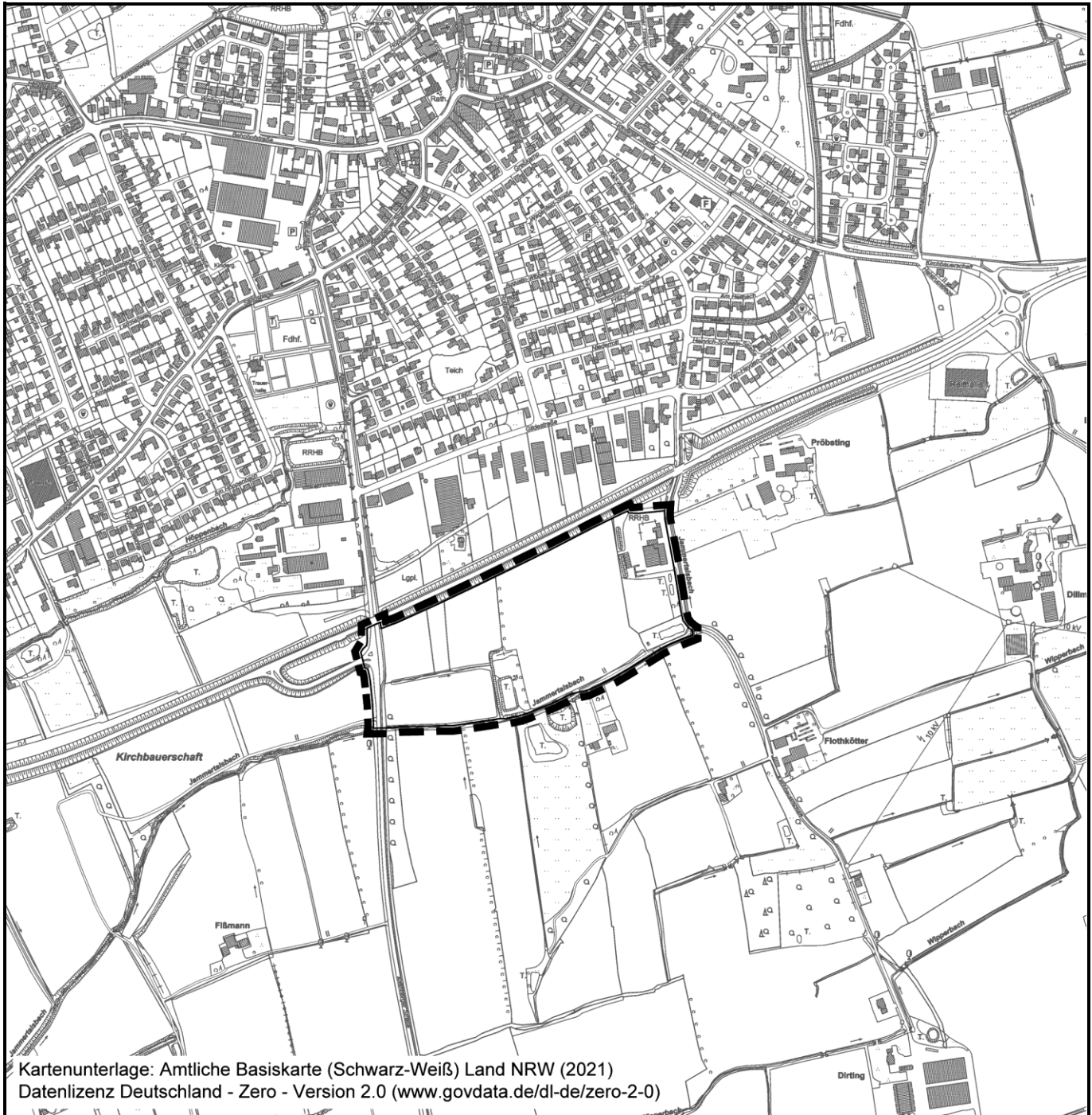


Gemeinde Nordwalde

Bebauungsplan Nr. 101 "Gewerbegebiet Süd"

Zusammenfassende Erklärung



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

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. 101 „Gewerbegebiet Süd“

Zusammenfassende Erklärung

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/DI-21084013-20 / 05.12.2023

Inhalt:

1. Vorbemerkung.....	2
2. Verfahrensablauf.....	2
3. Ziel der Bebauungsplanaufstellung	2
4. Berücksichtigung der Umweltbelange.....	3
5. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	4
6. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	6

1. Vorbemerkung

Dem in Kraft getretenen Bebauungsplan ist gemäß § 10a Baugesetzbuch (BauGB) eine Zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und über die Gründe, aus denen die Planfestsetzungen nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden, anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurden.

2. Verfahrensablauf

Der Rat der Gemeinde Nordwalde hat in seiner Sitzung am 21.09.2021 die Durchführung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 101 „Gewerbegebiet Süd“ südlich der L 555 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.09.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zu dem Planungsprojekt wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 25.04.2022 bis einschließlich 27.05.2022 vorgenommen. Gleichzeitig wurde die frühzeitige Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB der möglicherweise berührten Behörden bzw. berührten Träger öffentlicher Belange mit Bitte zur Abgabe einer Stellungnahme, unter Äußerung über den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB parallel zur Beteiligung der berührten Behörden bzw. berührten Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte nach Beschluss des Rates der Gemeinde Nordwalde vom 20.09.2022 mit ortsüblicher Bekanntmachung am 24.03.2023 und zwar vom 03.04.2023 bis zum 08.05.2023 einschließlich.

Mit dem Satzungsbeschluss am 20.06.2023 gem. § 10 Abs. 1 BauGB durch den Rat der Gemeinde Nordwalde sowie der nachfolgenden ortsüblichen Bekanntmachung am 26.10.2023 wurde die Rechtskraft des Bebauungsplanes bewirkt.

3. Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Die Gemeinde Nordwalde will mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 101 südlich der L 555 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine neue gewerbliche Nutzung schaffen. Bislang handelte es sich um einen planungsrechtlich als Außenbereich (gemäß § 35 BauGB) zu beurteilenden Raum. Dies entspricht nicht den bedarfsbezogenen Anforderungen der Gemeinde.

Mit der Satzungskraft des Bebauungsplanes soll Planungsrecht für eine verkehrsgünstig und an vorhandene Gewerbegebiete anschließende Gewerbebebauung als „Gewerbegebiete“ mit einem gleichzeitig hohen Anteil von Grünstrukturen geschaffen werden.

Mit dessen Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Nr. 101 wirksam geworden. Damit wird den städtebaulichen Zielen und insbesondere den Anforderungen der Bevölkerung im Hinblick auf die Sicherung und Neuschaffung von Arbeitsplätzen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB) Rechnung getragen.

4. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Umweltbelange wurden in der Planung in angemessener Weise berücksichtigt. Der Plangeltungsbereich unterliegt zwar keinem flächenhaften naturschutzrechtlichen Schutzstatus; dennoch existieren Grünelemente, die durch die geplanten Maßnahmen in ihren Grundzügen tangiert werden. Durch die Sicherung der Funktionalität des angrenzenden Jammertalbaches sowie eine Berücksichtigung der rechtlich vorgeschriebenen Zeiten für Gehölzarbeiten und weiterer im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung thematisierter Aspekte können Artenschutzbelange jedoch ausreichend beachtet werden.

Darüber hinaus wurden die Umweltbelange im Rahmen der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB berücksichtigt und die Ergebnisse in einem Umweltbericht gem. § 2a BauGB dokumentiert. Die Prüfung erfolgte unter anderem auf Grundlage vorliegender und allgemein zugänglicher Informationen zu bestimmten umweltrelevanten Aspekten und konnten hinsichtlich des Artenschutzes durch Gutachten fachlich abgesichert vorgenommen werden. Die Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile sowie der Auswirkungen des Vorhabens erfolgte hinsichtlich der Schutzgüter Boden/Fläche, Gewässer/Grundwasser, Klima/Lufthygiene, Arten/Lebensgemeinschaften, Orts-/Landschaftsbild, Mensch/Gesundheit sowie Kulturgüter/Sachgüter.

Unvermeidbare Beeinträchtigungen werden trotz Berücksichtigung vorhandener ökologischer Strukturen vor allem wegen der Bodeninanspruchnahme durch Flächenversiegelungen erwartet. Daraus resultieren auch Auswirkungen auf den Niederschlagswasserabfluss. Durch eine teilweise Versickerung insbesondere innerhalb der Grünflächen des Geltungsbereiches und eine Retention in einem neuen Rückhaltebecken im südöstlichen Bereich können diese Belastungen jedoch unmittelbar reduziert werden.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft wurden auf Basis der Bewertungsmethode „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ ermittelt. In diese Bewertung fließen auch die Bodenverluste ein. Für den Ausgleich des plangebietsbezogenen Kompensationsdefizites werden zusammenhängende, im regionalen Umfeld befindliche, Flächen der Naturschutzstiftung des Kreises Steinfurt vorgesehen.

Damit kann eine Beibehaltung des regionalen ökologischen Gleichgewichtes erzielt werden. Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände kann vermieden werden. Erhebliche Beeinträchtigungen für die menschliche Gesundheit ergeben sich durch die Planung nicht. Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes sind nicht zu erwarten.

Für exakte Aussagen zu Schutz-, Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird auf den Umweltbericht hingewiesen.

5. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wird nachfolgend zusammenfassend dargestellt. Details und Einzelheiten können der, dem Auslegungs- bzw. Satzungsbeschluss zugrundeliegenden, Abwägung entnommen werden.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden von der Öffentlichkeit zur Planung mit Ausnahme der nachfolgend formulierten Anregungen des westfälisch-lippischen Landwirtschaftsverbandes keine weiteren Anregungen vorgetragen:

- Entwicklungsmöglichkeiten eines Landwirtschaftsbetriebes
- Hinweis auf temporäre Emissionen
- Probleme beim Wasserabfluss

Den Anregungen wurde gem. der Abwägung durch Ergänzung eines Hinweises in der Planzeichnung entsprochen.

Abwägungsrelevante Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von Einigen zu folgenden Aspekten vorgetragen.

- Konkretisierung von Kompensationsmaßnahmen
- Ortsrandeingrünung
- Befreiungserfordernis für Heckeninanspruchnahme
- Berücksichtigung des Artenschutzes
- Erhalt von Höhlenbäumen
- Berücksichtigung von Wasserflächen
- Art der Kompensationsmaßnahmen
- Entwicklungsmöglichkeit landwirtschaftlicher Betriebe
- Dachflächenbegrünung im Hinblick auf betriebliche Entwicklungsmöglichkeiten
- Werbeanlagen
- Zu- und Abfahrtsverbot (L 555)
- Grundsätzliche Bedenken zur Flächenausweisung
- Landwirtschaftliche Entwicklungsmöglichkeiten

- Straßenraumgestaltung
- Anlegung zusätzlicher Retentionsräume
- Verzicht auf Brücken im Teichbereich
- Berücksichtigung von Gehölzanforderungen
- Brutmöglichkeiten
- Einschränkung der Beleuchtung
- Dachbegrünung / PV-Anlagen
- Eingrünung von Stellplatzanlagen
- Rastmöglichkeit für Radfahrer
- Obstbaumallee
- nördliche Eingrünung

Die Anregungen wurden folgendermaßen berücksichtigt:

- Die Begründung wurde hinsichtlich der Kompensationsmaßnahmen ergänzt
- Eine Ortsrandeingrünung erfolgt durch entsprechende Festsetzungen in der Planzeichnung
- Berücksichtigung einer Heckenstruktur durch Erhaltungsfestsetzung
- Befreiungsantrag für Hecke mit zwingenden Beseitigungsgründen
- Ergänzung der Begründung zu Aspekten des Artenschutzes
- Integration von Höhlenbäumen in öffentliche Grünflächen
- Prüfung von Vermeidungsmaßnahmen im Bereich der Wasserflächen
- Ergänzung einer Ausnahmemöglichkeit bei der Dachbegrünung in den Festsetzungen
- Ein Hinweis zu Werbeanlagen wurde ergänzt
- Ergänzung eines Zu-/Abfahrtsverbotes zur K 64
- Ergänzung eines Hinweises auf zu erwartende landwirtschaftliche Immissionen
- Verkehrsflächenverbreiterung zur Berücksichtigung grüingestalterischer Anforderungen
- Ergänzung eines Hinweises zur Beleuchtungseinschränkung
- Ergänzung einer Festsetzung zur Stellplatzbegrünung
- Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsgrünfläche

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden von der Öffentlichkeit folgende Anregungen zur Planung erneut vorgetragen:

- Entwicklungsmöglichkeiten eines Landwirtschaftsbetriebes
- Hinweise auf temporäre Emissionen
- Probleme beim Wasserabfluss

Die Anregungen führten zu keinen Änderungserfordernissen bei den Planunterlagen.

Abwägungsrelevante Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden von einigen Beteiligten zu folgenden Aspekten vorgetragen:

- Gestaltung des Retentionsbeckens
- Immissionsschutzfestsetzung
- Interne und externe Kompensationsmaßnahmen
- Aktuelle Dienststellenbezeichnung
- Standort für Stromversorgungsstation
- Biotopverbundflächen
- Beleuchtung
- Oberflächengewässer

Die Anregungen wurden folgendermaßen berücksichtigt:

- Berücksichtigung der Kompensationsanregungen im Zuge der Umsetzung
- Textliche Konkretisierung der Immissionsschutzfestsetzung
- Aktualisierung des archäologischen Hinweises

6. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Städtebauliches Ziel ist es, den Standort als zusätzliche Ansiedlungsfläche für gewerbliche Nutzungen vorzubereiten. Bei der Wahl dieses Standortes wurden bereits im Rahmen der Neudarstellung von Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichen (GIB) im Regionalplan Alternativen innerhalb der Gemeinde geprüft. Der hier gewählte Bereich wurde mit der besten Eignung von Flächen im ortsrandnahen Außenbereich bewertet. Vergleichbare andere Standorte im baulichen Bestand (gegebenenfalls als Flächenreaktivierung) sind derzeit nicht verfügbar.

Aufgestellt:

Osnabrück, 05.12.2023

Ri/DI-21084013-20

Planungsbüro Hahm GmbH