



# **Gemeinde Nordwalde**

**Zusammenfassende Erklärung zum**

**Bebauungsplan Nr. 96**

**„Windmühlenfeld“**

gemäß § 10 BauGB

Stand: 20.01.2023

## 1 PLANUNGSANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist das Ziel der Gemeinde Nordwalde, entsprechend der vorhandenen und auch für die nächsten Jahre prognostizierten Nachfrage, Bauflächen für Einfamilienhäuser und auch Mehrfamilienhäuser bereitzustellen. Der hohe Wohnungsdruck ist durch das naheliegende Oberzentrum Münster begründet. Aber auch viele ehemalige Nordwalder sind an einem Rückzug nach Nordwalde interessiert. Bereits vor Vermarktungsstart übersteigt die Anzahl der Interessenten die voraussichtliche Anzahl an Grundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie für Mehrfamilienhäuser. Zudem bietet sich so die Möglichkeit, dem Bedarf nach Wohnraum, der mit den Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert wird, Rechnung zu tragen.

Das Plangebiet wird bisher landwirtschaftlich genutzt, schließt aber unmittelbar an vorhandene Wohnbauflächen an. Die Anordnung und Dimensionierung der Erschließungsstraßen, von Parkplätzen, Fußwegen, Bauflächen, Grünflächen und Spielflächen sowie die Festsetzung von Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft etc. bedürfen der Planung. Die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Plangebiet kann nur durch einen Bebauungsplan sichergestellt werden (§ 1 Abs. 3 Nr. 1 BauGB).

## 2 BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Die ermittelten Umweltbelange wurden im Umweltbericht gem. § 2 BauGB dargelegt und bewertet. Der Umweltbericht wurde dem Bebauungsplan als Teil der Begründung beigelegt. Der Umweltbericht beschreibt und bewertet die Umweltauswirkungen nach Anlage 1 BauGB auf die folgenden Schutzgüter:

- Mensch und seine Gesundheit/Bevölkerung
- Tiere, Pflanzen/Landschaft/biologische Vielfalt
- Boden/Fläche
- Wasser/Abwasser
- Klima/Luft, Emissionen, Immissionen
- Kulturelles Erbe und Sachgüter
- Abfall

Dabei wurden jeweils:

- die Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden;
- die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung, insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase sowie anlagebedingte Auswirkungen der durch die Bauleitpläne vorbereitete Bauvorhaben auf die Belange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bis i BauGB;
- die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen;
- in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind, beschrieben.

Hierzu wurden insbesondere bezüglich der Tier- und Pflanzenwelt eigene Untersuchungen durchgeführt. Es ist nicht zu erwarten, dass die Festsetzungen und planerischen Vorgaben des Bebauungsplans Nr. 96 Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auslösen könnten.

Im Ergebnis erweist sich die Vereinbarkeit der Planung mit den Belangen der einzelnen Schutzgüter und übergeordneter Planungen, deren Vorgaben - soweit

für das Gebiet zutreffend - im Plangebiet entsprechend berücksichtigt wurden. Zur Minimierung unvermeidbarer Beeinträchtigungen werden diverse Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt:

- Flächen zur Anpflanzung, Pflanz- und Erhaltungsbindung gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB
- Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB,
- Formulierung allgemeiner Minimierungsmaßnahmen zur Beachtung gesetzlicher Vorgaben und Vorgaben durch DIN-Normen,
- Gestalterische Festsetzungen gemäß § 89 Landesbauordnung (BauO NRW),
- Formulierung allgemeiner Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.
- Formulierung artenschutzrechtlicher Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfes wurde eine quantitative Eingriffsbilanzierung nach dem Bewertungsmodell des LANUV durchgeführt, bei dem der Punktwert des Ist-Zustandes mit dem des Planzustandes verglichen wird. Auf Grundlage dieser Bilanzierung wurde ein Defizit von **24290 Wertpunkten** ermittelt, welches nicht innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden kann. Insgesamt resultiert somit aus dem Planvorhaben noch ein Ausgleichsbedarf außerhalb des Geltungsbereiches.

Der Ausgleich außerhalb des Planbereiches wird durch den Ankauf von Ökopunkten der Naturschutzstiftung des Kreises Steinfurt realisiert werden. Aus den reservierten 60.000 Werteinheiten kann das ermittelte Defizit ausgeglichen werden. Das Monitoring zur Kontrolle von erheblichen, insbesondere unvorhergesehenen Auswirkungen umfasst die Auswertung von Hinweisen, die von Bürgern, Fachbehörden, durch weitere Untersuchungen sowie aus Informationssystemen an die zuständige Fachbehörde herangetragen bzw. ermittelt werden. Nach weitgehendem Abschluss der Bau- und Ausgleichsmaßnahmen (etwa 5 Jahre nach Rechtskraft) wird die Entwicklung des Plangebietes überprüft.

### 3 ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

#### Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Amtsblatt der Gemeinde Nordwalde 1/2020 vom 13.01.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Die Auslegung der Planunterlagen nebst Begründung und vorliegenden umweltrelevanten Informationen erfolgte in der Zeit vom 27.01.2020 bis 28.02.2020 einschließlich. Ergänzend wurde am 11.02.2020 eine Einwohnerversammlung durchgeführt. Für dieses Planverfahren lagen bereits vor der frühzeitigen Beteiligung drei Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit vor.

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind zum Bebauungsplan Nr. 96 „Windmühlenfeld“ die folgenden Stellungnahmen eingegangen, die einen Abwägungsbeschluss erfordern:

- Gelsenwasser Energienetze GmbH (30.01.2020)
- LWL-Archäologie für Westfalen (07.02.2020)
- Vodafone GmbH/ Vodafone Kabel Deutschland GmbH (20.02.2020)
- Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen (21.02.2020)
- Vodafone NRW GmbH (26.02.2020)
- Westnetz GmbH (27.02.2020)
- Kreis Steinfurt (02.03.2020)

Im Ergebnis der Auswertung der Stellungnahmen sind folgende inhaltliche Änderungen erfolgt:

Im Vergleich zum Vorentwurf ergeben sich noch einige Änderungen in der Planzeichnung und in den textlichen Festsetzungen. Auf die Inhalte der Planungswerkstatt wird nachrichtlich verwiesen. Nachfolgend sind die wesentlichen Änderungen und Ergänzungen aufgeführt. Die Fläche für den Gemeinbedarf für die neue Kindertagesstätte ist in den südlichen Bereich an die Feldstraße verlegt worden. Die Grünflächen im Norden sind jetzt näher definiert. Der Fußweg entlang der zentral gelegenen Heckenstruktur ist entfallen. Im Rahmen der Weiterentwicklung des städtebaulichen Konzeptes sowie durch die

Erstellung der Entwurfsplanung für die Erschließungsanlage sind die Verkehrsflächen im Entwurf angepasst worden. Aus der Erschließungsplanung heraus ergeben sich zudem im Entwurf zwei Geh-, Fahr- und Leitungsrechtsflächen.

Die Allgemeinen Wohngebiete (WA) haben im Entwurf eine andere Aufteilung und Nummerierung erhalten. Das WA 1 ist nun in WA 1a (Einfamilien- und Doppelhausbebauung), WA 1 b (Einfamilien- und Doppelhausbebauung mit zwingender Zweigeschossigkeit und Flachdach) und WA 1 c (Reihenhäuser oder Doppel und Einzelhäuser) unterteilt. Die im Vorentwurf mit WA 3 bezeichneten Bereiche für den Geschosswohnungsbau haben im Entwurf die Bezeichnung WA 2 erhalten.

Mit der Neuordnung der WA-Gebiete und der inzwischen vorliegenden Straßenplanung sind im Entwurf die Firsthöhen als Maximalwerte festgeschrieben. Die Definition der Firsthöhen ist zudem in den textlichen Festsetzungen eingeflossen.

Im Bereich der Feldstraße ist die Obstbaumallee durch die Festsetzung der zu erhaltenden öffentlichen Grünfläche dauerhaft gesichert. Die weiteren Alleebäume in der zweiten Reihe sind durch jeweilige Einzelfestsetzung geschützt. Der Gehweg im Bereich der Allee liegt als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußweg“ auf der östlichen Außenseite der Allee. Durch die Anregung aus der frühzeitigen Beteiligung gab es eine Nachprüfung zur Machbarkeit einer Bebauung der südlich im Plangebiet enthaltenen Fläche. Für diese Fläche konnte durch die positive Prüfung nun teilweise ein WA 1a Gebiet mit dazugehöriger Wasserfläche (Kaskadengraben) festgesetzt werden.

Zudem sind die textlichen Festsetzungen für die Regelung „Anpflanzen und Erhalten von Bäumen...“ ausführlich ergänzt und präzisiert worden. Zu erwähnen ist dabei die neue Pflicht zur Anpflanzung eines standortgerechten Laubbaums der 2. Ordnung je 300 qm Grundstückfläche. Die Anzahl der Stellplätze mit einem Stellplatz pro Wohnung bis 50 qm Wohnfläche und ansonsten 1,5 Stellplätzen pro Wohnung ist in der textlichen Festsetzung neu enthalten. Ebenfalls gänzlich neu ist eine Regelung zu den Einfriedungen.

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Eine Stellungnahme lag bereits vor der öffentlichen Auslegung zur Offenlage aus der Öffentlichkeit vor. Die öffentliche Auslegung im Rahmen der Offenlage nach § 3 Absatz 2 BauGB wurde im Amtsblatt der Gemeinde Nordwalde 08/2022 vom 29.06.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Die Auslegung der Planunterlagen nebst Begründung, Umweltbericht und den vorliegenden umweltbezogenen Informationen erfolgte vom 08.08.2022 bis 09.09.2022 einschließlich. In dieser Frist sind weitere drei Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

Im Rahmen der Offenlage nach § 4 Absatz 2 BauGB sind von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange die folgenden Stellungnahmen eingegangen, die einen Abwägungsbeschluss erfordern:

- Kreis Steinfurt (29.08.2022)
- LWL Archäologie für Westfalen (15.07.2022)
- Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen (01.09.2022)
- IHK Nord Westfalen (29.08.2022)
- Vodafone GmbH/ Vodafone Deutschland GmbH (17.08.2022)

Im Ergebnis der Auswertung der Stellungnahmen sind folgende inhaltliche Änderungen erfolgt:

Im Vergleich zum Bebauungsplanentwurf im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung hatte sich der Geltungsbereich im südwestlichen Bereich verkleinert. Damit wird gewährleistet, dass zum jetzigen Zeitpunkt der Immissionswert der TA Luft von 15 Prozent der Jahresstunden für Wohngebiete in Ortsrandlage eingehalten wird. Die dabei entfallende Fläche soll zu einem späteren Zeitpunkt in einem zweiten Verfahren wie bisher vorgesehen entwickelt werden.

Weiter gab es zum Entwurf des Bebauungsplans die Änderung für die Pflanzgebotsstreifen im westlichen Plangebiet und im nördlichen Plangebiet, wonach die Festsetzung zur Anlegung einer Wallhecke ergänzt wurde. Gleichzeitig

wurden dabei für das Pflanzgebot genauere Ausführungen zur Bepflanzung und Einfriedungen im Pflanzgebot aufgenommen.

Die Stellungnahmen aus der Offenlage führen zu keiner weiteren Änderung des Planinhalts. Zwei Hinweise (Artenschutz und Archäologie) sind aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen redaktionell ergänzt bzw. angepasst worden. Ebenso kam es auch zu einer redaktionellen Anpassung des Umweltberichts und der Begründung.

#### 4 ABWÄGUNG ANDERER PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Der maßgebliche Regionalplan „Münsterland“ ermöglicht zwar Wohnflächen für eine bedarfsentsprechende Baulandentwicklung an anderer Stelle des Gemeindegebietes, sie stehen aber für eine Wohnraumentwicklung aus folgenden Gründen nicht zur Verfügung:

**Nördlich der Dömerstiege:** Die Eigentümer sind nicht verkaufsbereit. In der Vergangenheit wurde bereits versucht, diese Flächen zu mobilisieren. Daher ist im parallellaufenden Verfahren zur 10. Änderung des FNP der Gemeinde Nordwalde die Rücknahme dieser Wohnflächen vorgesehen.

**Westlich des Weidkamp:** Für diese 11,5 ha umfassende Weidefläche in Ortsnähe besteht seit dem Jahr 2008 ein rechtskräftiger Bebauungsplan. Kurz vor der Umsetzung des Plans gab es im Jahr 2010 ein Starkregenereignis, bei der diese Fläche vollständig rund 0,5 m unter Wasser gestanden hat. Daraufhin wurde die Umsetzung ausgesetzt. Nach der Vorlage des Hochwasserschutzkonzeptes wurde auf die Umsetzung dauerhaft verzichtet, da eine Umsetzung aufgrund der in Nordwalde besonderen Starkregensituation nicht zu verantworten wäre.

**Östlich Sieverts Kamp:** Diese Fläche ist vor dem Planverfahren Nr. 96 "Windmühlenfeld" umgesetzt worden und bereits vollständig vermarktet.

**Westlich des Hohlwegs:** Die Entwässerung dieser Fläche belastet bei einer Bebauung die bereits bei Regenfällen hochgradig überlasteten Bäche Langemeersbach und Kirchlarchbach. Eine Bebauung kann aktuell zum Schutz vor Starkregen nicht erfolgen. Erst nach der Umsetzung aller geplanten Schutzmaßnahmen stehen die Flächen einer Bebauung wieder zur Verfügung.

Zusätzlich liegt der nordwestliche Teil in unmittelbarer Nähe zu einer aktiven landwirtschaftlichen Hofstelle.

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

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

Dies zeigt, dass kaum noch Bauflächen für Einfamilienhäuser oder Mehrfamilienhäuser in bestehenden Wohnvierteln oder auf anderweitig bereits baulich vorgenutzten Arealen vorhanden sind und die vormals angedachten Flächen aus genannten Gründen nicht zu entwickeln sind. Daher ist die Erschließung neuer Bauflächen nur durch die Entwicklung eines neuen Wohnquartiers im bisherigen Außenbereich möglich.

Nordwalde, den 30.01.2023

Gemeinde Nordwalde  
Die Bürgermeisterin

