Es sind jedoch auch punktuelle Entsiegelungen denkbar. Die klimatische Situation im Gesamtsiedlungszusammenhang wird sich dadurch voraussichtlich nicht maßgeblich verändern.

#### 2.1.4 Arten / Lebensgemeinschaften

##### Bestandsaufnahme:

Als potenzielle natürliche Vegetation ist für den Planbereich der artenarme Sternmieren-Stieleichen-Hainbuchenwald zu benennen. Der Stieleichenwald mit Hainbuche und Buche hat nur eine spärlich entwickelte Strauchschicht mit Hasel, Weißdorn und Hundsrose.

Die tatsächliche Vegetation stellt sich in den unversiegelten Bereichen als Rasen, Hecke und Einzelbäume dar.

Der Plangeltungsbereich unterliegt starken anthropogenen Beeinflussungen.

Aus faunistischer Sicht bietet diese Begrünung kaum Lebensraum für bedrohte Arten. Zur Prüfung dieses Sachverhaltes wurde eine Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung<sup>5</sup> durchgeführt, die zu folgenden Aussagen kommt:

„Bei einer Begehung am 11.03.2019 wurden das Plangebiet und das Umfeld auf die Eignung als Lebensraum (u. a. Fortpflanzungsstätte, Nahrungshabitat) für verschiedene Artengruppen untersucht. Darüber hinaus wurden Daten zu Tiervorkommen im 500-m-Umfeld des Plangebietes bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Steinfurt, der Biologischen Station Kreis Steinfurt und dem LANUV (LINFOS) abgefragt. Zudem wurden Daten aus der Literatur berücksichtigt.

Die Vorkommen von möglichen planungsrelevanten Arten wurden überprüft und im Hinblick auf artenschutzrechtliche Verbotstatbestände bewertet.

Fortpflanzungs- und Ruhestätten von planungsrelevanten Vogelarten konnten im Plangebiet nur für eventuell vorkommende Rauch- und/oder Mehlschwalben festgestellt werden. Essentielle Nahrungshabitate von planungsrelevanten Arten sind durch die Planung nicht betroffen. Die bestehenden Gebäude könnten Fledermäusen als Fortpflanzungs- und Ruhestätte dienen und sollten vor einem Abriss dahingehend untersucht werden. Planungsrelevante Amphibienarten sind im Gebiet auszuschließen, da keine Gewässer vorgefunden werden konnten. Ebenso fehlen geeignete Habitatstrukturen für planungsrelevante Reptilienarten

Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 1-3 BNatSchG liegen für planungsrelevante Arten der Tiergruppen Vögel, Fledermäuse, Amphibien und Reptilien bei Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen somit nicht vor.

Grundsätzlich sollten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen berücksichtigt werden: Gehölze sollten im Rahmen der Bauarbeiten ebenso wie die Baufeldräumung und Gebäudeabriss außerhalb der Brutzeit (also in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar) durchgeführt werden. Ob Fledermäuse die bestehenden Gebäude nutzen, muss vor einem geplanten Abriss durch einen fachkundigen Fledermausspezialisten überprüft werden“.

---

<sup>5</sup> BioConsult, Artenschutzprüfung Stufe I für den Bebauungsplan „Bahnhofstraße / Finkenbreil“ in der Gemeinde Nordwalde, bearbeitet für Planungsbüro Hahm GmbH, Belm/Osnabrück, 06.05.2019

Das nächstgelegene Schutzgebiet, das Landschaftsschutzgebiet (LSG L 25) Altenberger Höhenrücken weist einen Abstand von ca. 1,5 km in südwestlicher Richtung auf.

Voraussichtliche Entwicklung:

Bei einem Verzicht auf die Planungsmaßnahme blieben bauliche und nutzungsabhängige Veränderungen im Rahmen der bestehenden rechtlichen Vorgaben des Einfügens (gem. § 34 BauGB) möglich. Artenschutzrechtliche Beeinflussungen sind nicht erkennbar.

## 2.1.5 Orts- / Landschaftsbild

Bestandsaufnahme:

Das Ortsbild wird durch die sehr unterschiedlich vorhandenen baulichen Anlagen geprägt. Sowohl die verschiedene Größenausbildung wie auch die differierende Dachform bewirken eine starke Bewegtheit, die nur durch randliche Grünstrukturen verbindend zusammengefasst werden.

Einblicke in den Geltungsbereich sind nahezu ausschließlich von der Bahnhofstraße aus möglich.

Voraussichtliche Entwicklung:

Auf Basis der rechtlichen Situation sind deutliche optische Veränderungen möglich. Die langfristige Ortsbildentwicklung kann nicht vorausgesagt werden.

## 2.1.6 Mensch / Gesundheit

### Bestandsaufnahme:

Die Situation im Plangeltungsbereich wird durch die unmittelbar benachbarte Haupterschließungsstraße geprägt. Deren Schallemissionen strahlen in den Plangeltungsbereich und beeinträchtigen den nördlichen Teil deutlich.

Gewerbliche Immissionen wirken auf den Plangeltungsbereich nicht ein. Landwirtschaftliche Geruchseignisse sind allenfalls in sehr geringem Umfang und zeitlich begrenzt wahrnehmbar. Vom Plangebiet selber gehen betriebliche Emissionen durch das langjährig vorhandene Busunternehmen aus. Diese Emissionen wirken auf das unmittelbare Umfeld. Deren Umfang wurde in den vergangenen Jahren jedoch durch teilweise Betriebsverlagerungen deutlich reduziert. Erhebliche Auswirkungen wurden in der jüngeren Vergangenheit nicht festgestellt.

Ausgeprägte Freizeitnutzungen sind im Plangeltungsbereich und unmittelbar benachbart nicht erkennbar.

### Voraussichtliche Entwicklung:

Durch eine vollständige Ausschöpfung der bestehenden immissionsrechtlichen Möglichkeiten sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen Änderungen zu erwarten. Die benachbarten Wohnnutzungen beschränken veränderte gewerbliche Aktivitäten. Im Bereich der Bahnhofstraße ist durch geplante Umbau- und Gestaltungsmaßnahmen tendenziell eine Verkehrsmengenreduzierung und damit eine Belastungsreduzierung zu erwarten.

## 2.1.7 Kultur / Sachgüter

### Bestandsaufnahme:

Innerhalb des Plangebietes sind weder Bau- und Bodendenkmäler bekannt, noch Naturdenkmäler vorhanden. Umweltrelevante Sachgüter sind nicht vorhanden.

Auch im nahen Umfeld befinden sich keine nennenswerten Kulturgüter.

### Voraussichtliche Entwicklung:

Auch bei einer weitergehenden Inanspruchnahme bestehender rechtlicher Möglichkeiten bliebe es bei der beschriebenen Situation.

## 2.1.8 Wechselwirkungen

Durch die zulässigen Baumaßnahmen werden Wechselwirkungen zwischen den umweltrelevanten Medien bewirkt. So werden natürliche Böden in beschränktem Umfang gestört und beseitigt, was u. a. Auswirkungen auf die örtliche Flora und Fauna hat. Aufgrund einer Versiegelung bestehen punktuell geringe Auswirkungen auf das Kleinklima und die Niederschlagswasserversickerung. Dadurch

werden wiederum die lokale Grundwasseranreicherung minimal beeinflusst und oberflächige Wasserabflüsse tendenziell beschleunigt.

## **2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Grundsätzlich können bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkfaktoren auf die umweltrelevanten Medien unterschieden werden.

Die baulich bedingten Auswirkungen sind nur temporärer Art und von daher nur beachtlich, wenn sie dennoch zu nachhaltigen Beeinträchtigungen führen. Bei dem vorliegenden Plangeltungsbereich existiert bereits ein erheblicher baulicher Bestand, sodass primär Umbaumaßnahmen sowie ggf. Abriss- und Neubaumaßnahmen zu erwarten sind. Derzeit ist nicht erkennbar, dass damit nachhaltige Auswirkungen verbunden sind.

Die betriebsbedingten Auswirkungen sind in die nachfolgende Prognosebeschreibung integriert.

### **2.2.1 Boden / Fläche**

Da keine grundsätzlich geänderte Form der Bodenbeanspruchung sowie keine zusätzliche Versiegelung zulässig sind, ergeben sich keine gegenüber einem Planungsverzicht erhöhten Beeinträchtigungen. Der Grad der Versiegelung, der derzeit bei etwa 68 % liegt und auf Basis von § 34 BauGB und der Darstellung als „Gemischte Baufläche“ auch noch eine Erhöhung erfahren könnte, wird durch die Darstellung als „Wohnbaufläche“ rechtlich reduziert. Unabhängig davon gilt weiterhin das Gebot einer behutsamen Bodeninanspruchnahme und eines sachgerechten Umgangs mit dem Naturgut im Rahmen von Baumaßnahmen.

### **2.2.2 Gewässer / Grundwasser**

Das Niederschlagswasser wird aufgrund der nur noch reduziert zulässigen Versiegelung in geringem Umfang abgeleitet. Die Grundwasserneubildung wird dadurch tendenziell gefördert. Durch eine Verpflichtung zur Begrünung von Flachdächern ergibt sich ein zusätzlicher Pufferraum, der bei Starkregenereignissen eine vorübergehende Retention und verzögerte Abgabe von Niederschlägen in das kommunale Leitungssystem bewirkt.

### 2.2.3 Klima / Lufthygiene

Durch die geplanten baulichen Maßnahmen sind angesichts eines reduzierten Maßes der baulichen Nutzung und bei einer partiellen Dachbegrünung in geringem Umfang kleinteilig positive Klimaveränderungen zu erwarten.

### 2.2.4 Arten / Lebensgemeinschaften

Negative Auswirkungen auf das Artenspektrum und die Individuenzahl sind durch die Aufstellung des B-Planes nicht zu erwarten. Durch eine geringe Vergrößerung unversiegelter Flächen ist sogar tendenziell eher eine Verbesserung des Lebensraumes anzunehmen.

### 2.2.5 Orts- / Landschaftsbild

Das Ortsbild wird durch die planerischen Änderungen gegenüber den bislang vorliegenden rechtlichen Regelungen allenfalls insofern verändert, dass eine einheitlichere Gestaltung der Baukörperkubatur erwartet werden kann. Damit kann mittel- bis langfristig eine Vereinheitlichung des Ortsbildes gefördert werden.

Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind nicht zu erwarten, da keine unmittelbare Verbindung zur offenen Landschaft existiert.

### 2.2.6 Mensch / Gesundheit

Durch die Darstellung von „Wohnbaufläche“ erfolgt eine planungsrechtliche Angleichung an das bereits bebaute Umfeld. Potenzielle Konflikte werden damit tendenziell reduziert. Gesundheitliche Beeinträchtigungen sind durch die Nutzungsartenfestsetzung nicht zu erwarten.

Beeinträchtigungen durch die Nutzung der nördlich angrenzenden Bahnhofstraße werden durch passive Schutzmaßnahmen auf ein verträgliches Maß reduziert.

### 2.2.7 Kultur / Sachgüter

Beeinträchtigungen von Denkmälern oder anderen Kultur- oder Sachgütern sind durch die zulässige Nutzung des Geltungsbereiches nicht erkennbar.

## 2.2.8 Wechselwirkungen

Die vorhandene Eingriffssituation wird reduziert und wirkt sich positiv auf alle beschriebenen Umweltmedien aus. Eine negative Veränderung bestehender Wechselwirkungen ist nicht erkennbar.

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

### 2.3.1 Vermeidungs- / Verhinderungs- / Verringerungsmaßnahmen

Durch eine weiterhin beabsichtigte Baugebietsnutzung im inneren Siedlungsbereich (in neuer Form) wird eine Inanspruchnahme unversiegelter Außenbereichsflächen vermieden.

### 2.3.2 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Im Zuge der Aufstellung von Bebauungsplänen ist gemäß § 21 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 rechtlich zulässigen Eingriff im Geltungsbereich und stellt diesem den zukünftig vorgesehenen Eingriffsumfang gegenüber. Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung erfolgt eine grobe Abschätzung des zu erwartenden Eingriffes, um die Folgen der Planung einordnen zu können.

Anhand von Luftbildauswertungen wurde der im Bestand vorliegende Umfang der Versiegelung durch Gebäude, Verkehrsflächen und sonstige befestigte Flächen ermittelt.

Danach beträgt die versiegelte Fläche im Bestand ca. 3.600 m<sup>2</sup>. Das sind etwa 68 % der rd. 5.300 m<sup>2</sup> großen Geltungsbereichsfläche. Unter Inanspruchnahme rechtlicher Möglichkeiten des § 34 BauGB wären in Teilbereichen weitere Versiegelungen zulässig.

Demgegenüber bewirkt eine auf Basis der BauNVO maximal zulässige Festsetzung der GRZ mit 0,4 und eine weitergehende Überschreitungsmöglichkeit von 50 % gemäß § 19 (4) BauNVO zukünftig eine maximale Gesamtversiegelung von 60 % der Baugebietsflächen. Damit wird eine rechnerische Reduzierung des Eingriffes in Natur und Landschaft bewirkt.

Durch Baumaßnahmen können zwar punktuell doch temporäre Eingriffe erfolgen; bei einem behutsamen Umgang mit den natürlichen Ressourcen ist dafür jedoch keine gesonderte Kompensation erforderlich.

## **2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen)**

Grundsätzliche gleichwertige Alternativen sind nicht gegeben, da es sich im Wesentlichen um eine Umnutzung bereits bebauter Flächen handelt und keine gänzlich unbebauten Flächen in Anspruch genommen werden.

Angesichts der aus ökologischen Aspekten günstigen Standortgegebenheiten ist eine weitergehende Alternativabwägung entbehrlich.

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

Erhebliche Auswirkungen liegen in diesem Planungsfall nicht vor. Im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung und der baulichen Realisierung sollte u.a. auf die Einhaltung der maximal zulässigen Bodeninanspruchnahme und den Schutz vorhandener Grünelemente geachtet werden.

Es 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 modifizierten Flächennutzungen in nachfolgenden Planverfahren und Genehmigungen (z.B. Baugenehmigung) und ggf. bei stark veränderten Rahmenbedingungen geprüft.

### **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.

Spezielle Untersuchungen wurden mit Ausnahme der Schalltechnischen Begutachtung, einer artenschutzrechtlichen Potenzialanalyse und der Altlastenerkundung 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 sind nach derzeitiger Erkenntnis bei keinem der geprüften Umweltmedien zu erwarten.

#### **3.3 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen**

Durch den Bestand der bisherigen Nutzung der Flächen liegen bereits Auswirkungen auf die einzelnen Umweltmedien vor, die u. a. aus der Bodeninanspruchnahme resultieren. Durch die Planung sind allenfalls in sehr geringem Umfang veränderte Auswirkungen möglich. Zusätzliche Belastungen sind nicht zu erwarten.

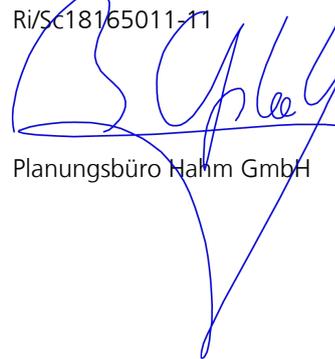
### 3.4 Referenzliste der Quellen

- GIS-Portal Kreis Steinfurt
- Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW
- Deutscher Planungsatlas, Band NRW, Potenzielle natürliche Vegetation, Akademie für Raumforschung / Landesplanungsbehörde NRW, 1972

Gemeinde Nordwalde  
Nordwalde, den

Die Bürgermeisterin

Aufgestellt:  
Osnabrück, 06.09.2019  
Ri/Sc18165011-11



Planungsbüro Hahm GmbH

### III. Verfahrensvermerk

Der Rat der Gemeinde Nordwalde hat der Begründung des Entwurfes am .....zugestimmt.

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

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

Nordwalde, den .....

Gemeinde Nordwalde  
Die Bürgermeisterin

.....  
(Schemmann)