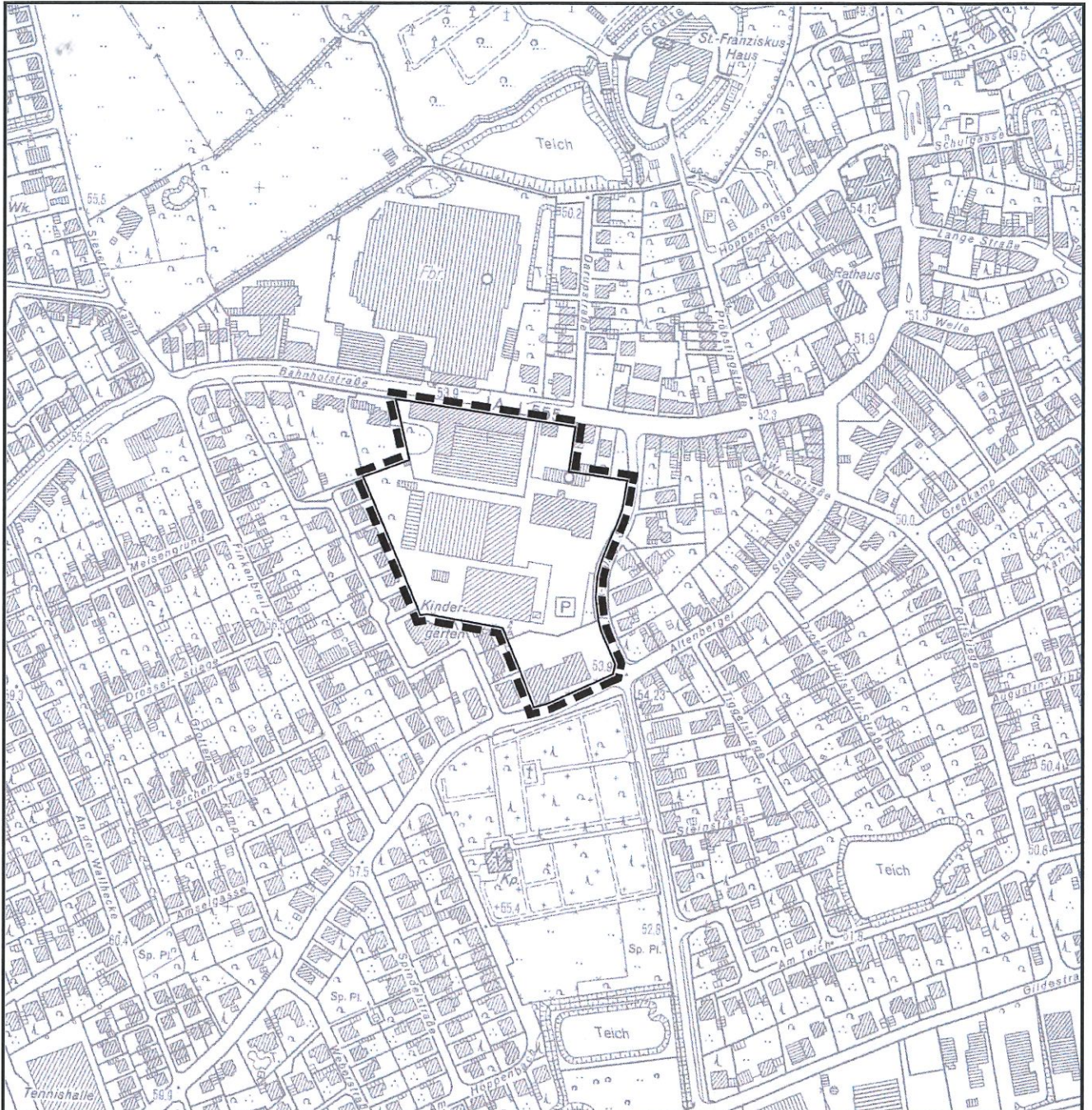




Gemeinde Nordwalde

Flächennutzungsplan - 7. Änderung (Bereich Trendelkamp)

Zusammenfassende Erklärung



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 –
Flächennutzungsplan – 7. Änderung (Bereich Trendelkamp)
Zusammenfassende Erklärung gem. § 6a BauGB

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/Re-16086011-19 / 16.11.2022



Inhalt:

1.	Vorbemerkung.....	4
2.	Verfahrensablauf.....	4
3.	Ziel der Flächennutzungsplanänderung.....	5
4.	Berücksichtigung der Umweltbelange.....	5
5.	Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	7
6.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	8

1. Vorbemerkung

Die wirksam gewordene Flächennutzungsplanänderung ist gemäß § 6a 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 der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden, anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

2. Verfahrensablauf

Der Rat der Gemeinde Nordwalde hat am 26.04.2016 die Aufstellung der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.04.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zu dem Planungsprojekt gemäß § 3 (1) BauGB wurde nach ortsüblicher Bekanntmachung auf Basis des Aufstellungsbeschlusses vom 28.04.2016 durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung gemäß § 4 (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 (4) BauGB, hat mit Anschreiben parallel vom 06.08.2018 bis zum 07.09.2018 stattgefunden. Die Bekanntmachung erfolgte am 24.07.2018 in ortsüblicher Form.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB erfolgte nach ortsüblicher Bekanntmachung am 24.07.2018 vom 06.08.2018 bis zum 07.09.2018. Die Beteiligung der TÖB nach § 4 (2) BauGB erfolgte parallel.

Eine erneute öffentliche Auslegung erfolgte gemäß § 4a (3) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am 10.09.2020 vom 21.09.2020 bis zum 23.10.2020 einschließlich. Die Beteiligung der TÖB erfolgte parallel.

Mit dem Feststellungsbeschluss am 15.12.2020 gem. § 10 (1) BauGB durch den Rat der Gemeinde Nordwalde und dessen nachfolgender ortsüblicher Bekanntmachung am 09.09.2021 sowie der Genehmigung der Bezirksregierung und deren Bekanntmachung ist die Flächennutzungsplanänderung rechtsverbindlich geworden.



3. Ziel der Flächennutzungsplanänderung

Mit der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Nordwalde soll auf Basis des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes Ortsmitte der zentrale Bereich der Gemeinde attraktiviert werden. Dazu wird eine Neustrukturierung der Grundstücke insbesondere im Einzelhandels- und Dienstleistungsbereich und eine Stärkung sowohl die Nahversorgung als auch die zentralörtlichen Funktionen angestrebt. Dies soll auf Basis städtebaulichen Planungsrechtes ermöglicht werden.

Die Entwicklung von rechtsverbindlichen Festsetzungen eines Bebauungsplanes für die beabsichtigten gewerblichen Nutzungen sind bislang nicht gegeben und müssen deshalb auf Basis des zu ändernden Flächennutzungsplanes vorbereitet werden.

4. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Umweltbelange werden bei der Planung in besonderer Weise beachtet. Das Plangebiet erstreckt sich auf Flächen, die bereits planungsrechtlich im B-Plan Nr. 35 „Fraling“ für Nutzungen eines ehemaligen Textilbetriebes und gemischte Folgenutzungen vorgesehen waren und auch bebaut sind/waren. Der überwiegende Teil des Gebietes ist bereits versiegelt. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan war bislang eine „Gemischte Baufläche“ dargestellt.

Die Umweltbelange wurden im Rahmen der Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB berücksichtigt und die Ergebnisse in einem Umweltbericht gem. § 2a BauGB dokumentiert. Die Prüfung erfolgte unter anderem auf Grundlage vorliegender Einzelgutachten zu bestimmten Fachthemen und konnte diesbezüglich detailliert vorgenommen werden. Die Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile sowie die Auswirkungen des Vorhabens erfolgte hinsichtlich der Schutzgüter Menschen (einschließlich der menschlichen Gesundheit); Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt; Fläche; Boden; Wasser; Luft und Klima; Landschaft, Natura 2000 Gebiete sowie Kultur und sonstige Sachgüter.

Bezüglich des Immissionsschutzes ist festzustellen, dass von den benachbarten Verkehrsflächen mit erheblichem Straßenverkehrslärm zu rechnen ist. Gegebenenfalls vorgesehene sensible Nutzungsbereiche (z. B. Büros) können jedoch durch deren Anordnung oder sonstige passive Schutzmaßnahmen in verträglicher Art vorgesehen werden.

Von dem Planänderungsbereich selbst ausgehende Immissionen haben insbesondere die benachbarten Wohnnutzungen zu berücksichtigen. Die Einhaltung der normierten Schallwerte ist gemäß schalltechnischer Prüfung möglich und kann in nachfolgenden Plan- und Genehmigungsverfahren realitätsnah geprüft werden.

Mit der Planung werden überwiegend nachrangige Biotopstrukturen berührt. Primär werden Flächen, für die bereits ein Baurecht besteht, sowie Flächen, die in der Vergangenheit bereits mit Gebäuden bebaut waren, in Anspruch genommen. Nur ein kleiner Teil, welcher im Flächennutzungsplan nicht explizit dargestellt ist und voraussichtlich nahezu vollständig erhalten werden kann, weist als Gehölzfläche einen höheren ökologischen Wert auf.

Im Rahmen des Artenschutzes ist geprüft worden, ob durch die Planung artenschutzrechtliche Verbote gem. § 44 BNatSchG vorbereitet werden. Dazu wurden im Jahr 2016 eine Artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe I mit Vertiefung im Bereich der Fledermäuse durchgeführt. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass für die Vogelart Mehlschwalbe vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erforderlich sind. Zudem müssen vor Gebäudeabrissen Prüfungen auf Fledermausbesatz stattfinden. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß BNatSchG sind zudem Bauzeitenregelungen zu beachten.

Die Ver- und Entsorgung des Geltungsbereiches erfolgt über vorhandene Einrichtungen und gegebenenfalls deren Erweiterung. Niederschlagswässer können vor Ort nicht versickert werden.

Erhebliche negative Veränderungen der klimatischen Verhältnisse im Plangebiet werden mit der Planung nicht vorbereitet. Es werden keine erheblichen Auswirkungen ausgelöst.

Hinsichtlich des Ortsbildes entstehen bei Umsetzung der Planung keine erheblichen Veränderungen. Durch die Festsetzung von Vollgeschossen und maximaler Baukörperhöhe im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung können Auswirkungen auf das Umfeld beschränkt werden. Darüber hinaus sind Baumpflanzungen auf den Stellplätzen vorgesehen, die zu einer Ortsbildharmonisierung beitragen.

Mit der Planung wird nur ein geringer Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet, der vom Verursacher im Rahmen der Planung auszugleichen ist. Der Eingriff muss über externe Maßnahmen kompensiert werden, da interne Grünfestsetzungen nicht ausreichend sind. Der erforderliche externe Ausgleich, der im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung konkret ermittelt wurde, ist vertraglich mit der Naturschutzstiftung des Kreises Steinfurt vereinbart. Das ökologische Gleichgewicht im Planungs-/Naturraum wird deshalb nicht nachteilig beeinflusst.

Auf die durch die vorherigen Nutzungen erfolgte Bodenbelastungssituation wird in der Begründung hingewiesen.

Für weitergehende Aussagen zu Schutz-, Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird auf den Umweltbericht als gesonderten Teil der Begründung 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 Satzungsbeschluss zugrundeliegenden, Abwägung entnommen werden.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden von der Öffentlichkeit Anregungen und von den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) Stellungnahmen abgegeben. Einige Stellungnahmen bezogen sich auf Planungshinweise, welche bei der Abwägung zur Kenntnis genommen wurden. Vorliegende Anregungen und Bedenken wurden wie nachfolgend dargestellt abgewogen:

Bürger

- Kaufkraftverluste bei anderen Einzelhandelsbetrieben, die gutachterlich nicht als existenzbedrohend eingestuft wurden, sollen unter Versorgungsaspekten der Bevölkerung in Kauf genommen werden.
- Lärmbelastungen sollen sich durch aktive Schutzmaßnahmen innerhalb des rechtlich zulässigen Rahmens bewegen
- Weitergehender Schutz für randliche Grünstrukturen wird durch Vergrößerung der Grünfläche und Verschiebung der Baugrenze berücksichtigt.

TÖB

- Vermehrte Integration von artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen in der Begründung

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung mit gleichzeitiger Unterrichtung der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden von der Öffentlichkeit Anregungen vorgetragen und wie nachfolgend aufgelistet in der Abwägung berücksichtigt:

Bürger

- Reduzierung von Kaufkraftverlusten bei anderen Einzelhändlern durch die Reduzierung von Verkaufsflächengrößen im Plangebungsbereich

Seitens der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden folgende Stellungnahmen mit abwägungsrelevanten Inhalten abgegeben und in der Abwägung berücksichtigt.

TÖB

- Keine Berücksichtigung einer Verkaufsflächenreduzierung

6. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Städtebauliches Ziel ist es, die Neustrukturierung des Einzelhandelsstandortes insbesondere wegen der Zentrallage an dem gewählten Standort planungsrechtlich zu ermöglichen. Grundsätzlich vergleichbare Planungsmöglichkeiten liegen im Ortskern nicht vor. Auch kleinräumig bestehen angesichts von Grundstücksverfügbarkeiten und planungsrechtlichen Vorgaben keine Alternativen.

Aufgestellt:
Osnabrück, 16.11.2022
Ri/Re-16086011-19

Planungsbüro Hahm GmbH