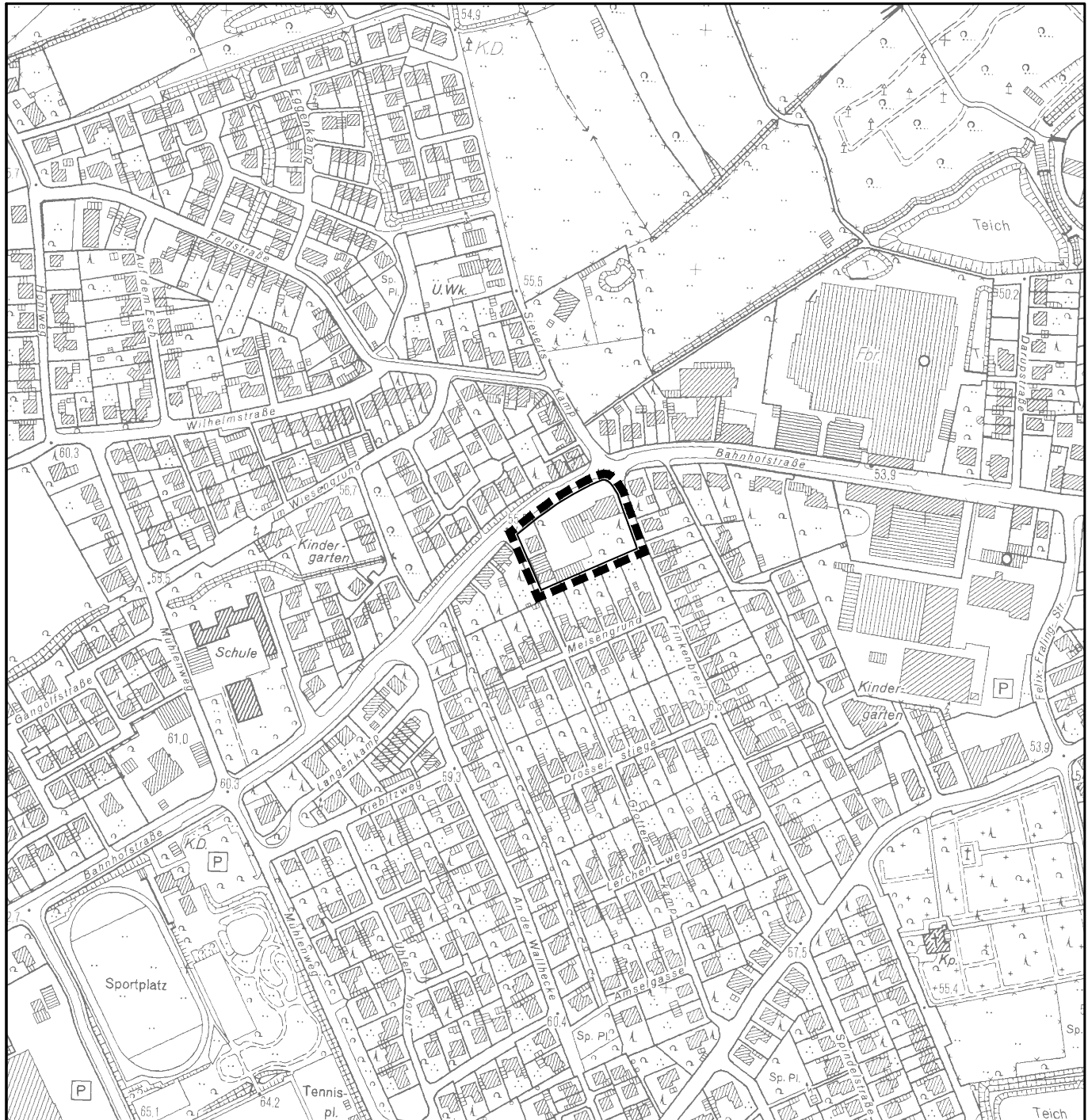


Gemeinde Nordwalde

Bebauungsplan Nr. 95 "Bahnhofstraße / Finkenbreil"

Begründung



Beratung • Planung • Bauleitung

Am Tie 1
49086 Osnabrück

E-Mail: osnabrueck@pbh.org

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

Internet: www.pbh.org

pbh 
PLANUNGSBÜRO HAHM

Gemeinde Nordwalde –
Bebauungsplan Nr. 95 „Bahnhofstraße / Finkenbreil“

Begründung

Planungsbüro Hahm

Am Tie 1

49086 Osnabrück

Telefon (0541) 1819-0

Telefax (0541) 1819-111

E-Mail: osnabrueck@pbh.org

Internet: www.pbh.org

Ri/Sc-18165011-10 / 06.09.2019

Inhalt:

I:	Begründung zum Bauleitplan	4
1.	Aufstellungsbeschluss / räumlicher Geltungsbereich	4
2.	Planungsanlass / Planungserfordernis / Verfahren	4
3.	Darstellungen des Regionalplanes sowie des Flächennutzungsplanes	5
4.	Situation des Planbereiches	5
5.	Städtebauliches Planungskonzept	6
5.1	Art der Bebauung	6
5.2	Maß der Bebauung / Bauweise	6
5.3	Gestaltung	7
6.	Erschließung	8
6.1	Verkehrerschließung / Verkehrsanlagen	8
6.2	Ver- und Entsorgung	8
7.	Auswirkungen der Planung / Umweltverträglichkeit	9
7.1	Immissionsschutz	9
7.2	Altlasten / Altstandort	9
7.3	Natur und Landschaft / Begrünung	10
7.4	Reduzierung der Flächeninanspruchnahme / Klimaschutz	10
8.	Denkmalschutz	11
9.	Planverwirklichung / Bodenordnung	11
10.	Flächenbilanz	11
II:	Umweltbericht	12
1.	Einleitung	12
1.1	Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes, einschließlich der Beschreibung der Darstellungen des Planes mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens	12
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	12
2.	Beschreibung und Bewertung möglicher Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden	18
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	18
2.1.1	Boden / Fläche	18
2.1.2	Gewässer / Grundwasser	21
2.1.3	Klima / Lufthygiene	21
2.1.4	Arten / Lebensgemeinschaften	22
2.1.5	Orts- / Landschaftsbild	23
2.1.6	Mensch / Gesundheit	24
2.1.7	Kultur / Sachgüter	24
2.1.8	Wechselwirkungen	24

2.2.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	25
2.2.1	Boden / Fläche	25
2.2.2	Gewässer / Grundwasser.....	25
2.2.3	Klima / Lufthygiene	26
2.2.4	Arten / Lebensgemeinschaften	26
2.2.5	Orts- / Landschaftsbild	26
2.2.6	Mensch / Gesundheit	26
2.2.7	Kultur / Sachgüter.....	26
2.2.8	Wechselwirkungen	27
2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen	27
2.3.1	Vermeidungs- / Verhinderungs- / Verringerungsmaßnahmen.....	27
2.3.2	Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung	27
2.4	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen)	28
2.5	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt.....	28
3.	Zusätzliche Angaben.....	30
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	30
3.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt.....	30
3.3	Zusammenfassung der Umweltauswirkungen	30
3.4	Referenzliste der Quellen	31
III.	Verfahrensvermerk	32

I: Begründung zum Bauleitplan

1. Aufstellungsbeschluss / räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Nordwalde hat in seiner Sitzung am 09.04.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 95 „Bahnhofstraße / Finkenbreil“ mit dem Ziel der Innenentwicklung beschlossen.

Sein Geltungsbereich liegt im Ortskern der Gemeinde, und zwar in der Gemarkung Nordwalde, Flur 51. Das Plangebiet befindet sich unmittelbar südlich der Bahnhofstraße und westlich der Straße Finkenbreil. Es wird aus folgenden Flurstücken gebildet: Nr. 135, 136, 138, 210 und 403.

Der räumliche Änderungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung geometrisch eindeutig festgesetzt. Als Kartengrundlage dient der Katasterplan des Vermessungs- und Katasteramtes des Kreises Steinfurt vom 08.10.2018 (Az: 18-09683).

Eine Vergrößerung des Geltungsbereiches in südlicher Richtung war erwogen worden, um auch dort eine städtebauliche Verdichtung zu ermöglichen. Diese Absicht wurde jedoch angesichts fehlender Mitwirkungsbereitschaft der Anwohner verworfen.

2. Planungsanlass / Planungserfordernis / Verfahren

Auf Antrag des Grundstückseigentümers sollen die baulichen Ausnutzungsmöglichkeiten des Grundstücks verbessert werden. Mit einer intensiveren Bebauung sollen im Siedlungsschwerpunkt der Gemeinde bestehende Wohnraumdefizite verringert werden. Auf Basis von § 34 BauGB (im Zusammenhang bebauter Ortsbereich) ist bislang eine verdichtete Baustruktur nicht möglich.

Da eine wohnbauliche Nachverdichtung anstelle der bisherigen gemischten Baustruktur (mit deutlichem gewerblichem Gewicht) ermöglicht werden soll, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Aufgrund der noch nicht differenzierten Planungsüberlegungen wird kein vorhabenbezogener, sondern ein „Angebots-Bebauungsplan“ im „Normalverfahren“ aufgestellt.

3. Darstellungen des Regionalplanes sowie des Flächennutzungsplanes

Der gültige Regionalplan für den Regierungsbezirk Münster im „Teilabschnitt Münsterland“ stellt das Plangebiet als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ dar. Das geplante Vorhaben steht nicht im Widerspruch zu diesen Darstellungen.

Eine Überlagerung mit anderen Darstellungen besteht nicht.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Nordwalde ist der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes als „Gemischte Bauflächen“ dargestellt. Im nördlichsten Teil existiert eine Kennzeichnung als „kleinere altlastenverdächtige Fläche und schädliche Bodenveränderung“ (s. Kapitel II Nr. 2.1.1). Nördlich grenzt die Bahnhofstraße als „Straßen des überörtlichen Verkehrs und örtliche Hauptverkehrszüge“ an.

Mit der beabsichtigten Wohnnutzung entspricht das Vorhaben nicht den bisherigen gesamtgemeindlichen planungsrechtlichen Vorgaben. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes ist deshalb erforderlich und soll im Parallelverfahren (gem. § 8 (3) BauGB) erfolgen.

4. Situation des Planbereiches

Der Plangeltungsbereich liegt im westlichen Bereich des Siedlungsschwerpunktes der Gemeinde Nordwalde und ist dreiseitig von Verkehrsflächen (unterschiedlicher Bedeutung) begrenzt. Ringsum befindet sich ausschließlich Wohnbebauung. Der Plangeltungsbereich beinhaltet ebenfalls Wohnnutzungen – wird allerdings durch gewerbliche Anlagen / Nutzungen geprägt. Es handelt sich dabei um die ehemalige Betriebszentrale eines örtlichen Busunternehmens mit Verwaltungseinrichtungen, Fahrzeugunterstand / Reparaturhalle und Betriebstankstelle. Derzeit wird die alte Fahrzeughalle als Abstell- / Lagerhalle für gebrauchte Nutzfahrzeuge verwendet. Es finden gelegentliche Fahrzeugbewegungen (max. 15/Woche) für Ein- und Ausfahrten in die Halle (zwischen 8:00 und 18:00 Uhr) statt. Gelegentlich werden leichte Pflegearbeiten an den Fahrzeugen durchgeführt. Orientiert zur Verkehrsfläche Grottenkamp befindet sich (auf Flurstück Nr. 235) ein Wohngebäude (Doppelhaus) mit kleinem Garten. Mit Ausnahme des Flurstückes Nr. 138 sind die übrigen Flächen des Geltungsbereiches intensiv versiegelt.

Die Geländehöhen bewegen sich zwischen ca. 55 m und ca. 56 m ü. NHN. Der Tiefpunkt befindet sich im Nordosten.

5. Städtebauliches Planungskonzept

Es ist geplant, die Fläche entsprechend der Nachbarnutzungen als Wohnstandort weiter zu entwickeln. Dafür ist ein kontinuierlicher Abriss der gewerblich genutzten Anlagen beabsichtigt. Dabei soll die bestehende Fahrzeughalle zunächst als Abstell- und Lagerhalle für gebrauchte Nutzfahrzeuge verwendet werden.

Die zusätzlich geschaffenen Wohneinheiten dienen der Deckung der beständigen Nachfrage nach innerstädtischem Wohnen in der Gemeinde Nordwalde.

5.1 Art der Bebauung

Als Art der baulichen Nutzung ist die Baugebietskategorie „Allgemeine Wohngebiete“ vorgesehen. Damit ist grundsätzlich eine verträgliche Fortführung und Weiterentwicklung der bestehenden räumlichen Situation möglich.

Eine Nutzungsbeschränkung soll gegenüber dem Katalog der Baunutzungsverordnung (BauNVO) derart erfolgen, dass die i. d. R. verkehrs- und flächenintensiven Nutzungen „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ ausgeschlossen werden.

5.2 Maß der Bebauung / Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung wird maßgeblich durch die Grundflächenzahl GRZ, durch die Geschossflächenzahl (GFZ), durch die Zahl der Vollgeschosse sowie die überbaubaren Grundstücksflächen bestimmt.

Um eine intensive Ausnutzung der Flächen für die geplante Wohnnutzung zu ermöglichen, orientieren sich die GRZ mit 0,4 und die GFZ mit 0,8 in Kombination mit maximal II Vollgeschossen an den Obergrenzen der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Die Geschossigkeit entspricht dem Bestand. Zusätzlich wird zur Begrenzung der Maximalhöhe der Baukörper eine Gebäudehöhe festgesetzt. Die Gebäudehöhe von 10,0 m entspricht derjenigen des Hauses Grottenkamp Nr. 1 und liegt knapp unterhalb der Höhe von Haus Bahnhofstraße Nr. 55.

Zur Berücksichtigung der städtebaulichen Situation erfolgt eine Unterteilung in nördlich gelegene WA1-Gebiete und südlich gelegene WA2-Gebiete. Durch diese Gliederung werden im rückwärtigen Grundstücksraum weniger hohe Anlagen zugelassen und damit dem Schutzbedürfnis der Nachbarn im weniger dicht bebauten Innenbereich Rechnung getragen. Gleichzeitig erfolgt aus gleichem Grund eine Reduzierung der Wohneinheiten pro Wohngebäude.

Der Anpassung der Gebäudeeingänge / der Erdgeschosse dient eine in vier Bereichen auf die Geländeoberfläche abgestimmte OKFF-Höhe.

Die Baugrenzen werden großzügig mit einem Regelabstand von 3,0 m zu den Grenzen festgelegt.

Die Bauweise wird entsprechend der Umgebungsnutzung als „offen“ festgesetzt.

5.3 Gestaltung

Die Gestaltung der baulichen Anlagen bestimmt sich im Wesentlichen aus den Höhenbegrenzungen sowie der Dachform.

Die Dachform wird im gesamten Plangeltungsbereich als Satteldach mit Neigungsspanne festgelegt. Damit wird das überwiegend im Umfeld vorhandene Erscheinungsbild homogen fortgeschrieben. Das vorhandene Flachdachgebäude im Einmündungsbereich Finkenbreil / Bahnhofstraße genießt zunächst Bestandsschutz. Langfristig ist jedoch eine Harmonisierung des Ortsbildes zu erwarten.

Die Neigungsspanne der Satteldächer reduziert sich in den südlichen WA2-Gebieten, genauso wie die Firsthöhe, um eine im Anschluss an die unmittelbar angrenzenden Grundstücke verträgliche Situation zu bewirken.

6. Erschließung

6.1 Verkehrserschließung / Verkehrsanlagen

Die verkehrliche Erschließung der Plangebietsfläche für Kfz erfolgt primär von der Bahnhofstraße. Es handelt sich dabei um die ehemalige Ortsdurchfahrt der Landesstraße L 555, die nach Freigabe der Südumgehung die Funktion einer örtlichen Hauptverkehrsstraße erfüllt. In dieser Straße verkehrt auch der öffentliche Busverkehr, der u. a. eine kurzwegige Verknüpfung mit dem Bahnhof Nordwaldes herstellt. Im Weiteren wird die verkehrliche Erschließung über die Sammelstraße Finkenbreil (Tempo 30 km-Zone) gewährleistet, die in die Bahnhofstraße einmündet. Eine weitere Verkehrserschließung wird durch den nördlichsten Teil der Verkehrsfläche Grottenkamp (Flurstück Nr. 134) gebildet. Diese ist für motorisierte Verkehre teilweise gesperrt.

Mit reduzierter Frequentierung der Bahnhofstraße ist eine Erschließung des nördlichen Teils des Geltungsbereiches von dieser aus möglich. Nur im Einmündungsbereich Finkenbreil soll aus Verkehrssicherheitsgründen ein Zufahrtsverbot fixiert werden.

Um eine Beruhigung des Verkehrsflusses auf der Bahnhofstraße zu erzielen und gleichzeitig die Verkehrssicherheit im Einmündungspunkt Finkenbreil zu erhöhen, ist eine Umgestaltung der Kreuzung zum Kreisverkehrsplatz vorgesehen. Die geplante Gestaltung ist hinweislich in die Planzeichnung eingetragen. Die dafür erforderliche Fläche ragt zu einem kleinen Teil in den Plangeltungsbereich hinein und wird deshalb als „Straßenverkehrsfläche“ festgesetzt.

Um im Geltungsbereich eine zweizeilige Bebauung abzusichern, wird von der Straße Finkenbreil ausgehend ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anwohner und Versorgungsträger festgesetzt.

Eine optionale Erweiterung des Plangeltungsbereiches in südlicher Richtung, um ggf. weitere Gartenflächen als Baugrundstücke nutzbar zu machen, wurde im Rahmen einer Anwohnerbeteiligung erörtert und von diesen mehrheitlich abgelehnt.

6.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes (Gas, Wasser, Elektrizität) wird durch die zuständigen Versorgungsträger sichergestellt. Die anfallenden häuslichen Abwässer können über das in allen drei Verkehrsflächen vorhandene Entwässerungssystem abgeleitet werden.

Das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser kann angesichts geringer Versickerungsfähigkeit ebenfalls in das vorhandene Leitungssystem der Bahnhofstraße und des Finkenbreil eingeleitet werden.

Durch eine zu erwartende Reduzierung der bestehenden Flächenversiegelung ergibt sich eine geringe Entlastung vorhandener Ableitungssysteme.

Die ggf. erforderliche Löschwasserversorgung kann über das vorhandene Wasserleitungsnetz erfolgen.

7. Auswirkungen der Planung / Umweltverträglichkeit

7.1 Immissionsschutz

Der Plangeltungsbereich wird nördlich unmittelbar von der Bahnhofstraße begrenzt. Trotz Verkehrsmengenreduzierungen nach Freigabe der Umgehungsstraße verbleibt eine deutliche Frequentierung, die zu schalltechnischen Belastungen führt. Der Umfang der Belastung wurde im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung¹ ermittelt. Danach sind Schutzmaßnahmen für die Baugebietsnutzungen geboten. Da an dieser Stelle der Gemeinde u. a. aus städtebaulichen Gründen aktive Maßnahmen an der Geräuschquelle nicht möglich sind, werden passive Maßnahmen fixiert. Diese sind in der Planzeichnung durch die Festsetzung von Lärmpegelbereichen, die bei der baulichen Umsetzung zu berücksichtigen sind, gekennzeichnet. Gartenflächen können schallabgewandt auf der Südseite der Gebäude angelegt werden, sodass ein geringer belasteter Aufenthalt im Freien möglich ist. Alternativ kann durch punktuelle Schutzmaßnahmen zumindest der Terrassenbereich bzw. der Balkon geschützt werden.

Bei der Ermittlung der Schutzmaßnahmen wurden aktuelle Verkehrsbelastungen hinterlegt. Ungeachtet möglicher Entlastungen durch spätere Umgestaltungsmaßnahmen in der Bahnhofstraße und den möglicherweise resultierenden Verkehrsmengenreduzierungen soll dies aus Vorsorgegründen Basis der Schutzmaßnahmen sein. Sollten sich später tatsächlich deutliche Verkehrsmengenreduzierungen ergeben oder es können andere Faktoren berücksichtigt werden, die zu Belastungsreduzierungen führen, können im Falle eines gutachterlichen Nachweises Maßnahmen zur Schalldämmung reduziert werden.

Gewerbliche oder sonstige Anlagen, die erhebliche Immissionen verursachen, sind im relevanten Umfeld ebenso wenig vorhanden wie landwirtschaftlich bedingte Beeinträchtigungen.

7.2 Altlasten / Altstandort

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.

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

NRW 2005 S. 582) vom 14.03.2005 sind im südlichen Teil (im Bereich des ehem. Werkstattgebäudes) bekannt.

Dieser Bereich ist in der Planzeichnung des Bebauungsplanes gekennzeichnet. Im Zusammenhang mit einem Rückbau und einer Flächenentsiegelung sind Untersuchungen gem. BBodSchV vorzunehmen (vgl. Kapitel II, Nr. 2.1.1). Dies soll in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Steinfurt erfolgen.

Die bislang gewerblich genutzten Baukörper werden vsl. abgebrochen.

7.3 Natur und Landschaft / Begrünung

Bei der Aufstellung, Änderung oder Aufhebung der Bauleitpläne sind u.a. die Belange von Natur und Landschaft zu berücksichtigen.

Der Geltungsbereich stellt sich derzeit überwiegend als versiegelte Fläche dar. Der zulässige Grad der Versiegelung ist bislang planungsrechtlich nicht beschränkt. Derzeit existieren nur in Teilbereichen unversiegelte Flächen, die als Ziergarten (überwiegend Rasen) angelegt sind bzw. eine lineare Eingrünung zur Bahnhofstraße bilden.

Hinweise auf besonders zu berücksichtigende artenschutzrechtliche Belange liegen für diesen Bereich nicht vor. Durch eine Reduzierung der zulässigen Versiegelung wird eine gärtnerische Begrünung gleichen Umfangs gefördert. Ein zusätzliches Lebensraumpotenzial ergibt sich durch die festgesetzte Begrünung von Flachdächern, die für spezialisierte Arten einen ergänzenden Lebensraum schafft.

Zur Förderung der Biodiversität und aus ortsgestalterischen Aspekten werden Steingärten im Nahbereich öffentlicher Verkehrsflächen untersagt.

Da keine Bezüge zur freien Landschaft bestehen, liegen keine Einflüsse auf das Landschaftsbild vor. Das Ortsbild wird durch eine stärkere hochbauliche Präsentation zum Straßenraum der Bahnhofstraße beeinflusst und durch eine einheitliche Dachform gegenüber der bisherigen Erscheinung homogenisiert.

7.4 Reduzierung der Flächeninanspruchnahme / Klimaschutz

Mit der intensiveren Nutzung des Standortes als Wohngebiet im verdichteten Siedlungsbereich wird dem Gebot der Innenentwicklung (§ 1 (5) BauGB) entsprochen und die Bodenschutzklausel (§ 1a (2) S. 1 BauGB) sowie die Umwidmungssperrklausel (§ 1a (2) S. 2 und 4 BauGB) werden beachtet. Das vorhandene Flächenpotenzial wird damit standortgerecht ausgeschöpft.

Mit diesem Vorgehen wird auch grundsätzlichen Klimaschutzzielen entsprochen, da die intensive bauliche Inanspruchnahme der Flächen kaum weitergehende Einflüsse innerhalb des bereits verdichteten Siedlungsraumes aufweist. Bei der Baumaßnahme sollen in verstärktem Umfang regenerative Energien

genutzt werden. Die Energieeinsparverordnung (ENEV 2016) wird inhaltlich berücksichtigt. Konkrete Maßnahmen der Berücksichtigung des Klimaschutzes können im Zuge der weiteren Realisierung erfolgen.

8. Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NRW) bzw. Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes der Gemeinde Nordwalde enthalten sind. Sichtbeziehungen zu Denkmälern werden nicht berührt.

Bei Bodeneingriffen können in Siedlungsbereichen Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Unteren Denkmalbehörde der Gemeinde und der LWL-Archäologie für Westfalen – Außenstelle Münster – unverzüglich anzuzeigen.

9. Planverwirklichung / Bodenordnung

Das Grundstück des Geltungsbereiches befindet sich im Eigentum des Antragstellers der Planänderung. Der Erwerb des neuen Verkehrsflächenteils durch die Gemeinde ist erörtert und soll freihändig erfolgen. Deshalb ist ein Einsatz bodenordnerischer Instrumente vsl. entbehrlich.

10. Flächenbilanz

Die Geltungsbereichsfläche weist eine Größe von ca. 5.300 m² auf.

Die öffentliche Verkehrsfläche ist ca. 60 m² groß.

II: Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes, einschließlich der Beschreibung der Darstellungen des Planes mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens

Ziel der Aufstellung dieses Bebauungsplanes 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 Biotope 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"> • Geologie/Böden 	
Bundesbodenschutzgesetz incl. Bundesbodenschutzverordnung	Langfristiger Schutz oder Wiederherstellung des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als <ul style="list-style-type: none"> - Lebensgrundlage und –raum für Menschen, Tiere, Pflanzen - Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen - Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz) - Archiv für Natur- und Kulturgeschichte - Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen - Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen - Vorsorgeregulungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten sowie dadurch verursachter Gewässerunreinigungen.
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"> • Gewässer/ Grundwasser 	
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"> • Klima/ Lufthygiene 	
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"> • Orts- und Landschaftsplanung 	
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"> • Arten/Lebensgemeinschaften 	
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"> - die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes - die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter - die Tier- und Pflanzenwelt einschl. ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie - die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. <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"> - Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt sowie - Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz) - Biologische Vielfalt
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>• Mensch/ Gesundheit</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>• Kultur/Sach- güter</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 Karte² 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 Karte³ 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.

² Deutscher Planungsatlas NRW, Akademie für Raumforschung und Landesplanung (Landesplanungsbehörde), Hannover 1982

³Karte der schutzwürdigen Böden, Geologischer Dienst; NRW, 2004

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

Ein Bodengutachten⁴ 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“.

⁴ Wessling, Gutachten Orientierende Altlastenerkundung Betriebsgelände Erfmann, Bahnhofstraße 57, Nordwalde, Altenberge, 29.04.2018

Seitens der Unteren Bodenschutzbehörde wurden dazu folgende Sachverhaltsdarstellungen ergänzt:

„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 altlastenverdächtige 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 29.04.2018 dargestellt.

Die Untersuchungen zeigten 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 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 eng begrenzte 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“.

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 (HQ₁₀₀) 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) 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.

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

Vorsorglich wurde eine artenschutzrechtliche Potenzialanalyse⁵ durchgeführt. Diese kommt zu folgenden Kernaussagen:

„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.

⁵ BioConsult, Artenschutzprüfung Stufe I für den Bebauungsplan „Bahnhofstraße / Finkenbreil“ in der Gemeinde Nordwalde, im Auftrag von Planungsbüro Hahm GmbH, Belm/Osnabrück, 06.05.2019

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“.

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 Geruchsereignisse sind allenfalls in sehr geringem Umfang und zeitlich begrenzt wahrnehmbar. Vom POangebot 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 auch noch eine Erhöhung erfahren könnte, wird durch die Festsetzung der GRZ sogar spürbar auf maximal 60 % der Baugebietsfläche reduziert. Dennoch 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 private Maßnahmen der Niederschlagswasserspeicherung kann bei Starkregenereignissen eine gewisse 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 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.

Zur Vermeidung dieser Verbotstatbestände wird in der Planzeichnung auf den Zeitraum zulässiger Gehölzarbeiten sowie auf erforderliche Fledermauskontrollen bei Gebäudeabrissen hingewiesen.

2.2.5 Orts- / Landschaftsbild

Das Ortsbild wird durch die planerischen Änderungen gegenüber den bislang vorliegenden rechtlichen Regelungen vor allem dadurch verändert, dass eine einheitliche Dachform vorgegeben wird. Das Maß der baulichen Nutzung wird begrenzt. Damit soll 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 Festsetzung „Allgemeiner Wohngebiete“ erfolgt eine planungsrechtliche Angleichung an das bereits bebaute Umfeld. Potenzielle Konflikte werden damit 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 Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen können Immissionseinflüsse der Verkehrsstrasse der Bahnhofstraße verringert werden.

Mittels Anlegung von begrünten Flachdächern können Niederschlagsabflüsse gepuffert und verstetigt werden.

2.3.2 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes 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.

Anhand von Luftbilddauswertungen 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 m². Das sind etwa 68 % der rd. 5.300 m² großen Geltungsbereichsfläche. Unter Inanspruchnahme rechtlicher Möglichkeiten des § 34 BauGB wären in Teilbereichen weitere Versiegelungen zulässig.

Demgegenüber bewirkt die 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 baulichen Realisierung sollte u.a. auf die Einhaltung der maximal zulässigen Bodeninanspruchnahme und den Schutz vorhandener Grünelemente geachtet werden.

Eine Zusammenstellung der Überwachung möglicher Umweltauswirkungen als Vorsorgemaßnahmen kann der nachfolgenden Tabelle entnommen werden:

Umweltauswirkung	Überwachung durch	Überwachungsmaßnahme	Zeitpunkt
Geologie / Böden Versiegelung der Erdoberfläche durch Baumaßnahmen/Altlasten	Kreis Steinfurt Baugenehmigungs-/Bodenschutzbehörde	Prüfung von Bauantragsunterlagen / Bauschlussabnahme Begleitung von Alltlastenuntersuchungen	jew. Einzelbauvorhaben / konkreter Hinweis Entsiegelungsmaßnahmen
Gewässer / Grundwasser Einleitung von Niederschlagswasser	Kreis Steinfurt Untere Wasserbehörde	Prüfung Einleitungsantrag	Bauantragsstellung
Kultur / Sachgüter keine Auswirkungen erkennbar			
Klima / Lufthygiene Erwärmung/Entfeuchtung durch Versiegelung	Kreis Steinfurt Baugenehmigungsbehörde	Prüfung von Bauantragsunterlagen	jew. Einzelbauvorhaben/ konkreter Hinweis
Arten/Lebensgemeinschaften	Kreis Steinfurt Baugenehmigungsbehörde	Prüfung der Realisierung von Dachbegrünungen	jew. Einzelbauvorhaben / konkreter Hinweis
Orts-/Landschaftsbild Ortsbildbeeinflussung durch Höhe baulicher Anlagen	Kreis Steinfurt Baugenehmigungsbehörde	Prüfung von Bauantragsunterlagen/Bauschlussabnahme	jew. Einzelbauvorhaben / konkrete Hinweise
Mensch/Gesundheit keine überwachungsbedürftigen Auswirkungen bekannt			

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.

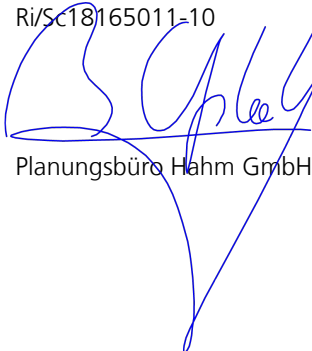
3.4 Referenzliste der Quellen

- 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

Aufgestellt:
Osnabrück, 06.09.2019
Ri/Sc18165011-10

Die Bürgermeisterin



Planungsbüro Hahm GmbH

III. Verfahrensvermerk

Der Rat der Gemeinde Nordwalde hat der Begründung des Entwurfes am 09.07.2019 zugestimmt.


Die Begründung hat zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Zeit vom 05.08.19 bis 04.09.19 einschließlich öffentlich ausgelegt.

Sie wurde aufgrund der Ergebnisse der öffentlichen Auslegung geprüft und (ergänzt) vom Rat der Gemeinde Nordwalde in seiner Sitzung am 24.09.19 als Begründung der Satzung vorgelegt.

Nordwalde, den 25.09.2019

Gemeinde Nordwalde
Die Bürgermeisterin




.....
(Schemmann)