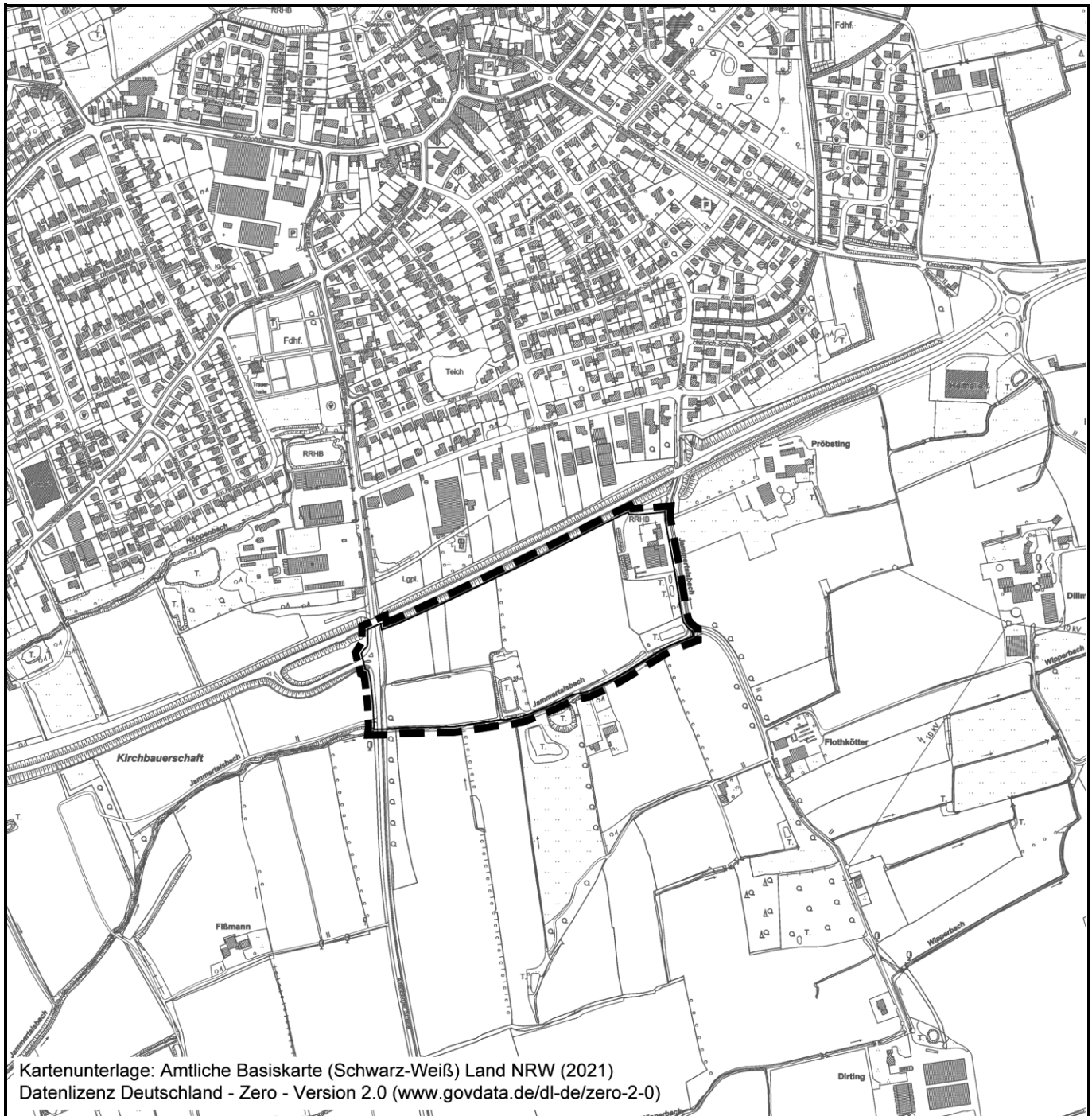


# Gemeinde Nordwalde

## Bebauungsplan Nr. 101 "Gewerbegebiet Süd"

### Begründung



Kartenunterlage: Amtliche Basiskarte (Schwarz-Weiß) Land NRW (2021)  
Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0 ([www.govdata.de/dl-de/zero-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0))

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  
Bebauungsplan Nr. 101 "Gewerbegebiet Süd"

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/DI-21084013-18 / 19.06.2023

**Inhalt:**

<b>I.</b>	<b>Begründung zum Bauleitplan.....</b>	<b>4</b>
1.	Aufstellungsbeschluss / Räumlicher Geltungsbereich.....	4
2.	Planungsanlass / Aufstellungserfordernis.....	4
3.	Berücksichtigung des Flächennutzungsplanes.....	4
4.	Situation des Geltungsbereiches.....	5
5.	<b>Planungsabsichten .....</b>	<b>5</b>
5.1	Art der Nutzung .....	5
5.2	Maß der Nutzung / Bauweise .....	7
5.3	Gestaltung .....	8
6.	<b>Erschließung .....</b>	<b>8</b>
6.1	Verkehrerschließung .....	8
6.2	Ver- und Entsorgung .....	9
7.	<b>Ökologie / Begrünung .....</b>	<b>9</b>
8.	<b>Planverwirklichung / Bodenordnung .....</b>	<b>12</b>
9.	<b>Flächenbilanz.....</b>	<b>12</b>
10.	<b>Erschließungskosten.....</b>	<b>12</b>
11.	<b>Bodenbelastungen / Denkmäler .....</b>	<b>13</b>
12.	<b>Innenentwicklung / Klimaschutz.....</b>	<b>13</b>
13.	<b>Immissionen .....</b>	<b>13</b>
14.	<b>Hochwasserschutz .....</b>	<b>15</b>
<b>II.</b>	<b>Verfahrensvermerke.....</b>	<b>17</b>

**Anhang:**

Vorschlagsliste für Pflanzgebotsstreifen

**Hinweis:**

Der Umweltbericht wird als gesonderter Textteil erstellt.

## I. Begründung zum Bauleitplan

### 1. Aufstellungsbeschluss / Räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Nordwalde hat am 21.09.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 101 "Gewerbegebiet Süd" beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplans befindet sich südlich der besiedelten Ortslage der Gemeinde und unmittelbar südlich der Landesstraße (L 555) zwischen Altenberger Straße (K 64) und Kliftstiege / Kirchbauerschaft. Der Geltungsbereich wird durch folgende Flurstücke in der Flur 22 der Gemarkung Nordwalde gebildet:

Flurstücke Nr.: 140, 367, 402, 403, 428, 429, 430, 431, 432, 433 (tlw.), 434, 441

Der Katasterbestand wurde digital am 17.05.2021 übernommen und hinsichtlich topographischer Strukturen ergänzt.

Der räumliche Geltungsbereich ist in der Planzeichnung geometrisch eindeutig festgesetzt.

Durch diesen Bebauungsplan erfolgt keine Überlagerung bestehender Bebauungspläne.

### 2. Planungsanlass / Aufstellungserfordernis

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 101 sind veränderte Anforderungen an die Nutzung der am südlichen Siedlungsrandbereich gelegenen Flächen. Mit Hilfe der Aufstellung dieses Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung als städtebaulich, regionalplanerisch und ökonomisch erwünschte Ergänzung nördlich der Landesstraße bereits vorhandener Gewerbeflächen geschaffen werden. Mit der Gewerbeflächenausweisung werden eine Stabilisierung der wirtschaftlichen Situation und eine Arbeitsplatzsicherung der Gemeinde gefördert. Die regelmäßige Nachfrage nach Gewerbeflächen erfordert die Neuausweisung zusätzlicher Ansiedlungsflächen, die im Bestand nicht mehr gedeckt werden können.

### 3. Berücksichtigung des Flächennutzungsplanes

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Nordwalde ist der überwiegende Teil des Geltungsbereiches des Plangebietes bislang als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Eine Anpassung des FNP ist deshalb erforderlich und soll im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB als 12. Änderung erfolgen.

Basis für die Änderung des FNP ist der vorherige Abschluss des Verfahrens zur 35. Änderung des Regionalplanes mit der Neuausweisung eines „Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiches“ (GIB). Die Änderung wurde inzwischen durchgeführt und am 27.08.2021 im GV. NRW bekannt gemacht.

## 4. Situation des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Planes stellt sich überwiegend als intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche dar. Teilweise besteht eine Gliederung aus gehölzbestandenen Entwässerungstrecken. Innerhalb des Bereiches befinden sich zudem zwei, durch Gehölze gerahmte, größere Teiche, von denen der östliche dem Angelsport dient.

Im nordöstlichen Geltungsbereich liegen eine ehemalige Hofstelle mit Gebäudebestand sowie zugehörige Lagerflächen. Von diesen Strukturen ausgehend erstreckt sich ein Gehölzstreifen mit zwei kleinen Tümpeln in südlicher Richtung bis zum Angelteich. Nahezu allseitig wird der Geltungsbereich durch Verkehrsflächen unterschiedlicher Bedeutung gerahmt. Im Norden ist dies die in Dammlage befindliche Südumgehung Nordwaldes (L 555); im Osten grenzt der Wirtschaftsweg mit der Bezeichnung Kirchbauerschaft an; von diesem zweigt als Sackgasse ein untergeordneter Weg zur Erschließung von Feldern und Wohngebäude Kirchbauerschaft 8 in westlicher Richtung ab; an der Ostseite bildet schließlich die Altenberger Straße (K64) die Begrenzung des Satzungsbereiches.

Jenseits der Verkehrsflächen grenzen dreiseitig kleinteilig strukturierte, landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Diese sind teilweise durch lineare Gehölzbänder gegliedert. Zusätzlich grenzt südlich der Jammertalsbach als Fließgewässer mit nordöstlicher Fließrichtung an. In der offenen Landschaft befinden sich ansonsten kleinere Waldparzellen und Einzelgebäude / Hofstellen.

In nördlicher Richtung – jenseits der Landesstraße – liegt der Siedlungsschwerpunkt der Gemeinde, der im angrenzenden Bereich mit gewerblichen Grundstücken des Gewerbebestandes Gildestraße beginnt.

## 5. Planungsabsichten

Unter Ausnutzung der unmittelbaren Verkehrsanbindung an die Landesstraße L 555 soll der vorhandene Gewerbebereich Gildestraße nach Süden erweitert werden. Damit wird der Wirtschaftsstandort Nordwalde nachfragegerecht ausgebaut und stabilisiert.

### 5.1 Art der Nutzung

In Berücksichtigung der nahen Ortslage jenseits der Landesstraße sowie der Nachbarschaft von Wohnnutzungen im Außenbereich werden nur „Gewerbegebiete“ (GE) gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Auf eine Ausweisung von „Industriegebieten“ (GI) wird zur Vermeidung von Immissionskonflikten an dieser Stelle verzichtet.

Der Nutzungsartenkatalog des § 8 der BauNVO soll allerdings insofern eingeschränkt werden, dass Wohnnutzungen generell ausgeschlossen werden, um mögliche Einschränkungen der gewerblichen Nutzungsausübung zu vermeiden. Zudem werden auch Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen, sofern sie nicht in unmittelbarem Zusammenhang mit einem im Plangebiet ansässigen Produktions-, Handwerks-, Dienstleistungs- oder Großhandelsbetrieb stehen und die maximal festgesetzte Verkaufsfläche nicht überschreiten. Damit soll der Bewahrung der Versorgungsfunktion des Siedlungsschwerpunktes in Beachtung der Ziele des Einzelhandelskonzeptes entsprochen werden.

Angesichts des Schutzbedürfnisses vor benachbarten Emittenten sowie um mögliche Verdrängungen und Nutzungseinschränkungen der neuen gewerblichen Nutzungen zu verhindern, werden neben den Wohnnutzungen auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke in diesem Plangeltungsbereich grundsätzlich ausgeschlossen. Diese sollen grundsätzlich in größerer Nähe zum Ortskern angesiedelt werden.

Außerdem sollen (die gemäß BauNVO ansonsten in GE-Gebieten ausnahmsweise zulässigen) Vergnügungsstätten untersagt werden, um an dieser Stelle der Gemeinde vorrangig in anderen Baugebietstypen nicht zulässige Produktions- und Handwerksbetriebe anzusiedeln. Gleichzeitig soll eine durch Vergnügungsstätten i.d.R. bewirkte Prägung des Gebietes, die bei einer Häufung solcher Anlagen zu negativen städtebaulichen Auswirkungen führen kann, verhindert werden. An anderer Stelle in der Gemeinde verbleiben hinreichend viele Ansiedlungsmöglichkeiten für derartige Nutzungen.

Bei den im Außenbereich befindlichen Wohnnutzungen in der unmittelbaren Nachbarschaft handelt es sich um primär folgende Anwesen:

- Kirchbauerschaft 7, 7a, 8, 9, 10

sowie im / am Siedlungsbereich

- Kliftstiege 17
- Altenberger Straße 46 / 46a

Weitere Wohnnutzungen im Innen- und Außenbereich weisen einen deutlich größeren Abstand auf.

Die bisherige Wohnnutzung der ehemaligen Hofstelle Kirchbauerschaft 6 wird in das Gewerbegebiet einbezogen. Die noch vorhandene Wohnnutzung erfährt bis zu ihrer Aufgabe auf dem eigenen Grundstück durch einen Abstand von ca. 65 m bis zur Grundstücksgrenze einen hinreichenden vorübergehenden Schutz, der in der Qualität zumindest mit dem Schutzgrad einer Betriebsleiterwohnung im Gewerbegebiet vergleichbar ist. Der Bestandsschutz für die, 1986 genehmigte und seit mindestens 2010 in Verpachtung durchgeführte, Schweinehaltung ist entfallen.

Von daher sind an dieser Stelle keine privilegierten landwirtschaftlichen Nutzungen mehr anzunehmen.

Eine Gliederung der Baugebietsfläche nach dem Abstandserlass NRW, um bereits in der Bauleitplanung zulässige Emissionsstandards zu fixieren, ist nicht möglich, da es in dem Gemeindegebiet Nordwaldes bislang keine unregelmäßig Gewerbegebiete gibt. Da es der Gemeinde jedoch nicht zusteht, flächendeckende Nutzungsausschlüsse für Baugebiete vorzunehmen, muss an dieser Stelle auf eine derartige planungsrechtliche Regelung von Emissionsstandards verzichtet werden. Der Immissionsschutz benachbarter sensibler Nutzungen muss deshalb auf der Ebene der Anlagengenehmigung geprüft und auf Basis allgemeiner verbindlicher Regelwerke (z.B. TA-Lärm) bewertet werden. Aus Vorsorgegründen wird gegenüber dem nächstgelegenen, südlich befindlichen Wohngebäude zunächst ein breiter Streifen nicht gewerblicher Nutzungen platziert.

Betriebe, die der Störfallverordnung unterliegen, werden ausgeschlossen, um die nahen Wohnnutzungen sowie den in Hauptwindrichtung befindlichen Wohnsiedlungsbereich der Gemeinde nicht zu gefährden.

## 5.2 Maß der Nutzung / Bauweise

Im Sinne einer verdichteten Bebauung im gewerblich genutzten Teil des Siedlungsbereiches soll die Grundflächenzahl (GRZ) entsprechend des Orientierungswertes für Obergrenzen der BauNVO mit max. 0,8 festgesetzt werden. Im Weiteren soll das Maß der baulichen Nutzung durch die Baumassenzahl (BMZ) mit 9,0 fixiert und damit theoretisch eine kompakte Bebauung des gesamten überbaubaren Bereiches ermöglicht werden.

Um die Baukörper in ihrer Bauhöhe zu begrenzen, gelten allerdings maximale Firsthöhen von 12,0 m über OKFF des Erdgeschosses. Diese dürfen nur ausnahmsweise und in begrenztem Maße überschritten werden.

Die Bauweise wird als "offen" geregelt. Die Grenzabstände der Bauordnung sind zu beachten. Es dürfen jedoch ausnahmsweise auch Baukörper von über 50 m Gesamtlänge errichtet werden. Dies ist bei Lager- und Produktionsanlagen evtl. erforderlich.

Großzügige Baugrenzenfestsetzungen stellen nur einen äußeren Rahmen der Bebaubarkeit dar und lassen nach innen die erforderlichen Spielräume, um mit den betrieblichen Anlagen auf wechselnde Entwicklungen des Marktes reagieren sowie Gebäudekörper z. B. im Zusammenhang mit einer Solarnutzung sinnvoll ausrichten zu können.

## 5.3 Gestaltung

Gestaltungsvorgaben sollen an dieser Stelle der Gemeinde für die gewerbliche Nutzung nur in geringem Umfang formuliert werden. Die Außendarstellung wird primär durch randliche Grünstrukturen beeinflusst. Dabei werden vorhandene Linearstrukturen aufgegriffen und verstärkt. Werbeanlagen werden jedoch hinsichtlich des Ortes ihrer Anbringung reglementiert. Damit sollen Anlagen ausgeschlossen werden, die nicht mit einer vor Ort betriebenen Nutzung verknüpft sind. Gleichzeitig soll auf eine nächtliche Beleuchtung von Werbeanlagen verzichtet werden, um optische Störwirkungen zu reduzieren. Insbesondere unter visuell gestalterischen Aspekten (aber auch aus ökologisch / klimatischen Gründen) soll das Anlegen von Steingärten im Nahbereich der öffentlichen Verkehrsflächen untersagt werden.

## 6. Erschließung

### 6.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangeltungsbereiches erfolgt ausschließlich von der Kreisstraße K 64 und zwar unmittelbar an der Zufahrt zur L 555. Diese ist wiederum kurzwegig mit der Anschlussstelle Nordwalde an der Bundesstraße (B 54) verknüpft. Um eine ausreichende Verkehrssicherheit zu ermöglichen, wird im Zuge der Kreisstraße eine Abbiegemöglichkeit baulich angelegt.

Durch Betriebsneuansiedlungen werden vorwiegend Zuwächse an Kraftfahrzeugbewegungen auf der Landesstraße und zwar vornehmlich Richtung B 54 erwartet. Zusätzliche Belastungen der Ortszufahrt sind allenfalls in geringem Umfang z. B. durch Mitarbeiterbewegungen zu erwarten. Der Umfang der voraussichtlich zu erwartenden Fahrbeziehung wurde in einer Verkehrsuntersuchung<sup>1</sup> ermittelt und das Erfordernis des Knotenpunktausbaus belegt.

Die gesamte gewerbliche Erschließung erfolgt über eine Stichstraße von der westlich gelegenen Landesstraße aus. Direkte Grundstückszufahrten zur klassifizierten Straße werden aus Verkehrssicherheitsgründen untersagt. Angesichts der Stichstraßenlänge wird eine Wendemöglichkeit für Lastzüge als Wendeschleife vorgesehen.

Eine Durchfahrt zur Straße Kirchbauerschaft wird zwar planungsrechtlich vorgesehen – diese soll jedoch nicht als zusätzliche Gebietszufahrt dienen, sondern nur eine Rettungsausfahrt darstellen. Im Falle einer optionalen Gewerbegebietserweiterung in östlicher Richtung wäre ein Abhängen der Kliftstiege als Zufahrt zur Ortsmitte zu thematisieren, um Fehlverkehre zu vermeiden. Zunächst soll der Fahrverkehr jedoch in der Wendeschleife enden.

---

<sup>1</sup> Planungsbüro Hahm GmbH, Gemeinde Nordwalde Bebauungsplan Nr. 101 „Gewerbegebiet Süd“ Verkehrstechnische Untersuchung, Osnabrück, 20.12.2021



Die Haupteerschließungsachse des Gewerbegebietes ist so breit vorgesehen, dass eine von der Fahrbahn abgesonderte Gehwegführung sowie eine Parkspur möglich sind.

Im südlichen Planrandbereich wird eine zusätzliche Verkehrsfläche festgesetzt. Diese soll weiterhin die Erschließung des Gebäudes Kirchbauerschaft Nr. 8 ermöglichen.

## 6.2 Ver- und Entsorgung

Das bestehende öffentliche Leitungsnetz kann die derzeit absehbare Mehrbelastung an Schmutzwasser aufnehmen. Über ein Freigefällesystem wird das Schmutzwasser in Richtung kommunaler Kläranlage abgeleitet.

Da eine regelmäßige Versickerungsmöglichkeit des Niederschlagswassers in diesem Bereich der Gemeinde aufgrund der „anstehenden nur sehr schwach durchlässigen Böden mit Durchlässigkeitsbeiwerten von  $K \ll 1 \times 10^{-4} \text{ m/s}$ “ nicht gewährleistet werden kann<sup>2</sup>, ist eine Ableitung in ein südöstlich geplantes Retentionsbecken vorgesehen. Von dort sollen die anfallenden Niederschläge verzögert an den Jammertalsbach abgegeben werden.

Zur Reinigung der Niederschlagswässer ist zudem ein Klärbecken vorgesehen.

Das Plangebiet soll an die öffentliche Trinkwasserversorgung angeschlossen werden. Eine Hauptversorgungsleitung verläuft parallel zur Kreisstraße. Von dort kann über das öffentliche Wasserversorgungsnetz (mit entsprechenden Hydranten) voraussichtlich eine ausreichende Löschwassermenge bereitgestellt werden.

## 7. Ökologie / Begrünung

Der Plangeltungsbereich stellt sich zwar überwiegend als ökologisch weniger bedeutsamer Ackerstandort dar, der keinem besonderen rechtlichen Schutzstatus unterliegt; lineare Strukturen werden jedoch durch Gehölze gebildet, die als jeweils kurze Abschnitte im System der Münsterländer Parklandschaft für die Flora und Fauna eine gewisse Wertigkeit aufweisen. Die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Heckenstruktur wird weitgehend erhalten und mit neuen Grünstrukturen verknüpft. Eine in Ost-West-Richtung verlaufende Hecke liegt derart ungünstig innerhalb des Plangeltungsbereiches, dass unter Berücksichtigung verkehrlicher Erschließungsanforderungen ein Heckenerhalt keine sinnvolle Gewerbeflächennutzung mehr zuließe. Für die deshalb unvermeidbare Beseitigung wurde ein Befreiungsantrag gestellt.

---

<sup>2</sup> vgl.: OWS Ingenieurgeologen, Baugrundgutachten, Erschließung B-Plan Nr. 101 „Gewerbegebiet Süd“ in 48356 Nordwalde, Greven, 08.12.2021

Die beiden größeren Teichflächen stellen mit ihrer Randbegrünung Trittsteinbiotope dar, die durch den Jammertalsbach unmittelbar miteinander verknüpft sind. Der Jammertalsbach soll in seiner Verbindungsfunktion durch eine breite unbebaute Randzone gestärkt werden. Dort sind in einer Breite von ca. 15 m Aufwertungsmaßnahmen vorgesehen. Damit erhält das Plangebiet zum offenen Landschaftsraum eine effektive Eingrünung und der Bachlauf erfährt einen angemessenen ökologischen Pufferraum. Insgesamt sollen die Bauflächen zu den Außenbereichen eine durch Gehölze geprägte Eingrünung erhalten, um eine optische Einbindung in das Landschaftsbild zu ermöglichen. Im nördlichen Randbereich werden bereits vorhandene Einzelgehölze in die Neupflanzung integriert. Die bereits vorhandenen Linearstrukturen sollen in das Gesamtsystem der Randeingrünung eingebunden werden. Das neue Regenrückhaltebecken wird eine der beiden größeren Teichflächen ersetzen. Durch eine naturnahe Gestaltung kann dabei ein wenigstens gleich großer ökologischer Wert entstehen.

Stellplatzanlagen (nicht jedoch: produktionsbedingte Abstellflächen von Kfz und Kfz-Teilen) mit mehr als fünf Stellplätzen sind mit großkronigen Bäumen zu versehen und randlich einzugrünen, wodurch ebenfalls eine optische wie auch eine klimatische Aufwertung erzeugt wird.

Die Dächer der Gebäude sind zu mindestens 80% zu begrünen. Damit werden sowohl wasserwirtschaftliche (verzögerter Niederschlagswasserabfluss) als auch kleinklimatisch (Temperatenausgleich, Luftfeuchteerhöhung) positive Effekte erzielt. Zusätzlich kann auch eine optisch verbesserte Integration in die umgebende Landschaft bewirkt werden.

Trotz dieser ökologisch orientierten Festsetzungen ist nur ein teilweiser Ausgleich des Gesamteingriffes innerhalb des Plangeltungsbereiches möglich. Um das ökologische Gleichgewicht innerhalb der Gemeinde Nordwalde und deren regionalen Umfeld nicht spürbar zu beeinflussen, sollen deshalb zusätzlich externe Kompensationsmaßnahmen erfolgen. Diese werden im Umweltbericht qualifiziert und dafür geeignete Maßnahmen vorgesehen. Die Kompensation

Zur Beurteilung der artenschutzrechtlich zu beachtenden Situation wurden ein Artenschutzgutachten<sup>3</sup> erstellt, das zu folgender Sachverhaltsbeurteilung kam:

„Als Grundlage für die artenschutzrechtliche Beurteilung wurden im Jahr 2020 Kartierungen zu den Tiergruppen Fledermäuse, Vögel und Amphibien durchgeführt.

---

<sup>3</sup> .....

Dabei konnten innerhalb des Geltungsbereiches keine Quartiere, Brutplätze oder Laichgewässer planungsrelevanter Arten nachgewiesen werden. Im 500 m-Radius wurden mit dem Feldsperling, dem Mäusebussard, der Rauchschwalbe und dem Star vier Arten als sichere Brutvögel nachgewiesen. Zudem zeigte der Kiebitz brutverdächtiges Verhalten. Die Reviere befanden sich allerdings in großem Abstand zum Geltungsbereich, sodass ein Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände für diese Arten ausgeschlossen werden kann.

Im Zuge der Gebäudekontrolle wurden im Bereich der Hofanlage an den Gebäuden Spalten entdeckt, die potenziell eine Nutzung als (kleinere) Wochenstube bzw. Zwischen-/Sommerquartier von gebäudebewohnenden Fledermausarten wie der Zwergfledermaus ermöglichen. Bei Abrisstätigkeiten während der Brutzeit kann es zudem zu Tötungen bzw. Verletzungen von Jungtieren kommen, solange diese noch nicht eigenständig fliegen und so die Gefahrenstelle verlassen können.“

„Um ein Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausschließen zu können, sollten die Abrisstätigkeiten auf den Zeitraum von Anfang September bis Ende März beschränkt werden. Ist ein Abriss innerhalb dieses Zeitraumes nicht möglich, sind die Gebäude im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung auf Besatz [...] zu überprüfen. Im Falle eines Besatzes darf die Rodung bzw. der Abriss erst nach Verlassen der Nester erfolgen.“

„An den Gebäuden im Bereich der Hofanlage wurden auch Tageseinstände des Steinkauzes und der Schleiereule entdeckt. Hinweise auf Brutplätze ergaben sich nicht. Da im Umfeld ähnliche Strukturen zur Verfügung stehen, ist ein Ausweichen möglich. Wesentliche Habitatbestandteile gehen somit nicht verloren, sodass die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Obwohl aktuell keine Hinweise auf ein Vorkommen planungsrelevanter Arten innerhalb des Geltungsbereiches vorliegen, kann nicht ausgeschlossen werden, dass zum Zeitpunkt des Baubeginns die landwirtschaftlich genutzten Flächen von bodenbrütenden Arten wie der Feldlerche besiedelt werden. Ebenso ist es möglich, dass in den Gehölzen Arten wie die Nachtigall brüten. Bei Arbeiten während der Brutzeit kann es deshalb möglicherweise zu Störungen sowie zur Tötung von Einzelindividuen kommen. Ein Eintreten der Verbotstatbestände während der Brutzeit kann durch eine Einschränkung der Bau- und Fällzeiten vermieden werden [...].“

„Zudem wurden in und an den Gebäuden der Hofanlage Hinweise auf Brutplätze von gebäudebrütenden Arten wie Haussperlingen, Zaunkönig und Ringeltaube entdeckt.“

„Zum Schutz von Bodenbrütern sind folgende Maßnahmen vorzusehen, die alternativ zur Auswahl stehen:

- Die Baufeldräumung der betroffenen Flächen erfolgt außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten (Mitte August bis Mitte März). Nach der Baufeldräumung muss bis zum Baubeginn sichergestellt sein, dass die Flächen nicht mehr von den betroffenen Arten besiedelt werden können.

- Die Bauflächen werden vor Baubeginn im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung durch qualifiziertes Fachpersonal auf Brutvorkommen überprüft. Werden keine Brutvorkommen der Arten ermittelt, kann mit dem Bau begonnen werden. Sollten auf den Bauflächen Individuen der betroffenen Arten brüten, muss der Baubeginn auf die Zeit nach der Brutzeit der Arten verschoben werden. Das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.“

„Zum Schutz vor gebäudebrütenden Vogelarten sind folgende Maßnahmen vorzusehen:

- Der Abriss der Gebäude erfolgt in der Zeit von Ende September bis Ende Februar.
- Falls der Abriss außerhalb dieses Zeitraumes erfolgt, ist vor Baubeginn im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung durch qualifizierte Personen zu prüfen, ob die Gebäude als Quartier genutzt werden. Im Fall eines Besatzes hat der Abriss erst nach dem Verlassen der Quartiere zu erfolgen.“

## 8. Planverwirklichung / Bodenordnung

Der Plangeltungsbereich befindet sich überwiegend im Eigentum der Gemeinde. Die wesentlichen Erschließungsanlagen sind ohne weiteren Grunderwerb realisierbar. Bodenordnerische Maßnahmen sind von daher vsl. nicht notwendig.

## 9. Flächenbilanz

Nutzung	Fläche in ha ca.	Fläche in % ca.
Gewerbegebiet (davon Flächen zum Anpflanzen)	8,35 (0,06)	71
Verkehrsflächen	1,30	11
Fläche für Wasserwirtschaft	0,90	7,5
Fläche für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft	0,58	5
Grünfläche (Gewässerrand)	0,66	5,5
Gesamtfläche	11,80	100

## 10. Erschließungskosten

Kosten für öffentliche Erschließungsanlagen entstehen resultierend aus den Verkehrsflächen sowie den Einrichtungen für die Niederschlagsreinigung /-wasserrückhaltung und -Ableitung sowie die Schmutzwasser-entsorgung.

## 11. Bodenbelastungen / Denkmäler

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

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

## 12. Innenentwicklung / Klimaschutz

Die Gemeinde Nordwalde betreibt einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Aus diesem Grunde wurden in der Vergangenheit verstärkt Projekte der Innenentwicklung gefördert und teilweise durch bauleitplanerische Maßnahmen ermöglicht. Auch im Bereich aufgebener gewerblicher Nutzungen erfolgten Planungen und Realisierungen zur Flächenreaktivierung. Dennoch zeigen sich Grenzen der Innenentwicklung, die eine Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen erfordern.

Die nun beabsichtigte Flächennutzung fördert durch eine hohe Flächenausnutzbarkeit die Entwicklung einer kompakten Siedlungsstruktur und kommt damit Zielen des Klimaschutzes entgegen. Die Bauflächen bewirken unter Einbeziehung der Umgehungsstraße eine Abrundung der Siedlungsfläche. Dabei werden bebaute Flächen einer ehemaligen Hofstelle integriert.

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

## 13. Immissionen

Durch die neuen baulichen Nutzungen sind Emissionen zu erwarten, die sich auf angrenzende Bereiche auswirken. Um die Wohnnutzungen im Außenbereich sowie in dem nördlich der L 555 gelegenen Siedlungsbereich hinsichtlich ihrer Immissionsempfindsamkeit grundsätzlich zu berücksichtigen, erfolgt eine Gliederung des Plangebietes in zwei Gebietstypen.

Zu der Wohnnutzung des Neubaus Kirchbauerschaft Nr. 8 bestehen von den Baugebietsflächen mit ca. 70 m die geringsten Abstände. Deshalb werden an dieser Stelle eher kleinere Grundstücke vorgesehen, die tendenziell geringere Emissionen verursachen. Zudem erfolgt auf Basis des Abstandserlasses NRW ein Nutzungsausschluss stärker emittierender Betriebe / Anlagen. Eine weitergehende Gliederung des Plangeltungsbereiches nach Abstandsklassen ist nicht möglich, da es in Nordwalde bislang kein derart unreguliertes Gewerbegebiet gibt und die Gemeinde nicht zur gesamtgemeindlichen Nutzungsausschlüssen berechtigt ist.

Zur Vermeidung von erheblichen belästigenden Lichteinwirkungen wird auf den Lichtimmissionserlass des Landes NRW vom 11.12.2014 verwiesen. Die darin benannten Immissionsrichtwerte sind bei der Ausleuchtung der Grundstücke und bei betrieblichen Aktivitäten zum Schutz benachbarter Wohnnutzungen zu beachten. Zur Vermeidung von Auswirkungen auf Insekten und Vögel sollten darüber hinaus die im Anhang der Richtlinie beschriebenen Maßnahmen befolgt werden.

Der Plangeltungsbereich selbst wird durch die umgebenden landwirtschaftlichen Betriebe beeinflusst. Die von diesen Betrieben ausgehenden Gerüche wurden im Rahmen einer Untersuchung<sup>4</sup> bewertet. Durch vorhandene Intensivtierhaltungen ist mit Geruchseinwirkungen zu rechnen, die am äußersten Rand des Plangeltungsbereiches bis zu 26% der Geruchsstundenhäufigkeiten erreichen. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen die Geruchsstundenhäufigkeiten bei maximal 24% (im südöstlichen Randbereich).

In der Neufassung der TA Luft wird ausgeführt, dass sich der Immissionswert von 0,15 (=15%) für Gewerbe- und Industriegebiete auf Wohnnutzung im Gewerbe- bzw. Industriegebiet bezieht. Jedoch sind auch Beschäftigte eines anderen Betriebes Nachbarn mit einem Schutzanspruch vor erheblichen Belästigungen durch Geruchsimmissionen. Aufgrund der grundsätzlich kürzeren Aufenthaltsdauer benachbarter Arbeitnehmer können in der Regel höhere Immissionen zumutbar sein. Die Höhe der zumutbaren Immissionen ist im Einzelfall zu beurteilen. Ein Immissionswert von 0,25 soll dabei jedoch nicht überschritten werden.

Eine Wohnnutzung wird im Plangeltungsbereich komplett ausgeschlossen. Deshalb können die 25% der Geruchsstunden als Grenze angenommen werden.

Die Gerüche sind als ortsüblich zu charakterisieren, sodass aufgrund der seit jeher vorhandenen Prägung des Gebietes keine erhebliche Belästigung durch Geruchsimmissionen zu erwarten ist, den Betroffenen in höherem Maß Geruchsimmissionen zuzumuten sein können und in einer landwirtschaftlich geprägten Umgebung von einer Bereitschaft zur gegenseitigen Rücksichtnahme ausgegangen werden kann.

Da bei Belastungen von unter 25% der Geruchsstunden nicht von erheblicher Belästigungen ausgegangen wird, sind schädliche Umwelteinwirkungen nicht anzunehmen.

---

<sup>4</sup> Wenker & Gesing Akustik und Immissionsschutz GmbH, Geruchstechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 101 „Gewerbegebiet Süd“ der Gemeinde Nordwalde, Gronau, 09.12.2021

Bedingt durch die Nachbarschaft von Verkehrsanlagen ist der Änderungsbereich von Schalleinflüssen berührt. Wirksam ist in diesem Zusammenhang insbesondere die in Hochlage befindliche L 555. Im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens für diese Landesstraße wurde eine Immissionsprognose erstellt, die zeigt, dass die relevante Außenbereichswohnlage Kirchbauerschaft Nr. 6 mit einem vergleichbaren Schutzanspruch wie „Mischgebiete“ keine erheblichen Belastungen erfährt. Durch die mit der Festsetzung „Gewerbegebiete“ einhergehende Reduzierung der rechtlich normierten Beurteilungspegel sind innerhalb des Geltungsbereiches keine unverträglichen Geräuschbelastungen zu erwarten.

## 14. Hochwasserschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Ziele und Grundsätze des Bundesraumordnungsplanes Hochwasserschutz zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Insbesondere im Hinblick auf die Auswirkungen des Klimawandels ist eine Gefährdung durch Hochwasserereignisse von oberirdischen Gewässern sowie Starkregen zu prüfen.

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des Grundwasserkörpers Münsterländer Oberkreide (Altenberge / Ascheberg). Es handelt sich um einen wenig ergiebigen Kluftgrundwasserleiter aus sikilatischem und karbonatischem Gestein, mit geringer – mäßiger Durchlässigkeit sowie geringer wasserwirtschaftlicher Bedeutung.

Nach der Starkregenhinweiskarte des Fachinformationssystems Klimaanpassung (LANUV) handelt es sich bei der nördlichen Hälfte des Plangebietes um einen Bereich mit der Ausweisung von 0-10 cm Wassertiefe. In der südlichen Hälfte sind jedoch bei extremen Starkregen größere Wassertiefen (bis zu 90 cm bei Fließgeschwindigkeiten mit bis zu 0,56 m/s) zu erwarten. Im unmittelbaren Nahbereich des Jammertalsbaches können diese Aufstauungen bis zu 2 m betragen. Es existieren aber weder ein vorläufig gesichertes noch ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet. Bei einer baulichen Flächeninanspruchnahme sollte deshalb eine Überflutungsanalyse durchgeführt werden.

Um im Starkregenfall eine schadlose Abführung extremer Niederschlagswassermengen zu gewährleisten, wird vom südlichen Ende der Erschließungsstichstraße in Richtung Jammertalsbach eine Ableitungstrecke als Notwasserweg vorgesehen. Ein zweiter Notwasserweg kann in der Pflanzgebotsfläche am östlichen Gebietsrand zwischen Erschließungsstraße und Regenrückhaltebecken in Form einer Ausmuldung vorgesehen werden. Dies ist bereits im Zuge des Verkehrsflächenausbaus herstellbar.

Damit wird insgesamt den Vorgaben des Bundesraumordnungsplanes Hochwasserschutz entsprochen.

Gemeinde Nordwalde  
Nordwalde, den 20.06.2023

  
Die Bürgermeisterin



Aufgestellt:  
Osnabrück, 19.06.2023  
RI/DI-21084013-18

  
Planungsbüro Hahm GmbH  
(Berthold Uphoff)



## II. Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde Nordwalde hat der Begründung des Entwurfes am 20.09.2022 zugestimmt.

Die Begründung hat zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Zeit vom 03.04.2023 bis 08.05.2023 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Sie wurde aufgrund der Ergebnisse der öffentlichen Auslegung geprüft und vom Rat der Gemeinde Nordwalde in seiner Sitzung am 20.06.2023 als Begründung der Satzung vorgelegt.

Nordwalde, den 27.06.2023 .....

Gemeinde Nordwalde  
Die Bürgermeisterin

  
.....



## Anhang:

### Vorschlagsliste für Pflanzgebotsstreifen

Folgende heimischen und standortgerechten Gehölze werden zur Pflanzung empfohlen:

#### Bäume

Acer pseudoplatanus	- Berg-Ahorn
Acer platanoides	- Spitz-Ahorn
Alnus glutinosa	- Schwarz-Erle
Betula pendula	- Sand-Birke
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fraxinus excelsior	- Esche
Prunus avium	- Vogel-Kirsche
Prunus padus	- Trauben-Kirsche
Quercus robur	- Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	- Eberesche

#### Sträucher und Großsträucher

Acer campestre	- Feld-Ahorn
Corpus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Hasel
Crataegus monogyna	- Weißdorn
Euonymus europea	- Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Prunus padus	- Trauben-Kirsche
Prunus spinosa	- Schlehdorn
Rosa canina	- Hecken-Rose
Rosa multiflora	- Vielblütige Rose
Rosa rugotida	- Böschungsrose
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Salix caprea	- Sal-Weide
Salix caprea „Mas“	- Kätzchen-Weide
Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball

#### Hinweis:

Bei der Pflanzung sind die Grenzabstände des Nachbarrechtes NRW zu beachten.