



Gemeinde Nordwalde

Begründung zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes Bereich der Bebauungsplanaufstellung Nr. 96 „Windmühlenfeld“

gemäß § 5 (5) BauGB

Verfahrensstand: Entwurf

Aufstellung gem. § 2 (1) BauGB und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem.
§ 3 (2) BauGB sowie frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger
öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

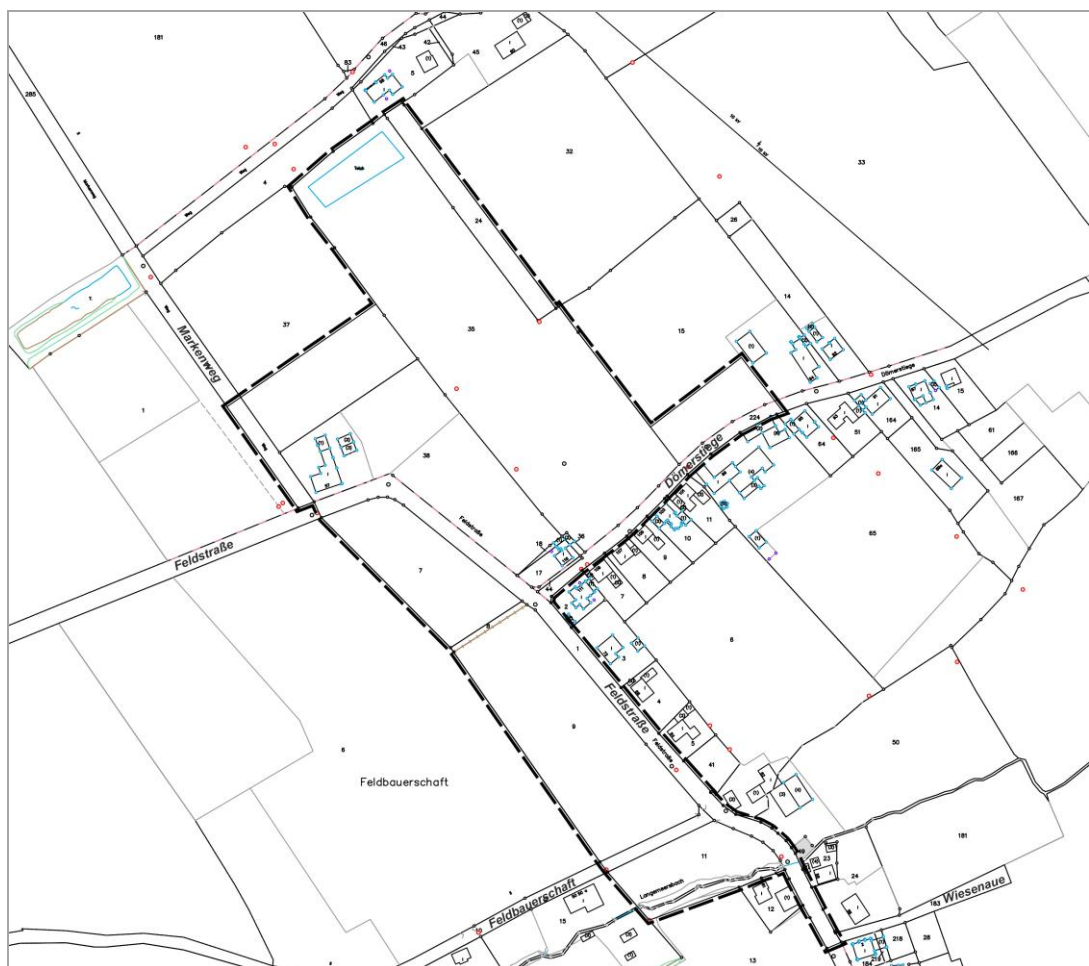
Stand: 01.03.2021

Teil A	BEGRÜNDUNG ZUR 9. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS DER GEMEINDE NORDWALDE	3
1	GELTUNGSBEREICH	3
2	PLANUNGSANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	3
3.1	Regionalplan.....	6
3.2	Landschaftsplan	7
4	DARSTELLUNG DER NUTZUNG	7
5	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	8
5.1	Ver- und Entsorgung.....	8
5.2	Denkmalschutz	8
5.3	Bodenschutz und Landwirtschaft	9
5.4	Immissionsschutz	9
5.5	Umwelt	10
Teil B	UMWELTBERICHT gemäß § 2a BauGB	11

Teil A **BEGRÜNDUNG ZUR 9. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS DER GEMEINDE NORDWALDE**

1 GELTUNGSBEREICH

Der ca. 8,1 ha große Änderungsbereich des Flächennutzungsplans befindet sich nordwestlich der Ortsmitte am Siedlungsrand von Nordwalde. Er erstreckt sich nördlich der Dömerstiege und westlich der Feldstraße. Lage und Abgrenzung sind dem nachfolgenden Übersichtsplan zu entnehmen.



Geltungsbereich der 9. Änderung Flächennutzungsplans (ohne Maßstab)

2 PLANUNGSANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Anlass für die 9. Änderung des Flächennutzungsplans ist das Ziel der Gemeinde Nordwalde, entsprechend der vorhandenen und auch für die nächsten Jahre

prognostizierten Nachfrage, Bauflächen für Einfamilienhäuser und auch Mehrfamilienhäuser bereitzustellen. Es besteht ein hoher Wohnraumdruck, der einerseits durch das naheliegende Oberzentrum Münster begründet ist. Aber auch viele ehemalige Nordwalder sind an einem Rückzug in die Gemeinde interessiert. Zahlreiche Interessenten sowohl für Einfamilienhausbebauung als auch für Mehrfamilienhäuser werden bereits auf einer Interessentenliste gesammelt, wobei die Anzahl der Interessenten die voraussichtliche Anzahl an Grundstücken für Einfamilienhäuser sowie für Mehrfamilienhäuser erheblich übersteigt.

Der maßgebliche Regionalplan Münsterland ermöglicht zwar Wohnflächen für eine bedarfsentsprechende Baulandentwicklung an anderer Stelle des Gemeindegebiets, die auch im FNP als Wohnbauflächen enthalten sind. Sie stehen jedoch für eine Wohnraumentwicklung aus den folgenden Gründen nicht zur Verfügung:

Nördlich der unteren Dömerstiege: Die Eigentümer sind nicht verkaufsbereit. In der Vergangenheit wurde bereits versucht, diese Flächen zu mobilisieren.

Westlich des Weidkamps: Für diese 11,5 ha umfassende Weidefläche in Ortsnähe besteht seit dem Jahr 2009 ein rechtskräftiger Bebauungsplan. Kurz vor der Umsetzung des Plans gab es im Jahr 2010 ein Starkregenereignis, bei dem diese Fläche vollständig rund 0,5 m unter Wasser gestanden hat. Daraufhin wurde die Umsetzung ausgesetzt. Nach der Vorlage des Hochwasserschutzkonzeptes wurde auf die Umsetzung dauerhaft verzichtet, da eine Umsetzung aufgrund der in Nordwalde besonderen Starkregensituation nicht zu verantworten wäre.

Westlich des Hohlwegs: Die Entwässerung dieser Fläche belastet bei einer Bebauung die bereits bei Regenfällen hochgradig überlasteten Bäche Langemeersbach und Kirchlarchbach. Eine Bebauung kann aktuell zum Schutz vor Starkregen nicht erfolgen. Erst nach der Umsetzung aller geplanten Schutzmaßnahmen stehen die Flächen einer Bebauung wieder zur Verfügung. Zusätzlich liegt der nordwestliche Teil in unmittelbarer Nähe zu einer aktiven landwirtschaftlichen Hofstelle.

Nördlich des Hochfelds: Die Entwässerung dieser Fläche belastet bei einer Bebauung den bereits bei Regenfällen hochgradig überlasteten Kirchlarchbach. Eine Bebauung kann aktuell aus Gründen zum Schutz vor Starkregen nicht erfolgen. Erst nach der Umsetzung aller geplanten Schutzmaßnahmen stehen die Flächen einer Bebauung wieder zur Verfügung.

Östlich Sieverts Kamp: Diese Fläche ist umgesetzt worden und bereits vollständig vermarktet.

Grundsätzlich ist die Entwicklung bzw. Ausweisung von neuen Wohnbauflächen in Nordwalde durch die Überflutungsbereiche im Osten, die Industrie- und Gewerbegebiete im Westen und der Verlauf der L 555 im Süden sehr stark begrenzt. Darüber hinaus ist eine Frischluftschneise nach Norden von einer Bebauung freizuhalten.

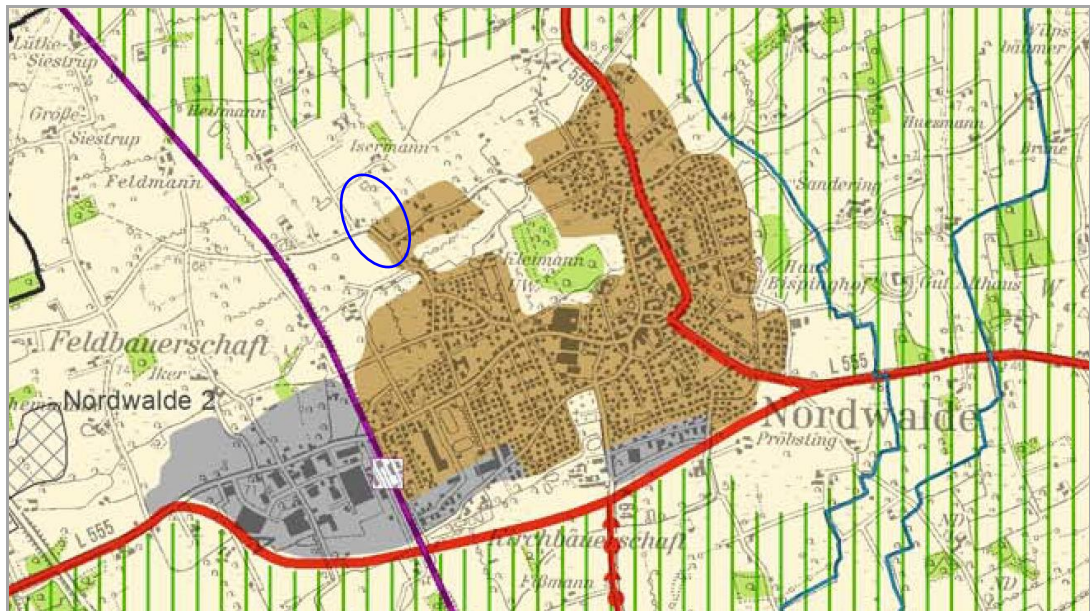
Dies zeigt, dass kaum noch Bauflächen für Einfamilienhäuser oder Mehrfamilienhäuser in bestehenden Wohnvierteln oder auf anderweitig bereits baulich vorgenutzten Arealen vorhanden sind und die vormals angedachten Flächen aus genannten Gründen nicht zu entwickeln sind. Daher ist die Erschließung neuer Bauflächen nur durch die Entwicklung eines neuen Wohnquartiers im bisherigen Außenbereich möglich. Zudem bietet sich so die Möglichkeit, sowohl dem Bedarf nach Wohnraum Rechnung zu tragen, als auch einer möglichen Unterversorgung des Gebiets mit Kindergartenplätzen zu begegnen.

Um auch bezahlbaren Wohnraum zu ermöglichen hat der Rat der Gemeinde Nordwalde beschlossen, das Baugebiet Windmühlenfeld mit Hilfe des Instrumentes der kooperativen Baulandentwicklung umzusetzen und sich damit verpflichtet 30% der Bruttogeschossfläche für öffentlich geförderten Wohnraum vorzuhalten. Durch die Aufnahme in dieses Landesprogramm ist die Wohnraumbedarfssituation und die Einschätzung zur grundsätzlichen Eignung der Fläche seitens des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bauen und Gleichstellung des Landes NRW dokumentiert.

Im parallel aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 96 „Windmühlenfeld“ werden neben neuen Wohngrundstücken auch die Nutzungen Kindergarten, Grünfläche, Spielplatz sowie Rückhalteflächen für Regenwasser vorgesehen, deren Standorte ebenfalls auf Ebene des Flächennutzungsplans gesichert werden sollen. Der Änderungsbeschluss wurde am 09.04.2019 vom Rat der Gemeinde gefasst.

3 PLANUNGSVORGABEN

3.1 Regionalplan



Ausschnitt Regionalplan Münsterland (ohne Maßstab)

Bauleitpläne sind gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Im aktuell geltenden Regionalplan Münsterland ist der Geltungsbereich der 9. FNP-Änderung überwiegend als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Teilflächen werden als landwirtschaftliche Fläche gekennzeichnet. Da der Regionalplan nicht parzellenscharf abgrenzt, liegen diese Teilflächen innerhalb der Toleranzgrenze. Die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes entspricht daher den Zielen der Regionalplanung.

Im Zuge der landesplanerischen Abstimmung der Bauleitpläne gemäß § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz NRW (LPIG) hat die Bezirksregierung Münster als Regionalplanungsbehörde darauf verwiesen, dass auf Grundlage des errechneten Wohnbauflächenbedarfs von 43 ha für Nordwalde (Stand 2010) eine Neuausweisung von Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan nur bei gleichzeitiger Rücknahme bereits ausgewiesener Wohnbauflächen erfolgen kann. Die landesplanerische Zustimmung für die 9. Flächennutzungsplanänderung ist an die nachfolgend beschriebenen Bedingungen geknüpft. Um einen vollständigen Ausgleich zwischen der Neuausweisung und der Rücknahme von Wohnbauflächen sicherzustellen, erfolgt im Rahmen der 10. Änderung des Flächennutzungsplans eine Umwandlung von Wohnbauflächen in Fläche für die

Landwirtschaft. Der Bereich wurde nach einer gemeindegebietsweiten Flächenbetrachtung ausgewählt, da er gegenwärtig bereits landwirtschaftlich genutzt wird und sowohl am Ortsrand als auch im Nahbereich Geltungsbereichs der 9. Änderung des Flächennutzungsplans liegt. Die Verfügbarkeit der Grundstücke ist zudem derzeit nicht gegeben und eine zukünftige Wohnbauflächenentwicklung von den Eigentümern nicht gewünscht (s.o.). Darüber hinaus ist zu erwarten, dass eine Wohnbauentwicklung auf dieser Fläche aufgrund der Nähe zum Langemeersbach nur mit kostenintensiven Hochwasserschutzmaßnahmen umsetzbar wäre.

Neben der Rücknahme von Wohnbauflächen im Rahmen der 10. FNP-Änderung werden weite Teile des B-Plans Nr. 78 „Westlich Weidkamp/Amtmann-Daniel-Straße“ zurückentwickelt. Hierbei handelt es sich um eine Fläche, die seit 2009 über Planungsrecht verfügt, auf deren Umsetzung aber nach Vorlage des Hochwasserschutzkonzeptes vor dem Hintergrund der in Nordwalde herrschenden besonderen Starkregensituation dauerhaft verzichtet wird (s.o.). Die Gemeinde Nordwalde verpflichtet sich ein B-Planaufhebungsverfahren durchzuführen und der Bezirksregierung halbjährlich den Verfahrensstand zu dokumentieren.

3.2 Landschaftsplan

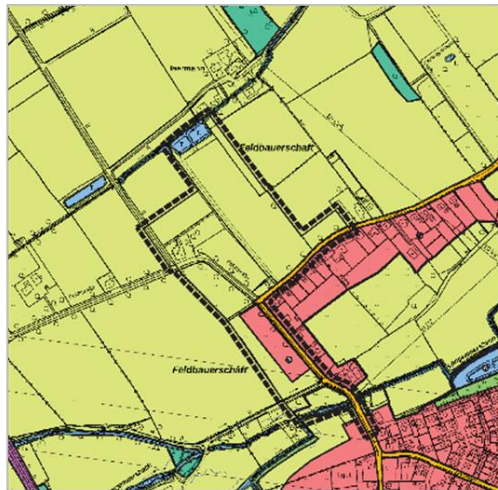
Ein aus den regionalplanerischen Vorgaben abzuleitender, konkretisierender Landschaftsplan liegt für den betreffenden Bereich bislang nicht vor, sodass sich daraus keine Auswirkungen auf das Planverfahren zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes ergeben.

4 DARSTELLUNG DER NUTZUNG

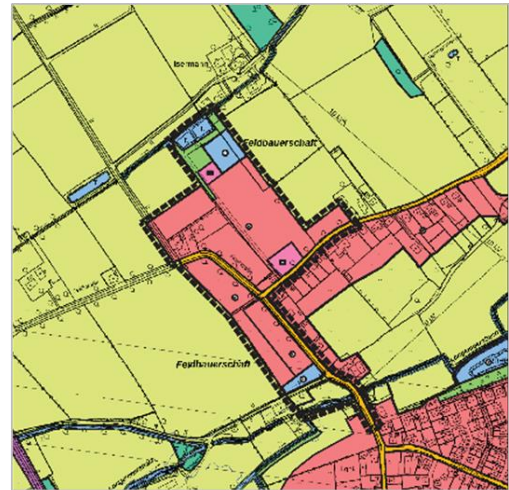
Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für den Planbereich Flächen für die Landwirtschaft sowie Wasserflächen dar. Der südwestliche Teil des Plangebiets entlang der Feldstraße wird bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Die notwendige Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist zurzeit nicht gegeben.

Im Zuge der 9. Flächennutzungsplanänderung soll die Darstellung von landwirtschaftlichen Flächen entsprechend der Konzeption des parallel aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 96 „Windmühlenfeld“ überwiegend in Wohnbauflächen überführt werden. Darüber hinaus sichert der Bebauungsplan

Flächen für einen Kindergarten sowie einen Spielplatz, Grünflächen und Regenrückhalteflächen, die sich ebenfalls auf der Ebene des Flächennutzungsplans wiederfinden sollen.



Aktuell rechtswirksamer FNP (ohne Maßstab)



9. Änderung des FNP (ohne Maßstab)

5 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

5.1 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser erfolgt durch die örtlichen Versorgungsträger durch das Ergänzen des entsprechenden Leitungsnetzes. Das anfallende Schmutzwasser kann in die vorhandene Kanalisation in der Feldstraße bzw. Dömerstiege eingeleitet und von dort der Kläranlage zugeführt werden.

Da es in Nordwalde in der Vergangenheit wiederholt zu Überflutungen durch Starkniederschläge gekommen ist, werden in der Gemeinde erhöhte Anforderungen an die Dimensionierung von Regenrückhalteräumen gestellt. Vorbereitend zur Aufstellung des parallel aufzustellenden Bebauungsplanes wurde daher eine Konzeptplanung für die Dimensionierung von Regenrückhaltebecken durch das Planungsbüro Hahm GmbH beauftragt. Bei der Bemessungsgrundlage eines 100-jährigen Niederschlagsereignisses werden demnach aufgrund einer Wasserscheide in Höhe der Dömerstiege jeweils ein Regenrückhaltebecken im Süden und eines im Norden des Plangebietes benötigt. Das Wasser wird von dort aus in den Langemeersbach bzw. in den Wieningbach eingeleitet.

5.2 Denkmalschutz

Denkmäler gemäß §§ 3-5 Denkmalschutzgesetz NRW sind innerhalb des Änderungsgebietes nicht vorhanden.

Innerhalb des ausgewiesenen Planungsgebietes befindet sich eine archäologische Verdachtsfläche (MKZ 3910,0149; ehem. Standort einer Windmühle). Bereits die Karten des frühen 19. Jahrhunderts verzeichnen im Bereich knapp nördlich der noch heute existenten Bebauung innerhalb des Planungsgebietes einen Windmühlenstandort. Auch aus der Preußischen Neuaufnahme von 1895 geht dieser noch eindeutig hervor. Anhand der vorliegenden Unterlagen und Archivalien sind jedoch keine näheren Rückschlüsse hinsichtlich der Historie des Mühlenstandortes zu gewinnen. Seitens der LWL-Archäologie für Westfalen besteht aufgrund des historischen Kartenmaterials der Verdacht, dass sich untertägig Bodendenkmalsubstanz erhalten hat, die im unmittelbaren Zusammenhang mit dem vormaligen Mühlenstandort steht. Dieser käme aufgrund des genannten Aspektes der mehr als lückenhaften Historie eine besondere wissenschaftliche Bedeutung zu. Zur Überprüfung des Verdachtes sind daher archäologische Dokumentationsmaßnahmen notwendig. Die Entwicklung des Gebietes ist archäologisch zu begleiten, um frühzeitig die Notwendigkeit weitergehender Maßnahmen einschätzen zu können. Ein entsprechender Hinweis wird im Bebauungsplan aufgenommen.

5.3 Bodenschutz und Landwirtschaft

Anlass der Planung ist die anhaltend hohe Nachfrage nach Bauflächen für Einfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser. Nutzbare Brachflächen sind nicht vorhanden. Reserven an Baugrundstücken in nennenswertem Umfang sind weder in den beplanten Bereichen noch als Baulücke vorhanden bzw. stehen dem Grundstücksmarkt nicht zur Verfügung. Für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung stehen daher keine geringerwertigen Flächen zur Verfügung.

5.4 Immissionsschutz

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich zwei landwirtschaftliche Betriebe, die geruchsemitternde Tierhaltung betreiben. Um für die weitere Planung abschätzen zu können, ob diese Tierhaltung in dem geplanten Baugebiet erhebliche Geruchsbelästigungen und damit schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes hervorruft, war eine Untersuchung der durch die landwirtschaftlichen Hofstellen hervorgerufenen Geruchsimmissionen durchzuführen. Die Geruchsimmissionsprognose Bericht Nr. 4077.5/03 vom 03.07.2020, erstellt von Wenker & Gesing, Akustik und Immissionsschutz GmbH, Gronau kommt zu dem Ergebnis, dass auf den maßgeblichen Beurteilungsflächen Geruchsstundenhäufigkeiten von 7-14% der

Jahresstunden vorliegen. Der gemäß Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL) in Wohngebieten anzusetzende Immissionswert von 10% wird damit überwiegend eingehalten, im Süden des Plangebietes jedoch auch überschritten, wobei der Wert von 14% nur im äußersten Süden des Plangebietes erreicht wird. Diese Überschreitung bewegt sich jedoch innerhalb des für Dorfgebiete nach GIRL festgelegten Immissionswertes (15% der Jahresstunden). Wegen der Lage im landwirtschaftlichen Raum, der Siedlungsrandlage sowie der Tatsache, dass die festgestellten Immissionswerte kleiner 15% der Jahresstunden sind, wird die Geruchsbelastung als ortsüblich und zumutbar angesehen. Eine Einschränkung (etwaiger) zukünftiger Entwicklungsmöglichkeiten ist daher nicht zu erwarten. Details sind der Geruchstechnischen Untersuchung zu entnehmen.

5.5 Umwelt

Bei dem zur Nutzungsänderung vorgesehenen Bereich handelt es sich überwiegend um landwirtschaftlich genutzte Flächen. Eine Beschreibung und Bewertung der durch die Planung zu erwartenden Umweltauswirkungen erfolgen im Umweltbericht.

Die Belange des Artenschutzes wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 96 „Windmühlenfeld“ einer artenschutzrechtlichen Prüfung durch das Büro Landschaftsökologie und Umweltplanung, Hamm, unterzogen. Das entsprechende Gutachten liegt seit Januar 2021 vor und ist dem Umweltbericht als Anlage beigefügt.

Ein mögliches Vorkommen planungsrelevanter Arten wurde zunächst an Hand einer Abfrage vorhandener Daten und einem theoretischen Abgleich der artspezifischen Habitatansprüche mit den Gegebenheiten des Planungsraums erfasst. Die daraus gewonnenen Erkenntnisse über potentiell im Planungsraum vorkommende planungsrelevante Arten sind anschließend durch örtliche Kartierungen überprüft worden.

Als Ergebnis hält das artenschutzrechtliche Gutachten fest, dass „nicht erkennbar ist, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände die Vollzugsunfähigkeit des Bebauungsplans Nr. 96 „Windmühlenfeld“ sowie die 9. Änderung des Flächennutzungsplans begründen könnten“.

Teil B UMWELTBERICHT gemäß § 2a BauGB