

B e g r ü n d u n g

zur 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine, Kennwort: "Schulten Sundern"

1 Anlass der Planung

Anlass für diese Änderung des Flächennutzungsplanes sind die Expansionsabsichten des Autohändlers Holländer und das Ziel der Stadt Rheine, mittelständische Unternehmen in ihrem Bestand bzw. in ihrer Weiterentwicklung zu unterstützen.

Die Autofirma Holländer betreibt seit über 25 Jahren einen Kraftfahrzeugbetrieb und ein Ausstellungsgelände in Rheine-Hauenhorst.

Die Firma hat sich in den letzten Jahrzehnten mit der Vermarktung der Automarken Mitsubishi, DaimlerChrysler und Jeep stetig weiterentwickelt.

Die Firma will ihr Angebot mit den verschiedenen Automarken zukünftig splitten; einige Marken werden am Standort Hauenhorst und andere am neuen Domizil in Mesum vertrieben.

Die Firma Auto Holländer möchte das Autohaus in Mesum südlich des bereits vorhandenen Gewerbe-/Sondergebietes "Mesum-Süd" realisieren.

Bei dem projektierten Autohaus handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandel nach § 11 Abs. 3 BauNVO; insofern soll die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesene gewerbliche Baufläche in eine Sonderbaufläche umgewandelt werden. Ebenso soll aus städtebaulicher Sicht sichergestellt werden, dass ausschließlich eine Nutzung des Autohandels hier etabliert und eine andere Nutzung verhindert wird.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine, Kennwort: "Schulten Sundern", bezieht sich auf eine 10.000 m² große Fläche aus dem Flurstück 274, Flur 10, Gemarkung Mesum, und befindet sich südlich des vorhandenen Gewerbe-/Sondergebietes beidseitig der Straße Schulten Sundern und westlich des Emsdettener Damms/B 481.

Der Geltungsbereich ist im Flächennutzungsplanänderungsentwurf eindeutig festgelegt.

3 Übergeordnete Vorgaben

Der Regionalplan des Regierungsbezirks Münster/Teilabschnitt Münsterland weist das Plangebiet als Wohnsiedlungsbereich aus.

Da der Regionalplan eine grobe Darstellung der Nutzungsstrukturen enthält und somit nicht parzellenscharf ist, ergibt sich ein kommunaler Interpretationsspielraum. Es kann festgestellt werden, dass Gewerbegebiete dieser Größenordnung – wie das Gewerbe-/Sondergebiet Mesum-Süd wegen seiner geringen Größe von ca. 6 ha – nicht in die Darstellung des Regionalplanes aufgenommen wurden.

Insofern wird gemäß § 1 Abs. 4 BauGB dem Anpassungsgebot an die Ziele der Raumordnung Rechnung getragen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rheine ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. Diese Ausweisung entspricht nicht der angestrebten Etablierung eines Autohauses.

Insofern wird die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem Inhalt der **Umwandlung** von gewerblicher Baufläche in eine Sonderbaufläche parallel zum Ergänzungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 294, Kennwort: "Gewerbegebiet Mesum-Süd", durchgeführt.

Es handelt sich hierbei also nicht um eine Erweiterung von G- bzw. SO-Flächen, sondern lediglich um eine Umwandlung von im Flächennutzungsplan bereits dargestellten Bauflächen. Der Bedarf bzw. die Prüfung von Alternativflächen wurde bereits im entsprechenden Flächennutzungsplanverfahren dargelegt.

Die bisher unbebauten – im Flächennutzungsplan dargestellten – Bauflächen sind durch die Realisierung des Gewerbegebietes Mesum – Süd vorgeprägt. Die Auswirkungen des bereits realisierten G- bzw. SO-Gebietes in der Größe von 6 ha. werden durch diese Umwandlung bzw. sinnvolle Arrondierung und Abschluß des Gebietes nur geringfügig verändert bzw. negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

4 Bestandsaufnahme

Die Flächennutzungsplanänderung umfasst eine Fläche von ca. 10.000 m² (ca. 1 ha) und liegt im Süden des Ortsteils Mesum südlich des vorhandenen Gewerbe- und Sondergebietes "Gewerbegebiet Mesum-Süd" und westlich des Emsdettener Dammes/B 481.

Die Erschließung dieses Änderungsbereiches ist **nicht** von der B 481 vorzusehen; ebenso sind Abstände zur Bundesstraße hin einzuhalten.

Die Topografie des Plangebietes ist relativ planeben; ein leichtes Gefälle in östlicher Richtung ist zu verzeichnen.

Derzeit wird diese Fläche überwiegend landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt.

Das projektierte Autohaus fällt unter die Definition des großflächigen Einzelhandels (über 700 m² Verkaufsfläche). Hierbei handelt es sich um Waren des nicht zentrenrelevanten Sortimentbereiches (KFZ, Kfz-Zubehör) bzw. um nicht zentrenrelevante Dienstleistungen (Autowerkstatt).

Die technische Infrastruktur (Ver- und Entsorgungsanlagen) für das Autohaus ist bereits vorhanden. Die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom wird durch die Stadtwerke Rheine GmbH sichergestellt.

5 Inhalt der Planänderung

Gegenwärtig ist das Plangebiet im Flächennutzungsplan der Stadt Rheine als gewerbliche Baufläche dargestellt. Um diesen Standort für ein Autohaus abzusichern und zu ermöglichen, soll die Fläche in eine Sonderbaufläche Einzelhandel/Auto umgewandelt werden.

Die Ausweisung einer Sonderbaufläche ist erforderlich, da das Autohaus als großflächiger Einzelhandelsbetrieb im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO einzuordnen ist.

Die gewählte Klassifizierung der Sonderbaufläche soll gewährleisten, dass nur großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe nach § 11 Absatz 3 BauNVO für den Autohandel zulässig sind.

Negative Auswirkungen im Sinne von Verdrängung anderer Einzelhandelsnutzungen, auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sind aufgrund dieser Darstellung nicht zu erwarten.

Vielmehr ist es städtebaulich sinnvoll, an diesem östlichen Ortseingangsbereich von Mesum ein Autohaus zu etablieren und somit auch zu dokumentieren, dass die Flächenausweisung in diesem Bereich von Mesum abgeschlossen ist. .

6 Umweltbericht

6.1 Inhalt und Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Inhalt der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Umwandlung eines ca. 10.000 qm großen, bisher als gewerbliche Baufläche dargestellten Areals in eine Sonderbaufläche für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb/Autohandel.

Der Änderungsbereich stellt eine Ergänzung und gleichzeitig auch den Abschluss des bereits bestehenden und mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 294 „Gewerbegebiet Mesum-Süd“ ausgewiesenen Gewerbegebietes am südöstlichen Ortsrand von Mesum dar. In einem Parallelverfahren wird für den Planbereich derzeit auch die 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 294 durchgeführt.

Die Flächennutzungsplanänderung ist erforderlich, um den Standort für die projektierte Neuansiedlung eines als großflächiger Einzelhandelsbetrieb einzuordnen-

den Autohauses planungsrechtlich abzusichern. Mit der Klassifizierung als Sonderbaufläche soll aus städtebaulicher Sicht sichergestellt werden, dass ausschließlich eine Nutzung für den großflächigen Autohandel im Änderungsbereich zulässig ist, und eine Etablierung anderer Nutzungen verhindert wird.

6.1.1 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten und für den Plan relevanten Ziele des Umweltschutzes

Innerhalb der Fachgesetze sind für die Schutzgüter Ziele und allgemeine Grundsätze formuliert, die im Rahmen der Umweltprüfung zu berücksichtigen sind (s. Tabelle 1).

Insbesondere im Rahmen der nachfolgenden Beschreibung und Bewertung der mit Umsetzung der Planung zu erwartenden Umweltauswirkungen, sind vor allem solche Ausprägungen und Strukturen hervorzuheben, die im Sinne des jeweiligen Fachgesetzes eine besondere Rolle als Funktionsträger übernehmen (z.B. geschützte oder schutzwürdige Biotop als Lebensstätte streng geschützter Arten oder bedeutungsvolle Grundwasserleiter in ihrer Rolle im Naturhaushalt oder als Wasserlieferant). Deren Funktionsfähigkeit ist unter Berücksichtigung der gesetzlichen Zielaussagen zu schützen, zu erhalten und ggfs. weiterzuentwickeln.

Die wesentlichen Zielaussagen der für die Planung relevanten Fachgesetze sind in der nachfolgenden Tabelle als Übersicht dargestellt.

Tab. 1: Ziele des Umweltschutzes

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
Mensch	Baugesetzbuch	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne, insbesondere die Vermeidung von Emissionen.
	Bundesimmissionschutzgesetz incl. Verordnungen	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).
Tiere und Pflanzen	Bundesnaturschutzgesetz / Landschaftsgesetz NW	Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen 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 . die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, . die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, . die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie . die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.
	Baugesetzbuch	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt sowie . die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 7 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz) zu berücksichtigen.

Boden	Bundesboden- schutzgesetz	Ziele des BBodSchG sind der langfristige Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als 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, der Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen, Vorsorgeregulungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten.
	Baugesetzbuch	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden.
Wasser	Wasserhaus- haltsgesetz	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. Ziel der Wasserwirtschaft ist der Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit.
	Landeswasser- gesetz	
Landschaft	Bundesnatur- schutzgesetz	Schutz, Pflege, Entwicklung und ggfs. Wiederherstellung der Landschaft auf Grund 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.
	Land- schafts- gesetz NW	

Direkte, für das eigentliche Plangebiet relevante Ziele von Fachplänen existieren in Form des Regionalplanes und des Landschaftsplanes IV Emsaue-Nord. Anderweitige Fachpläne aus den Bereichen des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes sind in Rheine nicht vorhanden.

Der Regionalplan des Regierungsbezirkes Münster, Teilabschnitt Münsterland, stellt in Nordrhein-Westfalen gleichzeitig auch den Landschaftsrahmenplan dar, der durch die Landschaftspläne zu konkretisieren ist. Die für den Planbereich relevanten Aussagen des Regionalplanes sind Kap. 6.2.1.1 zu entnehmen.

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung befindet sich am Rand des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes IV Emsaue Nord des Kreises Steinfurt. Der Landschaftsplan trifft für das Plangebiet und sein direktes Umfeld keine konkreten, rechtsverbindlichen Festsetzungen. Die Entwicklungskarte des Landschaftsplanes weist für den Planbereich und die südlich liegenden Ackerflächen als Ziel der Landschaftsentwicklung die „Anreicherung“ der Eschlagen aus. Dies beinhaltet das Ziel der Erhaltung der Eschflächen als landwirtschaftliche Nutzflächen und kulturhistorisches Zeugnis, sowie die Anreicherung einer alten Kulturlandschaft mit naturraumtypischen Biotopen (vor allem Säume und Raine aber auch Eingrünungen von Hofstellen, z. B. mit Obstwiesen), bei gleichzeitiger Erhaltung des offenen Charakters der Eschlagen.

6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

6.2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Planungsrechtliche Vorgaben

Der Regionalplan Teilabschnitt Münsterland stellt den Planbereich überwiegend als Wohnsiedlungsbereich und teilweise als Agrarbereich dar. Wie der gesamte Siedlungsraum von Mesum, ist auch der Planbereich im Regionalplan als Bereich zum Schutz der Gewässer dargestellt. Ein Wasserschutzgebiet ist im Planungsraum nicht ausgewiesen.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Rheine war das Plangebiet bereits bisher als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Die südlich und westlich direkt angrenzenden Freiflächen sind als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, wobei an der Süd- und Westseite des Änderungsbereiches ein etwa 10 m breiter Grünflächenstreifen ausgewiesen ist.

Der Änderungsbereich schließt sich unmittelbar südlich an den Geltungsbereich des seit 2001 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 294 „Gewerbegebiet Mesum-Süd“ an, während nordwestlich der ebenfalls seit 2001 rechtskräftige Bebauungsplan „Wohnpark Mesum“ angrenzt.

Für den Planbereich und für die nähere Umgebung bestehen keine planungsrechtlichen Vorgaben zum Schutz von Natur und Landschaft.

Anthropogene Nutzungen und Einflüsse

Der Änderungsbereich liegt am südöstlichen Rand der bebauten Ortslage von Mesum. Das von der Planänderung betroffene Gelände wird aktuell noch als Ackerfläche intensiv landwirtschaftlich genutzt, wobei die zusammenhängend bewirtschaftete Fläche eine Größe von ca. 6 ha hat. An die Ackerfläche schließt in westliche Richtung ein ein größerer Waldkomplex an, der bis unmittelbar an den bebauten Ortsrand heran reicht. Die westliche Begrenzung des Plangebietes weist einen Abstand von ca. 80 m zum Waldrand auf.

Nördlich angrenzend an den Planbereich befinden sich die bereits bebauten Flächen eines Baustoffhandels und eines Schaltanlagenherstellers. An das etwa 5 ha große Gewerbegebiet beidseitig der Straße Schulten-Sundern grenzt westlich neu entstandene Wohnbebauung aus Einfamilienhäusern, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 295 „Wohnpark Mesum“ an.

An der Ostseite des Plangebietes verläuft die Bundesstraße 481 „Emsdettener Damm“. Zwischen dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 294 und der Fahrbahn liegt ein etwa 7 m breiter Grünstreifen mit Straßenseitengraben und Einzelbäumen sowie teilweise auch schmalen Strauchheckenelementen

Der Planbereich ist in erheblichem Umfang durch die Ortsrandlage geprägt und durch die Einflüsse der südlich und östlich direkt angrenzenden Gewerbe- und Verkehrsflächen sowie eine intensive landwirtschaftliche Flächennutzung vorbelastet.

Naturräumliche Gliederung

Das Plangebiet gehört zur Naturräumlichen Haupteinheit Westmünsterland und hier zur Untereinheit 544.09 Hollicher Feld, welche sich westlich des Münsterlän-

der Emstales erstreckt. In diesem flachen Talsandgebiet treten vereinzelt Grundmoräneninseln und Dünenfelder auf. Ursprünglich stockten auf den grundwasser-nahen Standorten feuchte Stieleichen-Birkenwälder und auf den trockenen Flugsanden trockene Stieleichen-Birkenwälder. Dort wo Grundmoräneninseln mit lehmigem Geschiebe im Untergrund auftreten, stellten sich trockene Eichen-Buchenwälder ein. Nach weitgehender Rodung der Wälder war das Gebiet lange Zeit verheidet, bis es dann, mit Intensivierung der Land- und Forstwirtschaft, überwiegend in Ackerland und Kiefernforste umgewandelt wurde.

Etwa 200 m östlich der Bundesstraße 481 beginnt die naturräumliche Einheit 540.40 „Münsterländer Emstal“. Charakterisiert wird der Naturraum durch die Ems, die sich in weiten Mäandern relativ flach in die Niederungslandschaft eingeschnitten hat. Dieser Naturraum ist heute weitestgehend als Naturschutzgebiet und FFH-Gbiet Emsaue geschützt.

Geologie und Boden

Die Geologische Karte von Nordrhein-Westfalen weist für den Planbereich und sein weiteres Umfeld fluviatile Ablagerungen aus dem Pleistozän aus. Es handelt sich dabei um fein- bis mittelsandige, teils auch schluffige Sedimente der Ems. Diese, als Uferwall bezeichneten Ablagerungen, haben sich bei Hochflutphasen der Ems während der Weichsel-Kaltzeit gebildet und treten beiderseits des Emstales verbreitet auf.

Die Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen, Blatt L 3710 Rheine, weist für den Planbereich Plaggenesch aus. Die Eschböden haben sich auf den ursprünglich relativ armen, sandigen Böden über einen langen Zeitraum durch den vom Menschen zur Bodenverbesserung durchgeführten Humus- und Plaggenauftrag gebildet. In den historischen Siedlungsrandbereichen, auf den alten Ackerstandorten, ist der so entstandene Bodentyp Plaggenesch in Rheine noch relativ weit verbreitet, wengleich heute auch bereits vielfach bebaut.

Aufgrund der im Planbereich aktuell noch bestehenden Ackernutzung, wird der charakteristische Bodenaufbau des Plaggenesch im Änderungsbereich noch weitestgehend erhalten sein. In Anbetracht der Flächengröße und der relativ hohen Fruchtbarkeit hat der Boden eine relativ hohe Bedeutung als landwirtschaftlicher Produktionsstandort. Nach der „Karte der schutzwürdigen Böden NRW (BK 50)“ des Geologischen Dienstes NRW ist der im Plangebiet anstehende Plaggenesch, insbesondere aufgrund seiner kulturgeschichtlichen Archivfunktion und auch seiner regional hohen Bodenfruchtbarkeit als besonders schützenswerter Boden dargestellt.

Bodenbelastungen mit Schadstoffen, Altablagerungen oder entsprechende Verdachtsflächen sind für den Planbereich und sein unmittelbares Umfeld derzeit nicht bekannt.

Hinsichtlich der Versickerungsmöglichkeiten, ist nach den für den Bereich des bestehenden Gewerbegebietes Mesum-Süd vorliegenden Bodenuntersuchungen für den hier zu beurteilenden Planbereich von einer ausreichenden Durchlässigkeit der oberflächennahen Bodenschichten auszugehen.

Wasser

Bezüglich des Schutzgutes Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächengewässer zu unterscheiden. Nach der hydrogeologischen Karte von Nord-

rhein-Westfalen und den vorliegenden Bodenuntersuchungen für das Gewerbegebiet Mesum-Süd, liegt der Grundwasserflurabstand im Planbereich zwischen 4,0 bis 6,0 m unter Flur. Der Planbereich ist zudem als Grundwasserleiter mit geringer Mächtigkeit und guter Porendurchlässigkeit oder als Grundwasserleiter mit großer Mächtigkeit und geringer Porendurchlässigkeit dargestellt.

Oberflächengewässer kommen weder im Änderungsbereich, noch in dessen näherer Umgebung vor.

Luft

Der östliche Teil des Planbereiches ist durch Schadstoffemissionen aus dem Straßenverkehr auf der anliegend verlaufenden B 481 vorbelastet. Die Bundesstraße ist zwischen Mesum und Emsdetten aktuell mit etwa 14.000 Fahrzeugen/Tag belastet. Deutliche Schadstoffimmissionen sind insbesondere in einem Sektor von bis zu 50 m Breite beiderseits der Bundesstraße zu erwarten. Genauere Angaben zu den Schadstoffbelastungen aus dem Straßenverkehr liegen für das Plangebiet und sein näheres Umfeld jedoch nicht vor.

Für den westlichen Teil des Geltungsbereiches bestehen nach heutigem Kenntnisstand keine erheblichen Belastungen durch Schadstoffimmissionen. Von den südlich angrenzenden Gewerbebetrieben und der nordwestlich liegenden Wohnbebauung gehen keine schwerwiegenden Schadstoffemissionen aus. Weitere relevante Emissionsquellen sind im näheren Umfeld des Ergänzungsbereiches nicht vorhanden.

Lärm

Der Planbereich ist durch Verkehrslärmimmissionen ausgehend vom Fahrzeugverkehr (ca. 14.000 Kfz/Tag) auf der östlich anliegenden Bundesstraße 481 teilweise erheblich vorbelastet.

Nach den Ergebnissen einer schalltechnischen Untersuchung für den Bereich der Bebauungspläne Nr. 294 „Gewerbegebiet Mesum-Süd“ und Nr. 295 „Wohnpark Mesum“ (Uppenkamp & Partner, Sept. 2000) werden an der Westseite der B 481 die geltenden Orientierungswerte für Gewerbegebiete gemäß der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau (65 dBA tagsüber und 50 dBA nachts) in einem Bereich von ca. 20 m Abstand zur Fahrbahn für den Tagwert und 40-50 m für den Nachtzeitraum überschritten.

Andere erhebliche Lärmquellen sind im Umfeld des Planbereiches nicht vorhanden.

Klima

Das Rheiner Stadtgebiet liegt im Klimabezirk Münsterland. Das Klima ist vom atlantischen Einfluss geprägt. Relativ feuchte und kühle Sommer und milde Winter sind hierfür charakteristisch. Die Hauptwindrichtung ist Südwest. Die mittlere jährliche Niederschlagsmenge liegt bei etwa 730 mm.

Der Änderungsbereich weist ein weitgehend unbewegtes Relief und eine offene Landschaftsstruktur ohne direkt angrenzenden nennenswerten Gehölzbestand auf. Aufgrund der Geländesituation ist von einer normalen Strahlungsbilanz, ausgeprägten Temperaturamplituden mit relativ starker nächtlicher Abkühlung, normalen Feuchteschwankungen und nur gering reduzierten Windgeschwindigkeiten und somit einem guten Luftaustausch auszugehen.

Biotoptypen, Flora und Fauna

Aufgrund der Lage des Planbereiches angrenzend an den verdichtet bebauten Siedlungsrand und eine stark befahrene Bundesstraße, und in Anbetracht der intensiven landwirtschaftlichen Ackernutzung, ist insgesamt von einer geringen ökologischen Wertigkeit des von der Änderung betroffenen Geländes auszugehen.

Auch die schmalen Randstreifen an der Süd- und Ostseite der Ackerfläche und die Straßenseitenfläche der Bundesstraße weisen keine hochwertigen Vegetationsstrukturen auf. Die Säume werden von wenigen, weit verbreiteten Pflanzenarten der Ruderal- und Grünlandgesellschaften besiedelt. Auf der Ackerfläche ist aufgrund des üblichen Herbizideinsatzes keine nennenswerte Ackerwildkrautflora vorhanden.

Für die Fauna bietet der stark vorbelastete und strukturarme Planbereich keine wesentlichen Habitatqualitäten und Lebensraumfunktionen. Die betroffene Ackerfläche ist insbesondere als Nahrungsraum für wenige, allgemein weit verbreitete Arten des Siedlungsrandes und der Agrarlandschaft sowie der Waldrandbereiche von gewisser Bedeutung.

6.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Da der Änderungsbereich bisher schon im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt war, würde ein Verzicht auf die Änderung in ein Sonderbaugebiet für den großflächigen Einzelhandel/Autohandel keine wesentlichen Auswirkungen auf die künftige Entwicklung des Umweltzustandes haben.

Auch bei einem Verzicht auf diese Planung wäre eine entsprechende Erweiterung des angrenzenden Gewerbegebietes über eine Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 294 - allerdings mit Festsetzung von GE- und nicht SO-Fläche - möglich. Hieraus könnten im Vergleich zu der nun projektierten Nutzung eines Autohauses insgesamt weitgehend identische Umweltauswirkungen resultieren.

6.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit Umsetzung des im Änderungsbereich projektierten Vorhabens werden sich für die einzelnen Schutzgüter die nachfolgend dargestellten Umweltauswirkungen ergeben. Grundsätzlich ist hierzu anzumerken, dass diese Auswirkungen erst mit den konkretisierenden Festsetzungen des Bebauungsplanes verbindlich vorbereitet werden.

Zudem ist, wie bereits oben erwähnt, darauf zu verweisen, dass vergleichbare Umweltauswirkungen auch bei einer gewerblichen Nutzung gegeben wären, die der bisherigen Darstellung des Flächennutzungsplanes entsprochen hätte. Insofern ist die hier zu beurteilende Umwandlung von gewerblicher Baufläche in ein nutzungsspezifisches Sondergebiet für den Autohandel nicht als eigentliche Ursache für die nachfolgend dargestellten Umweltauswirkungen zu sehen. Vielmehr wurden diese bereits mit der in 2003 erfolgten Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes, bei der der Planbereich als gewerbliche Baufläche dargestellt wurde, vorbereitet.

Schutzgut Mensch

- Verlust von ca. 1 ha landwirtschaftlicher Produktionsfläche relativ hoher Wertigkeit
- Beeinträchtigungen der nordwestlich vorhandenen Wohnbebauung durch Lärmentwicklung und stoffliche Emissionen während der Bauphase
- visuelle Beeinträchtigungen der unmittelbar an die derzeitige Ackerfläche angrenzenden, 5 Wohngrundstücke durch ein Vorrücken der gewerblich bebauten Fläche auf den bisher freien Landschaftsraum
- betriebsbedingte Beeinträchtigungen der nordwestlich angrenzenden Wohnbebauung, insbesondere durch Lärmemissionen aus dem Werkstattbetrieb und den Fahrzeugbewegungen auf Parkplatz- und Ausstellungsflächen
- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes im wohnungsnahen Umfeld durch das Vorrücken der gewerblichen Bebauung
- Beeinträchtigungen von Büro- und Aufenthaltsräumen des projektierten Gewerbebetriebes durch die auf den östlichen Teil des Planbereiches einwirkenden Verkehrslärm- und Schadstoffimmissionen der Bundesstraße 481

Schutzgut Pflanze

- Totalverlust von potenziellem Vegetationsstandort (ca. 8.000 qm) durch Versiegelung und Überbauung
- insgesamt nur relativ geringe Beeinträchtigungen, aufgrund Artenarmut, erheblicher Vorbelastungen durch intensive Landwirtschaft und teils erheblicher Schadstoffeinträge aus dem Straßenverkehr

Schutzgut Tier

- Totalverlust von ca. 8.000 qm potenziellen Lebensraumes durch Versiegelung und Überbauung
- Totalverlust belebter Bodenschichten auf versiegelten und bebauten Flächen
- insgesamt nur mäßige Beeinträchtigungen, aufgrund Artenarmut, erheblicher Vorbelastungen durch intensive Landwirtschaft und Störungen und Isolationseffekte der angrenzenden Straßen- und Gewerbeflächen

Schutzgut Boden

- Verlust von etwa 1 ha als besonders schützenswert und kulturhistorisch bedeutsam eingestuftem Eschbodens durch Abtrag, Überbauung, Versiegelung oder Überdeckung
- Verlust der bodenökologischen Funktionen (als Standort der Vegetation, als Lebensraum der Bodenlebewelt, als Retentionsraum für Niederschlagswasser sowie als Filter- und Puffer infiltrierter Schadstoffe) durch großflächige Versiegelung und Bebauung

Schutzgut Wasser

- Verminderung der lokalen Grundwasserneubildung und weitere Belastung der örtlichen Vorfluter durch zusätzlichen Oberflächenabfluss
- potenzielle Gefahr von Schadstoffeinträgen in Boden und Grundwasser

- unter Beachtung der erforderlichen Schutzmaßnahmen und einer weitgehenden Retention von unbelastetem Niederschlagswasser, sind nur mäßige Beeinträchtigungen zu erwarten

Schutzgut Luft

- es sind insgesamt keine merklichen Veränderungen der heute gegebenen Luftqualität zu erwarten

Schutzgut Klima

- aufgrund relativ geringer Flächeninanspruchnahme und überwiegend offener Geländestrukturen, sind keine wesentlichen Änderungen der kleinklimatischen Ausgangssituation zu erwarten

Schutzgut Landschaft

- vorrücken der Bebauung um etwa 70 m in den weitgehend offenen, landwirtschaftlich geprägten Freiraum
- Verschiebung und Aufreißen des bisher klar definierten Ortsrandes
- Widerspruch zu den im Landschaftsplan IV Emsaue Nord konkretisierten Zielen der Landschaftsentwicklung (Erhaltung der offen strukturierten, landwirtschaftlich genutzten Eschflächen und eine Anreicherung mit naturraumtypischen Biotopelementen der Kulturlandschaft)

Schutzgut Kulturgüter

- nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten

Schutzgut Sachgüter

- Verlust von ca. 1 ha hochwertiger landwirtschaftlicher Produktionsfläche, die Restfläche von 5 ha ist jedoch weiterhin zusammenhängend und wirtschaftlich nutzbar
- mögliche Minderung des Immobilienwertes der nordwestlich direkt angrenzenden Wohnbebauung, sofern es durch den im Planbereich projektierten Gewerbebetrieb zu Störungen oder Immissionsbelastungen kommen würde

Schutzgüter – Wechselwirkungen

- umfangreiche Oberflächenversiegelungen, Zerstörung und Veränderungen des charakteristischen Bodenaufbaus und der bodenökologischen Funktionen auf einer ca. 10.000 qm großen Fläche, daraus resultieren dauerhafter Verlust von Lebensraum für Flora und Fauna sowie Veränderungen des lokalen Wasserhaushaltes
- Verlust von offenem Landschaftsraum und gewerbliche Bebauung und Nutzung führen zu Veränderungen des Landschaftsbildes, visuellen Beeinträchtigungen und zu Störungen und Immissionen für die angrenzend vorhandene Wohnbebauung
- insgesamt jedoch nur mäßige zusätzliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und der Wechselwirkungen der Schutzgüter, aufgrund der erheblichen Vorbelastungen des Planbereiches durch intensive landwirtschaftliche Nutzung, bereits existierende Emissionen der schon vorhandenen Gewerbebetriebe, sowie Zerschneidungseffekte und Schadstoffbelastungen des Straßenverkehrs

6.2.4 Beschreibung der umweltrelevanten Maßnahmen

Vermeidungsmaßnahmen

Die Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft lässt sich in erster Linie durch alternative Standortentscheidungen erreichen. Bei der Ausweisung der Sondergebietsfläche handelt es sich um die Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebietes, dessen Standorteignung im Rahmen einer in 2001 durchgeführten Flächennutzungsplanänderung, im Vergleich zu alternativen Standorten im Ortsteil Mesum untersucht wurde. Eine weitere Alternativenprüfung erfolgte mit der in 2003 durchgeführten Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes, mit der der Planbereich zur Ergänzung des bestehenden Gewerbegebietes als gewerbliche Baufläche dargestellt wurde. Bei diesen Alternativenprüfungen wurden insbesondere auch die Umweltbelange und die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft bzw. das Konfliktpotenzial der in Frage kommenden Flächen bewertet.

Im Ortsteil Mesum sind aktuell keine recyclebaren Flächen vorhanden, die für das hier jetzt projektierte Vorhaben geeignet wären. Daher ist eine für eine effektive Eingriffsvermeidung vorrangig anzustrebende Wiedernutzung von bereits versiegelten oder baulich veränderten bzw. baulich geprägten Flächen, im Sinne von § 1 a BauGB und § 4 Abs. 2 Landesbodenschutzgesetz NRW, für diese Planung nicht möglich.

Aufgrund der bereits stark anthropogen geprägten Strukturen des Planbereiches sind naturnahe oder wertvolle Biotopstrukturen nicht vorhanden. Auch ist mit dem nördlich schon bestehenden Gewerbekomplex bereits eine wesentliche Vorprägung gegeben und es sind die für die Erschließung sowie Ver- und Entsorgung des Sondergebietes notwendigen Infrastruktureinrichtungen schon vorhanden, so dass hierfür kein zusätzlicher Flächenverbrauch entsteht.

Insofern berücksichtigt die bereits mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine getroffene Standortwahl das Gebot der Eingriffsvermeidung, insbesondere auch, da im Ortsteil Mesum aktuell keine geeigneten Flächen für eine bauliche Wiedernutzung bzw. ein „Brachflächenrecycling“ zur Verfügung stehen.

Verminderungs- und Schutzmaßnahmen

Maßnahmen zur Verminderung negativer Umweltauswirkungen sind mit dem für den Planbereich aufzustellenden Bebauungsplan verbindlich festzusetzen oder auch im Baugenehmigungsverfahren als Auflagen zu erlassen.

Durch geeignete Verminderungs- und Schutzmaßnahmen muss ein ausreichender Immissionsschutz für die an das Sondergebiet angrenzende Wohnbebauung gewährleistet werden. Dies gilt hier insbesondere für störende Einrichtungen der im Sondergebiet zulässigen Nutzung, wie Kraftfahrzeugwerkstatt, Waschstraße und Stellplatzanlagen.

Zur Verminderung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind an den Außenseiten des Änderungsbereiches Flächen zum Anpflanzen von heimischen Gehölzen vorzusehen.

Um Beeinträchtigungen des lokalen Wasserhaushaltes zu vermindern und eine Überlastung der Fließgewässersysteme zu vermeiden, sollte das auf der Sonder-

gebietsfläche anfallende, unbelastete Niederschlagswasser vollständig auf dem Grundstück versickert werden.

Ausgleichsmaßnahmen

Nach der im BauGB für die Bauleitplanung geregelten Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, ist eine naturschutzfachliche Bewertung und Bilanzierung der durch die Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes vorzunehmen. Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes lassen sich die Eingriffe in der Regel noch nicht detailliert genug darstellen. Erst der Bebauungsplan mit den rechtsverbindlichen, konkreten Festsetzungen zur baulichen Nutzung und der Festsetzung von etwaigen Verminderungs- und Schutzmaßnahmen, bereitet die Eingriffe verbindlich vor. Ausgleichsmaßnahmen sind im Rahmen der Bauleitplanung daher nur für den Bebauungsplan vorzusehen.

Die Bewertung und Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt im Rahmen der parallel durchgeführten 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 294, Kennwort: „Gewerbegebiet Mesum-Süd“, die den gleichen Geltungsbereich umfasst. Hierzu wird die Arbeitshilfe des Ministeriums für Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen zur „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie von Kompensationsmaßnahmen bei Bebauungsplänen“ von 2001 angewendet. Dem Umweltbericht zu dem genannten Bebauungsplanverfahren sind die detaillierte Darstellung der Eingriffe in Natur und Landschaft und die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen zu entnehmen. Es wird daher hier auf diesen Umweltbericht verwiesen.

6.2.5 Darstellung der wichtigsten anderweitigen Lösungsvorschläge

Anderweitige Lösungsvorschläge müssen sich am Geltungsbereich und der Zielsetzung des Bauleitplanes sowie den planungsrechtlichen Voraussetzungen und räumlichen Gegebenheiten orientieren. Die bestehende Planung ist eng auf das am Standort projektierte Bauvorhaben (Autohaus/großflächiger Einzelhandelsbetrieb) mit der dafür notwendigen Flächenbereitstellung abgestimmt. Es bestehen daher derzeit keine anderweitigen Lösungsvorschläge.

6.2.6 Beschreibung der verbleibenden erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen

Mit Umsetzung des im Änderungsbereich projektierten Vorhabens werden im Wesentlichen folgende erhebliche Umweltbeeinträchtigungen verbleiben:

- Verlust von besonders schutzwürdigem Plaggenesch-Boden, großflächige Neuversiegelung belebter Bodenschichten
- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Vorrücken der Gewerbefläche und des Ortsrandes in den Freiraum, Konflikt mit den Zielen der Landschaftsentwicklung
- Gefahr von Störungen der nordwestlich angrenzenden Wohnbebauung, durch zusätzliche Lärmimmissionen und visuelle Beeinträchtigungen

Aufgrund der relativ geringen Flächengröße und der für den Planbereich und sein Umfeld bestehenden Vorbelastungen durch die bereits bebaute Gewerbefläche und die östlich angrenzende Bundesstraße, werden sich aus der Umsetzung der Planung insgesamt aber voraussichtlich keine schwerwiegenden Veränderungen und negativen Umweltauswirkungen ergeben, sofern die dargestellten Schutz- und Verminderungsmaßnahmen sowie die erforderlichen Maßnahmen zur Eingriffskompensation umgesetzt werden.

Der Verlust des als besonders schutzwürdig beurteilten Plaggenesch-Bodens lässt sich nicht kompensieren und verbleibt als erheblicher Eingriff. Es ist allerdings darauf zu verweisen, dass dieser Bodentyp im Bereich der Ackerflächen südlich des Planbereiches und auch östlich der B 481 noch relativ großflächig anzutreffen ist und hier voraussichtlich auch dauerhaft erhalten bleiben wird, da eine weitere bauliche Inanspruchnahme hier nicht zu erwarten ist.

6.3 Zusätzliche Angaben

6.3.1 Darstellung der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben liegen insofern vor, als dass den ausgeführten Beschreibungen teilweise nicht detaillierte Einzeluntersuchungen zugrunde liegen. Die Angaben beruhen daher zum Teil auf der Auswertung des vorhandenen Kartenmaterials und vorhandener großräumiger Untersuchungen. Keine konkreten Angaben lagen zu den für den Planbereich relevanten Schadstoffimmissionen aus dem Straßenverkehr auf der angrenzenden Bundesstraße 481 vor.

Auf genauere vegetationskundliche und aktuelle faunistische Untersuchungen wurde verzichtet, da der Planbereich aufgrund der insgesamt intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und der Strukturarmut, sowie der landschaftlich teilweise isolierten Lage bereits stark anthropogen überformt ist und das Vorkommen seltener oder geschützter Arten nicht zu erwarten ist. Zudem lagen bereits Aufnahmen der Biotoptypen und charakteristischer Pflanzengesellschaften sowie der Avifauna aus den im Jahr 2000 erstellten Grünordnungsplänen zu den Bebauungsplänen Nr. 294 „Gewerbegebiet Mesum-Süd“ und Nr. 295 „Wohnpark Mesum“ zur Auswertung vor.

6.3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen

Die Änderung des Flächennutzungsplanes stellt im vorliegenden Fall die planungsrechtliche Vorbereitung für das parallel laufende Aufstellungsverfahren zur 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 294 „Gewerbegebiet Mesum-Süd“ dar. Allein aus der Änderung des Flächennutzungsplanes resultieren noch keine verbindlichen, umweltrelevanten Auswirkungen. Erhebliche Umweltauswirkungen ergeben sich erst aus den rechtsverbindlichen Festsetzungen der genannten Bebauungsplanergänzung. Konkrete Maßnahmen zur Überwachung von planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen werden mit dem genannten Bebauungsplan aufgestellt. Die geplanten Überwachungsmaßnahmen sind im Einzelnen dem Umweltbericht für diesen Bebauungsplan zu entnehmen.

Die planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen werden grundsätzlich zum Teil durch die jeweiligen Fachabteilungen der Stadtverwaltung und zum anderen durch die zuständigen Umweltfachbehörden auf der Ebene der Kreisverwaltung Steinfurt und der Bezirksregierung Münster, im Rahmen ihrer gesetzlichen Aufgabenerfüllung überwacht.

Eine Zusammenstellung der mit dem oben genannten Bebauungsplan vorgesehenen Überwachungsmaßnahmen, ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen:

Tab. 2: Monitoringkonzept zur 1. Ergänzung Bebauungsplan Nr. 294

Monitoringkonzept zur 1. Ergänzung des Bebauungsplanes-Nr.: 294 "Gewerbegebiet Mesum-Süd"					
Umweltauswirkung	Überwachung erfolgt durch		Überwachungsmaßnahme	Zeitpunkt	Wiedervorlage
Schutzgut "Mensch und seine Gesundheit"					
Emissionen des im Ergänzungsbereich projektierten großflächigen Einzelhandelsbetriebes/Autohandel mit Kraftfahrzeugwerkstatt, mögliche Störungen der nordwestlich angrenzenden Wohnbebauung	Stadt Rheine	FB 5.6 Bauordnung	Auflagen zum Immissionsschutz im Baugenehmigungsverfahren, Überprüfungen bei Bauabnahmen, Kontrollen vor Ort bei Beschwerden	im Baugenehmigungsverfahren oder bei Beschwerden	
	Bezirksregierung Münster		Auflagen zum Immissionsschutz im Baugenehmigungsverfahren	im Baugenehmigungsverfahren	
			Immissionsmessungen im Plangebiet	bei Vorliegen von Beschwerden	
Schutzgut "Natur und Landschaft"					
Kompensationsmaßnahme innerhalb des Plangebietes: Herstellung der Gehölzpflanzungen an den Außenseiten des Planbereiches	Stadt Rheine	FB 5.5 Öffentliches Grün	Prüfung der Bepflanzungsplanung, Abnahme nach Herstellung	1 Jahr nach Rechtskraft	30. April 2008
		FB 5.1 Stadtplanung	Eintragung in das städtische Kompensationskataster	nach Satzungsbeschluss der Bebauungsplanergänzung	
Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes voraussichtlich auf Flächen der Naturschutzstiftung des Kreises Steinfurt	Stadt Rheine	FB 5.1 Stadtplanung	Eintragung in das städtische Kompensationskataster	nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes	
	Kreis Steinfurt	Naturschutzstiftung und Untere Landschaftsbehörde	Bauleitung und Abnahme bei Herstellung, Entwicklungskontrollen durch Begehungen, Eintragung in Kataster des Kreises	mit Herstellung der Maßnahme und anschließend nach Erfordernis oder Vorgaben eines Pflege- u. Entwicklungsplans	
Verminderung des Oberflächenabflusses durch vollständige Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers	Stadt Rheine	FB 5.4 Stadtentwässerung	Prüfung im Baugenehmigungsverfahren, Kontrolle und Abnahme der hergestellten Entwässerungsanlagen	im Baugenehmigungsverfahren, und nach Herstellung des Bauvorhabens	30. Juni 2009
		FB 5.6 Bauordnung	Auflagen zur Entwässerung im Baugenehmigungsverfahren	im Baugenehmigungsverfahren	
	Kreis Steinfurt	Untere Wasserbehörde	Prüfung des Antrages auf Erlaubnis zur Versickerung nach § 7 Wasserhaushaltsgesetz, Erlass von Auflagen	im Antragsverfahren nach § 7 WHG	
Schutzgut "Kultur- u. sonstige Sachgüter"					
-					

6.3.3 Zusammenfassende Darstellung des Umweltberichts

Die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine, Kennwort „Schulten Sundern“ umfasst eine etwa 1 ha große Teilfläche einer insgesamt ca. 6 ha großen, Ackerfläche am südöstlichen Ortsrand von Rheine-Mesum. Der Planbereich stellt eine Erweiterung und den Abschluss des mit einer Gesamtgröße von ca. 6 ha relativ kleinflächigen, an der Westseite der Bundesstraße 481 liegenden, Gewerbe- und Sondergebietes „Mesum-Süd“ dar.

Mit der Flächennutzungsplanänderung wird das bereits seit 2003 als gewerbliche Baufläche dargestellte Areal planungsrechtlich in eine Sonderbaufläche für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb/Autohandel umgewandelt, um die geplante Neuansiedlung eines Autohauses vorzubereiten und andersartige Nutzungen auszuschließen. In einem Parallelverfahren wird zurzeit für den Planbereich auch die 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 294 „Gewerbegebiet Mesum-Süd“ durchgeführt, mit der die mit dem Bauvorhaben einzuhaltenden Vorgaben im Detail festgesetzt werden.

Mit der zur Flächennutzungsplanänderung durchgeführten Umweltprüfung wurden die bestehenden planungsrechtlichen und städtebaulichen Voraussetzungen aufgezeigt und die heute gegebene Ausgangssituation von Natur und Landschaft so-

wie bestehende Vorbelastungen im Planungsraum erfasst und dargestellt. Anschließend wurde beschrieben und bewertet, wie sich die Umsetzung des im Änderungsbereich geplanten Vorhabens nach heutigem Kenntnisstand voraussichtlich auf die Schutzgüter Menschen, Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Kultur- und Sachgüter sowie auf die Wechselwirkungen dieser Schutzgüter auswirken wird.

Beeinträchtigungen sind insbesondere für das Schutzgut Boden zu erwarten, da der im Planbereich anstehende Bodentyp „Plaggenesch“ aufgrund seiner kulturhistorischen Bedeutung und seiner relativ hohen Bodenfruchtbarkeit als besonders schützenswert eingestuft wird und die großflächige Bodenversiegelung und Überbauung zur Zerstörung des charakteristischen Bodenaufbaus und des Bodenlebens auf der überplanten Fläche führen wird. Das Vorrücken der gewerblich bebauten Fläche in den offen strukturierten Landschaftsraum bewirkt zudem erhebliche Beeinträchtigungen bzw. Veränderungen des Landschaftsbildes. Die von dem Betrieb eines Autohandels mit Kfz-Werkstatt ausgehenden Lärmemissionen können zu erheblichen Beeinträchtigungen der nordwestlich angrenzenden Wohnbebauung führen, sofern keine ausreichenden Immissionsschutzmaßnahmen eingehalten werden. Des Weiteren ergeben sich aus den Betriebsflächen und Gebäuden für diese Wohnbebauung visuelle Beeinträchtigungen gegenüber der derzeit noch bestehenden, offenen Ackerfläche.

Für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen werden keine schwerwiegenden Beeinträchtigungen erwartet, da der Planbereich und sein Umfeld keine hochwertigen Lebensraumstrukturen aufweisen und zudem durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung sowie durch Störungen, Schadstoffeinträge und Zerschneidungseffekte des Straßenverkehrs erheblich vorbelastet sind. Auch für die Schutzgüter Wasser, Luft und Klima werden aufgrund der relativ geringen Flächengröße und Empfindlichkeit des von der Planung betroffenen Bereiches keine erheblichen negativen Auswirkungen erwartet.

Um erhebliche Beeinträchtigungen zu vermeiden, sind mit der für den Planbereich aufzustellenden Bebauungsplanergänzung und auch im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens konkrete Schutz- und Verminderungsmaßnahmen verbindlich festzusetzen: Durch effektive Immissionsschutzmaßnahmen ist der Schutz der an das Sondergebiet angrenzenden Wohnbebauung zu gewährleisten. Um Beeinträchtigungen des lokalen Wasserhaushaltes zu vermindern und eine Überlastung der Fließgewässersysteme zu vermeiden, sollte das auf der Sondergebietsfläche anfallende, unbelastete Niederschlagswasser vollständig auf dem Grundstück versickert werden. Zur Verminderung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind an den Außenseiten des Änderungsbereiches Flächen zum Anpflanzen von heimischen Gehölzen vorzusehen. Weitere Maßnahmen zur Kompensation der mit dem geplanten Vorhaben entstehenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden auf geeigneten Flächen außerhalb des Planbereiches umzusetzen sein.

7 Ergänzende Feststellungen

Die Voraussetzung zur Umsetzung des Autohauses ist in einem städtebaulichen Vertrag festgelegt. In diesem Vertrag wurden sowohl die Modalitäten zum Erwerb

der Grundstücksfläche als auch die planungsrechtlichen bzw. erschließungsmäßigen Voraussetzungen festgelegt.

Rheine, 11. Januar 2008

Stadt Rheine
Die Bürgermeisterin

Im Auftrag

Michaela Gellenbeck
Städt. Baurätin z. A.