

Begründung

Bebauungsplan Nr. 25

Kennwort: "Hauptstraße / Am Spieker"

Fachbereich Planen und Bauen / Stadtplanung
Stand : Dezember 2006

I n h a l t s v e r z e i c h n i s

<u>I.</u>	<u>Vorbemerkungen; Rahmenbedingungen</u>	<u>4</u>
1.	Anlass der Planung; Planerfordernis.....	4
2.	Räumlicher Geltungsbereich.....	4
3.	Übergeordnete Vorgaben.....	5
3.1	Regionalplanung	5
3.2	Flächennutzungsplanung	6
<u>II.</u>	<u>Bestandsaufnahme; Bestandsanalyse.....</u>	<u>6</u>
3.	Anthropogene Nutzungen und Einflüsse	6
3.1	Lage im Stadtgebiet; Gebietscharakteristik; Prägung.....	6
3.2	Gewerbe; Einzelhandelsstruktur	7
3.3	Erschließung; Ver- und Entsorgung	7
3.4	Emissionen; Immissionen	8
3.5	Bodenkontamination; Altlasten	8
3.6	Kampfmittelbeseitigung.....	9
3.7	Denkmalschutz, -pflege	10
3.8	Naturräumliche Gegebenheiten, natürliche Lebensgrundlagen, Ressourcen.....	10
<u>III.</u>	<u>Planung; Auswirkungen; Massnahmen</u>	<u>11</u>
4.	Planungsrechtliche Festsetzungen	11
4.1	Art der baulichen Nutzung.....	11
4.2	Maß der baulichen Nutzung.....	12
4.3	Überbaubare Grundstücksflächen.....	13
4.4	Verkehr; Ver- und Entsorgung	13
4.5	Emissionen; Immissionen	14
4.6	Grün- und Freiraum	15
<u>IV.</u>	<u>Umweltbericht inklusive naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung</u>	<u>16</u>
5.	Bestandsaufnahme / Auswirkungen / Maßnahmen.....	16
5.1	Inhalt und Ziele des Bebauungsplans	16
5.1.1	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten und für den Plan relevanten Ziele des Umweltschutzes	17
5.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	18
5.2.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes.....	18
5.2.1.1	Planungsrechtliche Vorgaben	18
5.2.1.2	Anthropogene Nutzungen und Einflüsse	19
5.2.1.3	Naturräumliche Gliederung	19
5.2.1.4	Geologie und Boden	20
5.2.1.5	Wasser.....	21
5.2.1.6	Luft	21
5.2.1.7	Lärm.....	22

5.2.1.8	Klima	22
5.2.1.9	Biotoptypen, Flora und Fauna	22
5.2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	23
5.2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	23
5.2.3.1	Schutzgut Mensch.....	24
5.2.3.2	Schutzgut Pflanze	24
5.2.3.3	Schutzgut Tier.....	25
5.2.3.4	Schutzgut Boden.....	25
5.2.3.5	Schutzgut Wasser.....	26
5.2.3.6	Schutzgut Luft	26
5.2.3.7	Schutzgut Klima	26
5.2.3.8	Schutzgut Landschaft.....	26
5.2.3.9	Schutzgut Kulturgüter.....	27
5.2.3.10	Schutzgut Sachgüter	27
5.2.3.11	Schutzgüter – Wechselwirkungen	27
5.2.4	Beschreibung der umweltrelevanten Maßnahmen.....	28
5.2.4.1	Vermeidungsmaßnahmen	28
5.2.4.2	Verminderungs- und Schutzmaßnahmen.....	28
5.2.4.3	Ausgleichsmaßnahmen	28
5.2.5	Darstellung der wichtigsten anderweitigen Lösungsvor-schläge.....	31
5.2.6	Beschreibung der verbleibenden erheblich nachteiligen Umweltaus-wirkungen.....	31
5.3	Zusätzliche Angaben.....	32
5.3.1	Darstellung der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben.....	32
5.3.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen	32
5.3.3	Zusammenfassende Darstellung des Umweltberichts	33
V.....	<u>Sonstige planungs-/entscheidungsrelevante Aspekte</u>	<u>34</u>
6.	Fachplanerische Anforderungen	34
6.1	Richtfunktrasse	34
6.2	Hochspannungsfreileitung	35
7.	Umsetzung; Realisierung.....	35
8.	Bodenordnung.....	35

I. Vorbemerkungen; Rahmenbedingungen

1. Anlass der Planung; Planerfordernis

Anlass für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes 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 im Plangebiet (Gemarkung Rheine, links der Ems, Flur 20, Flurstücke 507; 397; 482). Die Firma hat sich in den letzten Jahrzehnten mit der Vermarktung der Automarken *Mitsubishi*, *Daimler-Chrysler* & *Jeep* stetig weiterentwickelt.

Da die derzeitigen Flächen der Firma, laut Aussagen des Eigentümers des Autohauses, eine existenzsichernde, zukunftsorientierte Erweiterung nicht zulassen, sind hierfür angrenzende Grundstücksflächen notwendig. Für diese Erweiterung von ca. 6.590m² des bestehenden Betriebsgeländes (mit einer Größe von ca. 4.100m²) wurde mit dem Eigentümer ein Erbbaurechtsvertrag geschlossen (Gemarkung Rheine links der Ems, Flur 20, Flurstück 483 – noch zu vermessende Teilfläche).

Da dieser Standort aus dem Bestand entwickelt wurde, befindet er sich nicht innerhalb der vorgesehenen Entwicklungsgebiete für Gewerbe bzw. Einzelhandel, sondern im Außenbereich. Da eine Standortverlagerung für diesen traditionsreichen Betrieb die Existenz gefährden würde und gravierende finanzielle Folgen hätte (Neubau, Abriss) und somit wirtschaftlich nicht tragbar wäre, ist dieser Standort im Zuge der Erweiterungsabsichten planungsrechtlich abzusichern. Da die Erweiterung nur im räumlichen Zusammenhang mit dem Bestandsgebäude zu realisieren ist und sich auch in der näheren Umgebung keine recyclebaren Flächen befinden, ist somit gemäß § 4 Abs. 2 Landesbodenschutzgesetz NRW eine Wiedernutzung von bereits versiegelten oder baulich veränderten bzw. baulich geprägten Flächen hinsichtlich dieser Erweiterung nicht möglich.

Ebenso soll aus städtebaulicher Sicht sichergestellt werden, dass ausschließlich eine Nutzung des Autohandels im Untersuchungsraum weiter besteht bzw. sich entwickelt, aber eine Etablierung anderer Nutzungen verhindert wird.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Rheine ist der Planbereich als *Fläche für die Landwirtschaft* dargestellt. Um dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen, ist im Parallelverfahren der Flächennutzungsplan zu ändern.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes erforderlich.

Das zur Disposition stehende Plangebiet wird durch die Hauptstraße, die Straße *Am Spieker* und landwirtschaftlich genutzte Wiesen- und Ackerflächen großräumig umgrenzt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes bezieht sich auf die Grundstücke Gemarkung Rheine, links der Ems, Flur 20, Flurstücke 507; 397; 482 und einem Teil des Flurstücks 483.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

im Norden:	durch die Straße <i>Am Spieker</i> ;
im Osten:	durch den Erschließungsweg eines landwirtschaftlichen Betriebes, den Flurstücken 401 und 483;
im Süden:	durch die Nutzflächen eines landwirtschaftlichen Betriebes, Restfläche des Flurstücks 483;
im Westen:	durch die Hauptstraße, Kreisstraße K 77.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Übersichtsplan und im Bebauungsplanentwurf geometrisch eindeutig festgelegt.

3. Übergeordnete Vorgaben

3.1 Regionalplanung

Der Regionalplan des Regierungsbezirks Münster/ Teilabschnitt Münsterland weist das Plangebiet als *Agrarbereich* und nicht als *Wohnsiedlungsbereich* aus.

Zur Definition des Begriffes *Wohnsiedlungsbereich* führen die Erläuterungen zum Regionalplan folgendes aus:

*Die Wohnsiedlungsbereiche umfassen folgende städtebauliche Flächen: ...- Sondergebiete für die Ansiedlung von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieb und sonstigen großflächigen Handelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs.3 BauNVO.*¹

Da der Regionalplan eine grobe Darstellung der Nutzungsstrukturen enthält, somit nicht parzellenscharf ist, ergibt sich ein kommunaler Interpretationsspielraum. Hierbei kann festgestellt werden, dass sich das Plangebiet im Einflußbereich des *Wohnsiedlungsbereiches* des Stadtteils Hauenhorst befindet.

Gestärkt wird diese Betrachtung durch die geplante Umwandlung des nördlich des Plangebietes gelegenen, ehemaligen Rangierbahnhofes *Rheines R* zu einem Gewerbegebiet.

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

¹ Regionalplan für den RB MS, Teilabschnitt „Münsterland“, 2. Erg.lief., Stand 06.12.1999
hier: II. Textl. Darst. + Erl., 1.1 Wohnsiedlungsbereiche, S. 35 Rdnr. 183

3.2 Flächennutzungsplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rheine ist das Plangebiet als *Fläche für die Landwirtschaft* dargestellt. Diese Ausweisung entspricht nicht den tatsächlichen Gegebenheiten bzw. der angestrebten Sicherung des Standortes.

Eine Änderung der Darstellung erfolgt im Parallelverfahren (9. Änderung FNP der Stadt Rheine). Die Fläche wird zukünftig als *Sondergebiet großflächiger Einzelhandelsbetrieb „Autohandel“* ausgewiesen. Damit ist sichergestellt, dass der Bebauungsplan Nr. 25 aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rheine entwickelt ist. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB bleibt somit gewahrt.

II. Bestandsaufnahme; Bestandsanalyse

3. Anthropogene Nutzungen und Einflüsse

3.1 Lage im Stadtgebiet; Gebietscharakteristik; Prägung

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 10.700 m² (ca. 1,07 ha) und liegt im Süden der Stadt Rheine, nördlich des Stadtteils Hauenhorst, ca. 4,1 km Luftlinie (Mitte Plangebiet) von der Innenstadt (Marktplatz) entfernt. Im Gesamtgefüge des Stadtgebietes von Rheine befindet sich der Untersuchungsraum auf der Verbindungsachse zwischen der eigentlichen Kernstadt und dem Stadtteil Hauenhorst.

In weiterer Entfernung des Bebauungsplangebietes befinden sich nordöstlich und südöstlich zwei landwirtschaftlich genutzte Betriebe.

Die nähere Umgebung wird durch landwirtschaftlich genutzte Acker- und Wiesen- sowie Gehölzflächen geprägt. Hierbei befinden sich im Norden und im Osten ein- bis zweigeschossige Einzelgebäude, die als Wohnhäuser genutzt werden. Im Süden bildet ein Hochspannungsmast eine deutliche Zäsur.

Nördlich und westlich grenzen Verkehrsflächen unmittelbar an das Plangebiet. Im Norden ist dies die Verbindungsstraße *Am Spieker*, die eine Verknüpfung der Kreisstraße *K 77* mit der Bundesstraße *B 481* darstellt. Die Kreisstraße *K 77 - Hauptstraße* selbst grenzt westlich an den Untersuchungsraum. Im Osten bilden der Erschließungsweg des südöstlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebes und im Süden eine Ackerfläche unmittelbare Grenzen.

Das Plangebiet selbst wird geprägt durch bauliche Anlagen (eine Werkstatthalle, einer Ausstellungshalle mit Verkaufsbüro, Abstell-/Ausstellflächen für PKW's) sowie einer intensiv genutzten Ackerfläche.

3.2 Gewerbe; Einzelhandelsstruktur

Wie bereits erwähnt, wird die Umgebung des Plangebietes, neben Einzelgebäuden zur Wohnnutzung, vorwiegend von Betrieben bzw. Nutzflächen der Landwirtschaft dominiert.

Insgesamt sind auf das gesamte Stadtgebiet ca. 33 Autohändler verteilt. Das Autohaus *Holländer* stützt hierbei mit seinen Automarken *Mitsubishi* und *Daimler-Chrysler & Jeep* das Angebot.

Das Autohaus fällt bereits aktuell ohne die angestrebte Erweiterung unter die Definition des *Großflächigen Einzelhandels* (über 800m² Verkaufsfläche). Hierbei handelt es sich um Waren des nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereiches (Kraftfahrzeuge, KFZ-Zubehör) bzw. um nicht zentrenrelevante Dienstleistungen (Autowerkstatt).

3.3 Erschließung; Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des bestehenden Betriebes erfolgt über eine Ein-/Ausfahrt von der Hauptstraße *K 77*. Eine Abbiegespur zur Gewährleistung des Verkehrsflusses ist aufgrund des zu geringen Verkehrsaufkommens nicht notwendig.

Die technische Infrastruktur (Ver- und Entsorgungsanlagen) für das Autohaus ist eingeschränkt vorhanden.

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen werden zurzeit nicht mit Erdgas und Wasser versorgt. Eine Versorgung kann nur nach wirtschaftlichen und technisch durchführbaren Gründen sichergestellt werden.

Bezüglich der Stromversorgung ist für die geplante Erweiterung des Autohauses eine Versorgung bis maximal 50kW aus dem Niederspannungsnetz möglich. Sollte der Leistungsbedarf diesen Wert überschreiten, so sind zusätzliche Erschließungsmaßnahmen nötig.

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über eine Pumpstation in das Druckentwässerungsnetz Nr. 45 in der Straße „Am Spieker“.

Ein Regenwasserkanal für die Entwässerung des anfallenden Niederschlagswassers ist nicht vorhanden.

Die Beseitigung bzw. Sammlung der Abfälle wird von der örtlichen Müllabfuhr durchgeführt. Eine geordnete Abfallentsorgung, die das Gewinnen von Stoffen und Energien aus Abfällen (Abfallverwertung) und das Ablagern von Abfällen sowie die

hierzu erforderlichen Maßnahmen des Einsammelns, des Beförderns, des Behandeln und Lagerns, ist gewährleistet.

3.4 Emissionen; Immissionen

Planungsrelevante Emissionen (die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen) gehen von der vorhandenen Nutzung des Autohauses nicht aus.

Immissionen, die auf den Standort des Autohauses einwirken, bestehen bereits. Zum einen ergeben sich Immissionen in Form von Lärm aufgrund der unmittelbaren Nähe zur *Hauptstraße K 77*. Es ist aber davon auszugehen, dass die geltenden Orientierungswerte für Gewerbegebiete gemäß der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau (65 dBA tagsüber und 50 dBA nachts) im gesamten Geltungsbereich nicht überschritten werden.

Geruchsimmissionen entstehen für den Standort durch die mittelbare Nähe zu zwei landwirtschaftlichen Betrieben. Da sich der Standort des Autohauses im Außenbereich befindet, sind insgesamt höhere Geruchsbelastungen zu tolerieren, als im Innenbereich. Weiterhin ist diese Belastung auf Grund der gewerblichen Nutzung und der Lage der Stallanlagen (beide liegen nicht in der Hauptwindrichtung) zumutbar.

3.5 Bodenkontamination; Altlasten

Ein Teilbereich des Plangebietes ist im Altlastenverzeichnis der Stadt Rheine registriert. Hierbei handelt es sich um die Grundstücksfläche 507. Diese ist als Altlastenverdachtsfläche mit einer Größe von 1.283 m² dargestellt, und bezieht sich somit auf den Bestand innerhalb des Untersuchungsraumes. Begründet ist diese Fläche aus der Nutzung in der Vergangenheit, da sich dort vor der Etablierung des Autohauses eine Tankstelle befand.

Die geplante Erweiterung greift nach bisherigen Erkenntnissen nicht in diese Altlastenverdachtsfläche ein.

Für den Bereich der Kfz-Werkstatt und deren Umfeldes erfolgte eine Erstbewertung. Hierzu wurden zwei Bauakten des Grundstücks, die Akte des städtischen Indirekteinleiterkatasters und das Gutachten des Chemischen Laboratorium Dr. Weßling vom 21.04.1992 herangezogen. Zudem fand ein Gespräch mit Herrn Holländer vor Ort statt.

Das Gutachten vom 21.04.1992 betrachtet die ehemaligen Zapfsäulenstandorte sowie die noch im Boden befindlichen Diesel- und Vergaserkraftstofftanks. Anlass war die

Erweiterung des Betriebs um eine Ausstellungshalle, die eine Überbauung der ehemaligen Zapfsäulenstandorte und der im Boden befindlichen Kraftstofftanks erforderte. Auffällig war lediglich ein begrenzter Bereich mit benzinbürtigen leichtflüchtigen aromatischen Kohlenwasserstoffen. Der Gutachter schlug vor, dass eine Fachfirma die Aushubarbeiten und die Beseitigung der unterirdischen Kraftstofftanks sanierungsbegleitend überwachen sollte. Belastetes Material sollte ordnungsgemäß entsorgt werden. Eine Gefährdung des Grundwassers war nicht erkennbar.

Eine Fachfirma hat die Kraftstofftanks gereinigt und verfüllt. Der Boden für die Hofgestaltung wurde großräumig ausgehoben und beseitigt. Eine Dokumentation liegt der Stadt dazu allerdings nicht vor.

In der Werkstatt wurde betriebsbedingt mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen. Ölhaltige Flächen (z.B. von Fahrzeugen) wurden mittels Hochdruckreiniger gesäubert. Eine Kfz-Waschhalle wurde und wird betrieben. Für die Reinigung der ölhaltigen Abwässer gab es bis Mitte 1985 lediglich einen Benzinabscheider der Nenngröße 1,5 in der nordwestlichen Ecke des Grundstücks. Der Ablauf gelangte in die Vorflut zum Wambach und zur Ems. Mitte 1985 wurde ein Benzinabscheider NG 6 in Absprache mit der Unteren Wasserbehörde an der östlichen Grundstücksgrenze installiert und von der Aufsichtsbehörde abgenommen. Der kleine Abscheider soll bei den Hofumbauten zusammen mit den alten Entwässerungsleitungen beseitigt worden sein.

Sanitärabwasser wurde seit 1985 über eine Kleinkläranlage an der östlichen Grundstücksseite und Filtergräben gereinigt. In 1998 erfolgte der Anschluss an die städtische Kläranlage mittels Druckentwässerungsleitung. Die Druckpumpe wurde in die KKA eingebaut.

Eine Pumpe im Untergeschoss der Werkstatt hebt das Waschhallenabwasser, damit es zum Leichtflüssigkeitsabscheider gelangt.

Daneben befindet sich der Raum für die Ölheizung und das Heizöllager. Hier kann aufgrund des Altbestandes eine Mineralölbelastung nicht ausgeschlossen werden.

Auch im Bereich der Werkstatt und der Lagerstellen für Betriebsflüssigkeiten können Bodenbelastungen durch Mineralöl und evtl. PAK bestehen. Das nahe Umfeld des Leichtflüssigkeitsabscheiders kann unfallbedingt geringfügig belastet sein. Aus dem Betrieb sollte keine Belastung entstehen.

3.6 Kampfmittelbeseitigung

Nach der der Stadt vorliegenden Kartierung der Bombenabwurfverdachtsflächen ist festzustellen, dass das Plangebiet dieses Bebauungsplanes von einer solchen Verdachtsfläche betroffen ist. Konkrete Hinweise auf mögliche Blindgängereinschläge sind hieraus nicht zu erkennen. Bei Verdachtsmomenten sind die Bodenaushubarbeiten sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung

Münster, Dezernat 22, zu verständigen. Gegebenenfalls erforderliche Ramm-/ Bohrarbeiten sind gesondert anzuzeigen.

3.7 Denkmalschutz, -pflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich weder Baudenkmäler, Naturdenkmäler, noch, nach derzeitigem Kenntnisstand, Bodendenkmäler. Die Existenz von Bodendenkmälern kann aber nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden. Daher sind dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster oder der Gemeinde als untere Denkmalbehörde Bodendenkmäler (erd- und kulturgeschichtlicher Bodenfunde), aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW). Erste Erdbewegungen sind zwei Wochen vorher dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bröderichweg 35, 48159 Münster schriftlich mitzuteilen. Den Beauftragten des o. g. Amtes ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 Denkmalschutzgesetz NW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

3.8 Naturräumliche Gegebenheiten, natürliche Lebensgrundlagen, Ressourcen

Der Planbereich ist der naturräumlichen Untereinheit 544.09 *Hollicher Feld* zuzuordnen. Hierbei handelt es sich um ein überwiegend flaches Gebiet, in dem ursprünglich trockener Buchen-Eichenwald vorherrschte. Heute ist das Gebiet weiträumig in Ackerflächen überführt worden. Laubwaldbestände und Grünlandflächen sind weitgehend auf feuchte Talsenken und Bachauen zurückgedrängt worden.

Da das Plangebiet in einem durch eiszeitliche Sande geprägtem Bereich liegt, stellt es eine relativ ebene Landschaft dar (Höhenschichten: > 40 bis ≤ 45 m über NN).

In der Bodenkarte des ökologischen Fachbeitrages der Stadt Rheine ist für den Planbereich der Bodentyp *Plaggenesch* ausgewiesen. Dieser anthropogene Bodentyp spiegelt die intensive Nutzung der Vergangenheit wider.

Insgesamt ergibt sich eine sehr geringe Bedeutung für den Boden.

Der Grundwasserflurabstand beträgt etwa 4 bis 5 m. Oberflächengewässer kommen im Untersuchungsraum nicht vor.

Insgesamt ergibt sich eine sehr geringe Bedeutung für das Wasser und für die Wasserwirtschaft.

Ebenfalls besteht für das Gebiet eine mittlere Bedeutung für das Klima.

Der Planbereich weist im Bestand eine baulich genutzte Fläche auf, somit ist gut ein Drittel der Fläche bereits versiegelt.

Die Erweiterungsfläche im Süden stellt eine Ackerfläche dar, die bisher noch intensiv bewirtschaftet wurde. Zwischen der Hauptstraße K 77 und dieser ehemaligen Ackerfläche befindet sich eine Rasenfläche, die bereits zur Ausstellung von Fahrzeugen genutzt wird. Eine Reihe von kleinkronig geschnittenen Ahornbäumen an der rückwärtigen Seite der zur Ausstellung genutzten Rasenfläche, stellt die einzige innerhalb des Plangebiets vorkommende Gehölzstruktur dar.

Besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft, wie Naturdenkmäler bzw. geschützte Landschaftsbestandteile gem. § 22 bzw. 23 Landschaftsgesetz NW weist das Plangebiet nicht auf.

Insgesamt ergibt sich eine geringe Bedeutung für die Landschaft und den Erholungswert.

Der „Ökologische Fachbeitrag zum Stadtentwicklungsprogramm Rheine 2000“ stuft das Plangebiet u. a. wie folgt ein:

Landschaftsbildqualität: mäßiger landschaftsästhetischer Wert

Bewertung für die Landschaft: geringe Bedeutung

Landwirtschaftliche Nutzungsfähigkeit der Böden: ackerfähiger Standort

Bewertung für die Erholung: geringe Bedeutung

Aufgrund der geringen Wertigkeiten verschiedener Standortfaktoren ergibt sich insgesamt eine geringe ökologische Wertigkeit für das Plangebiet.

III. Planung; Auswirkungen; Massnahmen

4. Planungsrechtliche Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung *Sondergebiet großflächiger Einzelhandelsbetrieb „Autohandel“*, mit der Zulässigkeit von:

- Groß- und Einzelhandel für Kraftfahrzeuge
- Groß- und Einzelhandel für Kfz-Zubehör
- Kraftfahrzeugwerkstätten
- den Kraftfahrzeughandel ergänzende Dienstleistungen

festgesetzt.

Mit dieser Ausweisung eines *Sondergebietes großflächiger Einzelhandelsbetrieb „Autohandel“* wird ausdrücklich die Betriebserweiterung des Autohauses Holländer ange-

strebt. Somit wird sichergestellt, dass ausschließlich eine Nutzung des Autohandels innerhalb des Geltungsbereiches zulässig ist. Mit dieser Festsetzung ist dieser Bebauungsplan exakt auf die Bedürfnisse des Autohauses Holländer zugeschnitten und verhindert die Etablierung anderer Nutzungen.

Weiterhin ist für eine Einzelhandelsnutzung mit der Überschreitung der Grenze zur Großflächigkeit (über 800 m² Verkaufsfläche) bedingt nach § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung die Ausweisung eines Sondergebietes unabdingbar.

Somit werden nur großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe nach § 11 Abs. 3 BauNVO für den Autohandel zulässig.

Mit der Festlegung der zuvor aufgelisteten Zulässigkeiten werden Verkaufsflächen für zentrumsrelevante Sortimente, aber auch für zentrumsrelevante Rand- und Nebensortimente ausgeschlossen.

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 Festsetzungen und da dieser Fachmarkt bereits besteht und es sich hierbei lediglich um eine Erweiterung handelt, nicht zu erwarten.

Die Ausweisung entspricht der städtebaulichen Zielsetzung, den vorhandenen Betrieb mit seinen geplanten Erweiterungsflächen planungsrechtlich abzusichern und negative Auswirkungen des Vorhabens, insbesondere hinsichtlich Einzelhandelsnutzungen, auszuschließen.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Wohnnutzung, z.B. in Form von Betriebswohnungen, somit nicht zulässig ist.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,8 festgesetzt. Diese Grundflächenzahl entspricht bereits der für sonstige Sondergebiete zulässigen Obergrenze (BauNVO) und wird auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes (inkl. der privaten Grünfläche) angerechnet.

Eine Überschreitung, der sich mit dieser Grundflächenzahl ergebenden Grundfläche, von 50% für Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist nicht zulässig (§ 19 BauNVO). Somit ist gewährleistet, dass Flächen, die von jeglicher Versiegelung freizuhalten sind, verbleiben.

Die Höhenentwicklung des zu errichtenden Gebäudes (Ausstellungshalle) wird einerseits durch die Festsetzung von max. zwei Vollgeschossen (ein- bis zweigeschossige Bauweise) sowie durch die Festsetzung der Gebäudehöhe auf max. 8 m begrenzt.

Mit dieser festgesetzten Geschossigkeit besteht die Möglichkeit, in die Ausstellungshalle eine Zwischendecke einzuziehen und Büro- und Verwaltungsräume im oberen Geschoss unterzubringen.

Die Höhenbegrenzung entspricht den für den Außenbereich typischen Dimensionen von baulichen Anlagen (Vergleich Gebäude eines landwirtschaftlichen Betriebes) einerseits und ermöglicht andererseits eine zukunftsorientierte Erweiterung des Autohauses.

Bezugspunkt für die Bestimmung der Gebäudehöhe ist die Höhenlage bzw. Oberkante der nächstliegenden öffentlichen Verkehrsfläche.

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung der Baugrenzen im Bebauungsplan bestimmt. Um eine flexible Stellung des Baukörpers zu ermöglichen, wurden die Baugrenzen großzügig festgesetzt.

Die Dimensionen des Baufeldes tragen der angestrebten Errichtung einer Ausstellungshalle für PKWs bzw. einer späteren, möglichen Erweiterung Rechnung.

Der nach Landesbauordnung NRW geforderte Mindestabstand von 3m zur Grundstücksgrenze wird eingehalten.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO sind laut § 23 Abs. 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Bauliche Anlagen (z.B. Hallen, Werbepylonen) sowie Stellplätze müssen einen Abstand von 10 m zum Fahrbahnrand der K 77 einhalten, um Beschädigungen bei Mäharbeiten oder durch Arbeiten des Winterdienstes durch den Straßenbaulastträger zu vermeiden. Entsprechend müssen Zäune einen Abstand von 6 m einhalten.

4.4 Verkehr; Ver- und Entsorgung

Zur verkehrlichen Erschließung des vorhandenen Betriebes bzw. auch der Erweiterung soll zukünftig weiterhin über die Hauptstraße K 77 erfolgen. Hierfür ist im Bebauungsplan ein Zu- und Abfahrtsgebot festgesetzt. Somit soll die Erschließung ausschließlich über diese eine Ein- und Ausfahrt stattfinden.

Dieser Ein- und Ausfahrtsbereich ist ständig von Hindernissen freizuhalten, darf nicht durch Einbauten eingeengt werden und ist zu kennzeichnen, um weiterhin einen reibungslosen Verkehrsfluß zu gewährleisten. Auf die Festsetzung eines Sichtfeldes wird verzichtet, da die entsprechenden Sichtdreiecke vollständig im öffentlichen Verkehrsraum liegen. Hinsichtlich des Abstandes von Werbeanlagen zur K 77 wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Da eine erhebliche Erhöhung des Verkehrsaufkommens nicht zu erwarten ist, sind weitere Maßnahmen nicht nötig.

Die nach § 51 BauO NRW notwendigen Stellplätze sind auf dem Betriebsgelände innerhalb der ausgewiesenen Fläche für Stellplätze unterzubringen. Hierbei ist zu beachten, dass für die Ein- und Ausfahrt die Sicht auf die Verkehrsfläche (Hauptstraße K 77) freizuhalten ist.

Gemäß Landesbauordnung NRW dürfen Gebäude nur errichtet werden, wenn gesichert ist, dass bis zum Beginn ihrer Benutzung die Wasserversorgungsanlagen und Abwasseranlagen benutzbar sind und die Abwasserbeseitigung entsprechend der wasserrechtlichen Vorschriften gewährleistet ist.

Wie bereits erwähnt, ist die technische Infrastruktur (Ver- und Entsorgungsanlagen) für das Autohaus eingeschränkt vorhanden.

Für die geplante Erweiterung ist durch den Betreiber des Autohauses ebenfalls die Ver- und Entsorgung abzusichern.

Hierbei ist insbesondere die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers zu klären, da kein Regenwasserkanal vorhanden ist.

Die Versorgung des Plangebietes mit Löschwasser ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abzuklären, da es sich bei dem Betrieb um einen großflächigen Sonderbau handelt, und für die Baugenehmigung ein Brandschutzkonzept, welches die Löschwasserversorgung absichert, erarbeitet werden muss.

Nach Aussagen der Energie- und Wasserversorgung Rheine steht in der Umgebung keine Entnahmestelle für Löschwasser aus dem Trinkwassernetz des Versorgungsträgers zur Verfügung. Damit ist die Löschwasserversorgung insgesamt im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

4.5 Emissionen; Immissionen

Planungsrelevante Emissionen des Betriebes werden auch mit der Erweiterung nicht ausgelöst. Sicherlich könnte sich durch das erweiterte Angebot der Kundenstrom etwas verstärken, aber da sich im Einflussbereich des Verkehrsaufkommens keine Wohnbebauung oder andere Lärm empfindliche Nutzungen befinden, kommt es zu keinen zusätzlichen Immissionen durch die erweiterte Nutzung des Autohauses.

Mit der weiterhin angestrebten gewerblichen Nutzung des Plangebietes und der Unzulässigkeit von Wohnungen auf dem Betriebsgelände des Autohauses sind die vorhandenen Geruchsmissionen, die durch die landwirtschaftlichen Betriebe verursacht werden, tolerierbar. Bereits jetzt bzw. auch bei zukünftigen Erweiterungen der landwirtschaftlichen Betriebe müssen diese auf die Wohnnutzung (Wohnhäuser unmittelbar nördlich und nordwestlich des Planungsgebietes) Rücksicht nehmen. Somit sind spätere, für die Nutzung des Autohauses unzumutbare Belastungen hinsichtlich des Geruches, nicht zu erwarten.

Insofern sind Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen, nicht zu erwarten. Demnach werden auch keine Planungen und Maßnahmen bezüglich des Immissionsschutzes zur Realisierung vorgeschlagen.

4.6 Grün- und Freiraum

Die festgesetzte Grünfläche und das Pflanzgebot sollen zur Integration der Betriebsfläche in die nähere Umgebung bzw. in die freie Landschaft beitragen.

Aufgrund dieser exponierten Lage des Plangebietes, sollen insgesamt heimische und standortgerechte Bäume und Sträucher gepflanzt werden (gemäß Pflanzenliste). Hieraus können optimale Anwuchsbedingungen gewährleistet und die ökologischen Funktionen für Flora und Fauna gesichert werden.

Die private Grünfläche ist flächig mit Gehölzen gemäß Pflanzenliste zu versehen und stellt somit eine Abschirmung des Betriebsgeländes zu den östlich angrenzenden Nutzflächen des landwirtschaftlichen Betriebes dar. Weiterhin werden die östlich und süd-östlich bestehenden Gehölzflächen erweitert, so dass eine zusammenhängende Gehölzstruktur entsteht.

Entsprechend des Pflanzgebotes ist diese private Grünfläche mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen gemäß Pflanzenliste anzulegen. Hierbei ist 1/5 der Fläche mit Bäumen und 4/5 der Fläche mit Sträuchern zu bepflanzen. Dadurch wird eine Struktur- und Artenvielfalt dieser Fläche erreicht.

Innerhalb der Flächen des Pflanzgebotes ist zwischen den Pflanzreihen ein Abstand von 1,50m und innerhalb der Reihen ein Abstand von 1m einzuhalten. Die sich dadurch ergebende Pflanzdichte von einer Pflanze pro m² unterstützt den gewünschten, raschen und dichten Bewuchs dieser Flächen.

Durch die Festsetzung der Mindestqualität für die auf Grund von Pflanzgeboten zu pflanzenden Bäume (verpflanzte Heister, Höhe 100-150cm) und für die Strauchpflanzungen (2x verpflanzte Sträucher, ohne Ballen H 60-100cm) wird ein rasches Anwachsen sowie das Ziel einer schnellen Eingrünung der geplanten baulichen Anlagen gewährleistet.

Auf die gemäß Nachbarrechtsgesetz geforderten Pflanzabstände zu Nachbargrundstücken wird hingewiesen.

Die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen entsprechend der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung gemäß nachfolgendem Umweltbericht, ist in einem noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrag eindeutig zu regeln und abzusichern.

IV. Umweltbericht inklusive naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung

5. Bestandsaufnahme / Auswirkungen / Maßnahmen

5.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 25, Kennwort: „Hauptstraße / Am Spieker“, ist die Ausweisung eines *Sondergebietes großflächiger Einzelhandelsbetrieb „Autohandel“*, um den bereits vorhandenen Standort des Autohauses *Holländer* planungsrechtlich zu sichern und eine zukunftsorientierte Erweiterung zu ermöglichen.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 1,07 ha. Der nördliche Bereich des Plangebietes wird durch bauliche Anlagen geprägt, der südliche Bereich stellt eine bisher intensiv genutzte Ackerfläche dar. Weiterhin wird eine ca. 1.000 m² große Rasenfläche als KFZ - Ausstellfläche genutzt.

Somit sind etwa 30 % des Untersuchungsraumes bereits versiegelt. Die Restflächen unterliegen einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung bzw. einer starken Beanspruchung aufgrund der Nutzung als Ausstellfläche. Bedeutende Grünstrukturen kommen im Plangebiet selbst nicht vor.

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist eine Versiegelung des Areals von ca. 8.500 m² möglich, dies entspricht ca. 80 % der Gesamtfläche. Somit ist eine Neuversiegelung von ca. 5.400 m² denkbar.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt im Norden und Westen an Verkehrsflächen. Der Erschließungsweg des südlich gelegenen landwirtschaftlichen Betriebes grenzt im Osten an den Untersuchungsraum. Südlich des Plangebietes befinden sich die Nutzflächen eines landwirtschaftlichen Betriebes.

Gehölzstrukturen grenzen unmittelbar südöstlich an den Geltungsbereich. Weiterhin befindet sich östlich des landwirtschaftlichen Erschließungsweges eine weitere Gehölzfläche.

Flächen, die einem besonderen Schutz unterliegen, sind im Plangebiet selbst und in der näheren Umgebung nicht zu verzeichnen.

Im Bebauungsplan „Hauptstraße / Am Spieker“ werden folgende Nutzungen festgesetzt:

- Sondergebiet großflächiger Einzelhandelsbetrieb „Autohandel“

Grundflächenzahl 0,8: ca. 1,07 ha

- bereits bebaute Flächen: ca. 0,31 ha

- Flächen mit neuem Baurecht: ca. 0,34 ha

- Flächen für die Stellplatzanlage: ca. 0,12 ha

- Private Grünfläche: ca. 0,13 ha

- Restflächen (Feuerwehrumfahrt, Abstandsflächen zur K77): ca. 0,17 ha

5.1.1 DARSTELLUNG DER IN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTE 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.

Folgende Zielaussagen der Fachgesetze sind für den vorliegenden Bebauungsplan relevant:

Tab. 1: Ziele des Umweltschutzes

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
Mensch	Baugesetzbuch Bundesimmissionschutzgesetz incl. Verordnungen	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne, insbesondere die Vermeidung von Emissionen. 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 Baugesetzbuch	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. 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.
	Landeswasser- gesetz	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.
Landschaft	Bundesnatur- schutzgesetz / Land- schafts-gesetz NW	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.

Direkte, für das eigentliche Plangebiet relevante Ziele von Fachplänen existieren nur in Form der Gebietsentwicklungsplanung. 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 des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des betrachteten Gebietes des Landschaftsplanes VII Rheine West / Emsdetten. Da die Erarbeitung dieses Landschaftsplanes aber noch nicht abgeschlossen ist, liegen der Stadt Rheine für den Planbereich und das nähere Umfeld derzeit keine verbindlichen Aussagen der Landschaftsplanung vor.

5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

5.2.1 BESTANDSAUFNAHME DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES

5.2.1.1 PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN

Der Regionalplan Teilabschnitt Münsterland stellt den Planbereich als *Agrarbereich* dar.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Rheine ist das Plangebiet als *Fläche für die Landwirtschaft* ausgewiesen. Die nähere Umgebung des Untersuchungsraumes ist ebenfalls als *Fläche für die Landwirtschaft* dargestellt.

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

5.2.1.2 ANTHROPOGENE NUTZUNGEN UND EINFLÜSSE

Die im Planbereich liegenden Flächen sind bereits heute stark anthropogen überprägt. Der nördliche Bereich ist aufgrund der baulichen Nutzung (Gebäude und Stellplätze) vollständig versiegelt. Die am westlichen Rand des Planungsraumes gelegene Rasenfläche wird aufgrund der Nutzung als Ausstellfläche für PKW's stark beansprucht (Verdichtung, möglicher Schadstoffeintrag). Die südlichen Flächen des Plangebietes werden landwirtschaftlich intensiv genutzt.

In der Vergangenheit befand sich im nördlichen Teil eine Tankstelle. Somit sind in diesem Bereich Altlasten zu vermuten. Diese Altlastenverdachtsfläche (ca. 1.283 m²) ist aktuell vollständig versiegelt und wird im Zuge der Erweiterung in diesem Zustand verbleiben.

Somit beherrscht der anthropogene Einfluss das Untersuchungsgebiet und lässt natürliche Entwicklungen nicht zu.

5.2.1.3 NATURRÄUMLICHE GLIEDERUNG

Das gesamte Plangebiet gehört zur Naturräumlichen Haupteinheit *Westmünsterland* und hier zur Untereinheit 544.09 *Hollicher Feld*, welche sich westlich des *Münsterländer Emstales* erstreckt. In diesem flachen Talsandgebiet treten vereinzelt Grundmoräneninseln und Dünenfelder auf. Ursprünglich stockten auf den grundwassernahen 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. Daneben traten eng begrenzt in den Bachauen und Niederungen nasse Eichen-Hainbuchenwälder und Erlenbrücher auf. 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 500 m nördlich schließt sich die naturräumliche Einheit 544.60 „Rheiner Höhen“ an das Plangebiet an. Geprägt wird der Naturraum insbesondere durch die Höhenrücken aus Kalkstein der Oberkreide.

Ca. 700 m östlich des Plangebietes 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.

5.2.1.4 GEOLOGIE UND BODEN

Die Geologische Karte von Nordrhein-Westfalen weist für den Planbereich Ablagerungen aus der erdgeschichtlichen Epoche des *Pleistozäns* aus. Diese war vor allem durch die Eiszeiten geprägt. Hierbei wurde das Stadtgebiet von Rheine während des Saaleglazials durch den *Drenthe-Eisvorstoß* komplett eingenommen. Dabei erfolgte eine Überlagerung der durch einen ersten Vorstoß vor dem Eisrand abgelagerten Vorschüttsande durch das Grundmoränenmaterial des sog. Osnabrücker Gletschers. Innerhalb dieser Grundmoräneninsel entstand ein humoses, sandiges Bodenmaterial mit lehmigem Geschiebe im Untergrund.

Die Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen, Blatt L 3710 Rheine, weist für den Planbereich Eschboden aus. Diese haben sich auf den ursprünglich armen, sandigen Böden über einen langen Zeitraum durch den vom Menschen durchgeführten Plaggenauftrag gebildet. Das Auftragen von Plaggen (Heidekraut, Streu u. a.) bewirkte eine Erhöhung der Bodenoberfläche und damit auch einen geringeren Einfluss des Grundwassers und gleichsam, durch eine Humuszufuhr auch eine bessere Bodenfruchtbarkeit. Gerade in den historischen Siedlungsrandbereichen, auf den alten Ackerstandorten, ist der so entstandene Bodentyp *Plaggenesch* in Rheine relativ weit verbreitet, wenngleich heute auch bereits vielfach bebaut.

Der Boden im Vorhabengebiet ist insgesamt ackerfähig, jedoch sind die Bodenwertzahlen gering und die Bedeutung der Böden für die Landwirtschaft ist als mäßig einzustufen. Als Bodenart sind humoser Sand und lehmiger Sand anzutreffen.

Nach Angaben des Versiegelungskatasters der Stadt Rheine weisen die Böden im Planbereich nur eine geringe Durchlässigkeit auf. Hinsichtlich ihrer Grundwasserschutzfunktion besitzen sie eine gute Filterfunktion und ein mittleres Akkumulationsvermögen.

Aufgrund dieser Standortfaktoren besitzt der Boden im Vorhabengebiet keine besondere Biotopbildungsfunktion.

Das Flurstück 507 im nordwestlichen Teil des Planbereiches ist als Altlastenfläche mit der ISAL-NR. 0837100093 im Altlastenverzeichnis des Kreises Steinfurt erfasst. Die Altlastenfläche hat eine Größe von 1.283 qm und ist bereits mit dem vorhandenen Werkstattgebäude und den befestigten Stellplatz- und Ausstellungsflächen des Betriebes überbaut. Es handelt sich dabei um ein ehemaliges Tankstellengelände. Der Stadt Rheine liegt für das Gelände ein Gutachten zur Belastungssituation aus 1992 vor (Chemisches Laboratorium Dr. E. Weßling, Altenberge). Bei den damaligen Untersuchungen konnte nur an zwei Stellen eine geringe Bodenbelastung mit BTX (leichtflüchtige aromatische Kohlenwasserstoffe) festgestellt werden. Ein Sanierungsbedarf wurde in Anbetracht der baulichen und gewerblichen Nutzung des anschließend überbauten Geländes nicht für zwingend erforderlich erachtet. Auch eine Grundwassergefährdung geht von dem festgestellten Schaden aus gutachterlicher Sicht nicht aus. Diese Beurteilung wurde durch die zuständige Fachbehörde des Kreises Steinfurt seinerzeit bestätigt, es wurde jedoch empfohlen, das gering belastete Erdreich unter gutachterlicher Begleitung über die Zentraldeponie Altenberge zu entsorgen. Nach derzeiti-

gem Kenntnisstand ist jedoch eine Sanierung nicht durchgeführt worden, so dass davon auszugehen ist, dass die damals festgestellte Bodenbelastung noch vorhanden ist. Der sich noch im Betrieb befindliche Werkstattbereich wurde bisher bzgl. eines Verdachtes auf schädliche Bodenveränderungen nicht untersucht. Eine entsprechende Erstbewertung wird zurzeit erstellt.

5.2.1.5 WASSER

Hinsichtlich des Schutzgutes Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächengewässer zu unterscheiden.

Nach der hydrogeologischen Karte von Nordrhein-Westfalen liegt der Grundwasserflurabstand im Planbereich zwischen 3 bis 5 m unter Flur.

Aufgrund der geologischen Ablagerungen (lehmiges Geschiebe im Bereich der Grundmoräneninsel) ist der gesamte Planungsraum als Grundwasserleiter mit sehr geringer Trennfugendurchlässigkeit dargestellt. Durch die Abdichtung des Grundwasserkörpers wird das Eindringen von Verschmutzungen weitgehend behindert. Jedoch könnte es aufgrund der derzeitigen Nutzung der an der Kreisstraße liegenden Rasenfläche als Ausstellfläche für PKW's eventuell zu Schadstoffeinträgen kommen.

Der Planbereich ist im Regionalplan nicht als wasserwirtschaftlicher Bereich dargestellt, ebenso sind Wasserschutzgebiete im Untersuchungsraum nicht ausgewiesen. Die Grundwasserneubildungsrate ist aufgrund der heutigen Flächenstruktur mit etwa 35 % der Jahresniederschlagsmenge von etwa 730 mm als relativ hoch anzusehen.

Oberflächengewässer kommen weder im Untersuchungsraum, noch in der näheren Umgebung vor.

5.2.1.6 LUFT

Für den Untersuchungsraum bestehen nach heutigem Kenntnisstand keine erheblichen Belastungen durch Schadstoffimmissionen. Wesentliche auf den Planbereich einwirkende Schadstoff-Emittenten sind im Umfeld nicht vorhanden, so dass davon auszugehen ist, dass die geltenden Grenzwerte der TA Luft nicht erreicht oder überschritten werden. Eine Orientierung bieten hierzu die für das Stadtgebiet von Rheine vorliegenden Immissionsmessungen aus den Jahren 1988 und 1996. Bei diesen über einen bzw. zwei Monaten durchgeführten Untersuchungen u. a. zu den Schadstoffen SO₂, NO, NO₂, CO und Schwebstaub lagen die Werte deutlich unter den geltenden Grenzwerten. Östlich und südöstlich des Plangebietes liegen zwei landwirtschaftliche Betriebe mit Intensivtierhaltung (Schweinemast). Die Entfernungen der Hofstellen zur östlichen bzw. südlichen Plangebietsgrenze betragen ca. 120-150 m. Da sich der Standort des Autohauses im Außenbereich befindet, sind insgesamt höhere Geruchsbelastungen zu tolerieren, als im Innenbereich. Weiterhin ist diese Belastung auf Grund der gewerblichen Nutzung und der Lage der Stallanlagen (beide liegen nicht in der Hauptwindrichtung) zumutbar.

5.2.1.7 LÄRM

Immissionen in Form von Lärm entstehen aufgrund der unmittelbaren Nähe zur *Hauptstraße K 77*.

Es ist aber davon auszugehen, dass die geltenden Orientierungswerte für Gewerbegebiete gemäß der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau (65 dBA tagsüber und 50 dBA nachts) im größten Teil des Geltungsbereiches nicht überschritten werden.

Von der etwa 130 m nördlich liegenden und stillgelegten Bahntrasse Rheine-Steinfurt-Coesfeld, gehen keine Lärmimmissionen aus. Andere relevante Lärmquellen, wie lärmemittierende Industrie- und Gewerbebetriebe oder Sportstätten sind im näheren Umfeld nicht vorhanden.

Durch den Betrieb selbst entstehen keine erheblichen Lärmemissionen, die sich schädlich auf die nähere Umgebung auswirken würden.

5.2.1.8 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.

Das Vorhabengebiet weist ein unbewegtes Relief auf. Abgesehen von den noch relativ jungen Gehölzbeständen östlich und südöstlich des Geltungsbereiches, ist ein geschlossener Baumbestand nicht vorhanden. Der hohe Anteil an offener Ackerfläche lässt auf eine für die Außenbereiche des Rheiner Stadtgebietes weit verbreitete typische klimatische Situation des Klimabezirks Münsterland schließen.

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 und insgesamt einem günstigen Bioklima auszugehen.

5.2.1.9 BIOTOPTYPEN, FLORA UND FAUNA

Aufgrund der geringen ökologischen Wertigkeit des Gebietes erfolgten keine floristischen oder faunistischen Kartierungen.

Die potentielle natürliche Vegetation für den gesamten Planungsraum ist ein trockener Buchen-Eichenwald (nach Burrichter 1973).

Mit Ausnahme einer Reihe von kleinkronig geschnittenen Ahornbäumen an der rückwärtigen Seite der zur Ausstellung genutzten Rasenfläche, südlich des bebauten Betriebsgeländes, kommen innerhalb des Geltungsbereiches keine weiteren Gehölzstrukturen vor.

Geschützte Pflanzengesellschaften sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Planbereich nicht vorhanden. Der überwiegende Teil des Planungsraumes weist aufgrund intensiver landwirtschaftlicher und baulicher Nutzung nur artenarme, weit verbreitete Pflanzengesellschaften auf.

An der Ostseite des Planbereiches verläuft ein unbefestigter, privater Wirtschaftsweg, der östlich von einer Baumreihe und Feldgehölzhecke aus Eichen und Eschen mit

Stammdurchmessern von 30-70 cm Stärke begleitet wird. An der südöstlich liegenden Hofstelle ist ein lockeres Feldgehölz aus hohen Eichen mit Stammstärken von 40-80 cm Durchmesser vorhanden, das bis in Nähe des südöstlichen Planbereiches heranreicht. An den beiden östlich und südöstlich des Plangebietes befindlichen Hofstellen liegen beweidete Grünlandflächen. Auf den Hofstellen sind Baumgruppen, zumeist aus starken Stieleichen, vorhanden. Die im weiteren Umfeld liegenden Ackerflächen werden ausschließlich intensiv genutzt.

Faunistische Erhebungen sind wie bereits erwähnt nicht vorhanden. Aufgrund der intensiven Nutzung und dem Fehlen von floristischen Strukturen, ist auch in Bezug auf die Fauna nur von einem kleinen Spektrum in der Kulturlandschaft allgemein weit verbreiteter Arten auszugehen. Lediglich die Feldgehölze der näheren Umgebung bieten Habitatqualitäten, die insbesondere das Vorkommen gehölzbewohnender Vogel- und Insektenarten ermöglichen. Aufgrund der vielfältigen Störquellen in der näheren Umgebung ist jedoch auch die Bedeutung dieser Flächen als Lebensraum eingeschränkt.

Das Auftreten gefährdeter Tier- und Pflanzenarten ist im Planbereich derzeit nicht bekannt und aufgrund der dargestellten Ausprägung und Nutzung des Landschaftsraumes auch nicht zu erwarten.

5.2.2 PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Bei einem Verzicht auf eine Erweiterung der bereits vorhandenen baulichen Nutzung des Planbereiches („Nullvariante“) würden die bestehenden landwirtschaftlichen Nutzungen voraussichtlich beibehalten werden. Aufgrund der standörtlichen und derzeitigen agrarökonomischen Gegebenheiten, ist eine Flächenstilllegung oder Nutzungsexpensivierung und damit eine positive Entwicklung des Umweltzustandes wenig realistisch. Letztlich hängt die weitere Bewirtschaftungsart landwirtschaftlicher Nutzflächen aber wesentlich von der künftigen agrarpolitischen Entwicklung bzw. den jeweils geltenden Rahmenbedingungen und der Zukunftsfähigkeit ortsansässiger Betriebe ab. Diese Entwicklungen und ihre Auswirkungen sind im Detail jedoch nur schwer vorherzusagen.

Erhebliche positive Effekte für Natur und Landschaft sind bei Nichtdurchführung der Planung nach derzeitiger Einschätzung nicht zu erwarten, selbst wenn die Flächennutzung extensiviert würde. Die Standortbedingungen, die störenden Einflüsse aus den vorhandenen Wohn- und Betriebsgebäuden und Nutzflächen der landwirtschaftlichen Betriebe sowie die direkt angrenzenden Verkehrsflächen mit ihrer weit reichenden Barrierewirkung lassen eine Entwicklung hochwertiger Biotope nicht erwarten.

5.2.3 PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

5.2.3.1 SCHUTZGUT MENSCH

Mit Umsetzung der Planung werden landwirtschaftliche Nutzflächen bebaut und damit versiegelt. Mit dieser Überplanung der Ackerfläche geht dem ortsansässigen Landwirt Produktionsfläche mittlerer Wertigkeit verloren. Mit Durchführung der Bauarbeiten auf dem Baugrundstück wird es kurzzeitig zu Beeinträchtigungen der im Umfeld vereinzelt vorhandenen Wohngebäude kommen. Eine langfristige Beeinträchtigung dieser vorhandenen Wohnnutzung entsteht aber nicht.

Aufgrund der eher geringen Flächengröße des gesamten Planbereiches und der bereits vorhandenen baulichen Strukturen, sind wesentliche Veränderungen des Kleinklimas nicht zu erwarten, somit kommt es auch diesbezüglich zu keinen negativen Auswirkungen für die Umgebung.

Durch die geplante Erweiterung des Autohauses könnte es zu einer Erhöhung des Kundenverkehrs kommen. Für die Abwicklung des Kundenverkehrs ist gemäß Festsetzungen des Bebauungsplanes eine Fläche für die Stellplatzanlage vorgesehen. Ebenso sind in diesem Bereich auch die Mitarbeiterstellplätze anzuordnen. Somit sind die nach § 51 BauO NRW notwendigen Stellplätze auf dem Betriebsgelände innerhalb der ausgewiesenen Fläche für Stellplätze unterzubringen.

Diese Stellplatzflächen befinden sich im südlichen Bereich des Plangebietes und grenzen direkt an die Kreisstraße K 77 an. Die Zu- und Abfahrt zum Betrieb soll weiterhin von dieser Kreisstraße erfolgen.

Somit ist gesichert, dass die vorhandene und die mögliche Verkehrszunahme die Nutzungen der Umgebung nicht beeinträchtigt. Konflikte, aufgrund abgestellter PKW's im Bereich der Straße *Am Spieker* bzw. der Zufahrt des südlich angrenzenden Landwirtes, sollen somit vermieden werden.

Die Beeinträchtigung durch die bestehenden Geruchsimmissionen der landwirtschaftlichen Betriebe ist auf Grund der weiterhin ausschließlich gewerblichen Nutzung (es wird darauf hingewiesen, dass eine Wohnnutzung, z.B. in Form von Betriebswohnungen, nicht zulässig ist), der Entfernung und der Lage der Emittenten, tolerierbar.

Somit ist davon auszugehen, dass von den beiden im Nahbereich gelegenen Tierhaltungsbetrieben, auch unter Berücksichtigung realistischer Erweiterungsmöglichkeiten, keine erheblichen bzw. unzumutbaren Geruchsimmissionen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu erwarten sind. Bereits jetzt bzw. auch bei zukünftigen Erweiterungen der landwirtschaftlichen Betriebe müssen diese auf die Wohnnutzung (Wohnhäuser unmittelbar nördlich und nordwestlich des Planungsgebietes) Rücksicht nehmen.

Da das Gebiet bereits derzeit nur eine sehr geringe Bedeutung für die Erholungsnutzung besitzt, ergeben sich diesbezüglich durch dieses Vorhaben keine nachteiligen Auswirkungen.

5.2.3.2 SCHUTZGUT PFLANZE

Teile des Planbereiches werden derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt oder unterstehen einer baulichen Nutzung. Da im gesamten Planbereich keine hochwertigen Ve-

getationsstrukturen vorhanden sind, kommt es zu keiner Zerstörung ökologisch wertvoller Habitatstrukturen. Aufgrund der bereits vorhandenen Nutzung und der Kleinflächigkeit der Erweiterung ist der Eingriff insgesamt als sehr gering zu beurteilen.

Die südlich und südöstlich angrenzenden Gehölzstrukturen werden bereits heute durch die vorhandenen Nutzungen beeinträchtigt. Diese Beeinträchtigungen erhöhen sich durch das geplante Vorhaben nicht wesentlich.

Somit sind negative Auswirkungen auf schutzwürdige Pflanzengesellschaften oder Standorte im näheren Umfeld des Planbereiches ebenfalls nicht zu erwarten.

5.2.3.3 SCHUTZGUT TIER

Der Planbereich und sein näheres Umfeld haben wegen der heutigen Flächennutzung, der Standortbedingungen und Biotopstrukturen insgesamt nur eine mäßige Bedeutung als Habitat für die Fauna. Auch ist der Planbereich in seiner Lage weitgehend umgeben von Störquellen – Straßen – Hochspannungsleitung – Bebauung und somit relativ isoliert von der umgebenden Landschaft.

Das überplante Gelände selbst, weist keine Flächen und Elemente mit Lebensraumqualität oder mit Biotopverbundfunktion auf.

Die heute vorhandenen Biotopstrukturen des Gebietes bieten vor allem Kleintieren der landwirtschaftlich geprägten Offenlandlebensräume und des Siedlungsrandes noch Lebensraum. Mit Realisierung der Planung wird ein relativ kleiner Bereich dieses Lebensraumes beseitigt. Es entstehen jedoch mit Umsetzung der Planung auch neue Gehölzstrukturen, die ergänzende Habitatfunktionen, insbesondere auch im Verbund mit den angrenzend bereits vorhandenen Hecken und Baumbeständen, bieten können.

Aus der Gesamtplanung ergibt sich, aufgrund der relativ geringen Neuversiegelung und dem damit verbundenen Biotopverlust, für die Fauna ein nur geringer Eingriff. Eine Beeinträchtigung seltener oder geschützter Tierarten ist nach bisherigem Kenntnisstand nicht gegeben.

5.2.3.4 SCHUTZGUT BODEN

Die Bodenverhältnisse im Planbereich weisen gegenüber der vorgesehenen Nutzung, keine besondere Empfindlichkeit auf. Die Planung begründet aber künftige Flächenversiegelungen, die die Funktionsfähigkeit des Bodens weitgehend zerstören.

In den unversiegelten Bereichen können die Bodenfunktionen durch Bodenauf- und -abtrag erheblich beeinträchtigt werden.

Der im Planbereich heute noch großflächig anstehende Boden vom Bodentyp *Plaggenesch* hat auch eine gewisse kulturhistorische Bedeutung. Dieser Bodentyp geht durch Versiegelung und Überformung vollständig verloren.

Die erfasste und bereits 1992 untersuchte Altlastenfläche (ehem. Tankstellengelände) wird durch das geplante Vorhaben nicht tangiert. Die projektierte Betriebserweiterung

und Neubebauung erfolgt südlich der bereits seit längerem überbauten Altlastenfläche. Für diese ergeben sich aus der Planung somit keine Änderungen.

5.2.3.5 SCHUTZGUT WASSER

Im gesamten Planbereich des Bebauungsplanes sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Es erfolgt also kein Eingriff in natürliche oder naturnahe Gewässer.

Mit dem Erweiterungsbau und der Anlage von Stellplätzen erfolgt eine nicht unerhebliche Flächenversiegelung. So ist die Stellplatzanlage vollständig zu versiegeln, um einen möglichen Schadstoffeintrag zu vermeiden. Es wird daraufhin hingewiesen, dass unversiegelte Ausstellflächen für die Darbietung von PKW's nicht zulässig sind. Da kein Regenwasserkanal vorhanden ist, muss das anfallende Niederschlagswasser einer Flächenversickerung auf dem privaten Grundstück oder einem Vorfluter zugeleitet werden. Details hierzu sind im Baugenehmigungsverfahren abzuklären. Die derzeit noch als hoch einzustufende Grundwasser-neubildungsrate im Plangebiet und seinem näheren Umfeld, wird sich durch das relativ kleinflächige Vorhaben nicht merklich verringern. Es werden insgesamt keine erheblich negativen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser erwartet.

5.2.3.6 SCHUTZGUT LUFT

Für den Planbereich und sein direktes Umfeld bestehen nach heutigem Kenntnisstand keine erheblichen Schadstoffimmissionsbelastungen. Es ist davon auszugehen, dass durch die projektierte Bebauung keine merklichen Veränderungen der heute gegebenen Luftqualität entstehen werden.

5.2.3.7 SCHUTZGUT KLIMA

Die klimatische Ausgangssituation wird sich bei Realisierung der vorgesehenen Bebauung nicht merklich verändern. Insgesamt wird, aufgrund der relativ geringen Flächeninanspruchnahme weiterhin von einem günstigen Bioklima auszugehen sein.

5.2.3.8 SCHUTZGUT LANDSCHAFT

Mit der Planung wird das weitgehend von den landwirtschaftlich genutzten Flächen geprägte Landschaftsbild nicht schwerwiegend beeinträchtigt. Die mit dem Bebauungsplan projektierte Erweiterung der vorhandenen gewerblichen Bebauung orientiert sich an der Dimension der im Außenbereich vorkommenden landwirtschaftlichen Gebäude und wird sich folglich relativ angepasst in die Umgebung einfügen.

Trotzdem wird das Landschaftsbild, bezogen auf das engere Umfeld der Planung, erheblich verändert. Allerdings erfolgen die Eingriffe in einem Landschaftsteil, der bereits durch die randlichen und verstreut im Gebiet vorhandenen Siedlungsflächen, die bestehenden Verkehrsflächen sowie die Hochspannungsleitungen vorgeprägt ist. Somit besitzt das Gebiet bereits jetzt nur eine geringe Bedeutung für die Landschaft und hat

nur einen mäßigen landschaftsästhetischen Wert, der durch die bauliche Erweiterung zusätzlich gemindert wird.

5.2.3.9 SCHUTZGUT KULTURGÜTER

Nach derzeitigem Wissensstand sind im Plangebiet Kulturgüter, Bodendenkmäler und geowissenschaftlich schutzwürdige Objekte nicht vorhanden. Es sind daher keine Beeinträchtigungen für Kulturgüter zu erwarten.

5.2.3.10 SCHUTZGUT SACHGÜTER

Sachgüter bestehen in Form der vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzflächen und der vorhandenen Bausubstanz. Die mit dem Bebauungsplan vorbereitete bauliche Erweiterung führt zu einem Verlust landwirtschaftlicher Produktionsflächen. Weitere Beeinträchtigungen der Sachgüter bzw. Sachwerte entstehen nicht.

5.2.3.11 SCHUTZGÜTER – WECHSELWIRKUNGEN

Der heutige Bestand im Planbereich ist ein Ergebnis der Wechselwirkungen der einzelnen dargestellten Schutzgüter, der abiotischen und biotischen Landschaftsfaktoren. Ursprünglich prägten im Wesentlichen die abiotischen Standortfaktoren (Klima, Luft, Geologie, Boden und Wasser) das Auftreten und die Ausprägung der biotischen Landschaftsfaktoren (Pflanze, Tier, Mensch). In der heutigen Kulturlandschaft überwiegt in der Regel der menschliche Einfluss. Dementsprechend ergeben sich aus der Änderung der heutigen Raumnutzung erhebliche Auswirkungen auf alle Schutzgüter.

Die Ausweisung von Baufläche im bisher landwirtschaftlich genutzten Planbereich bewirkt Oberflächenversiegelungen, Veränderungen des Bodenaufbaus und der Oberflächenstruktur auf relativ kleiner Fläche. Damit einhergehend kommt es zu dauerhaftem Verlust von kleineren Lebensraumbereichen auf der überplanten Fläche und zur Veränderung der Standortfaktoren und Strukturen im Nahbereich des Vorhabens. Dies wird sich im vorliegenden Fall insbesondere auf faunistische Lebensgemeinschaften im Planbereich und seinem näheren Umfeld bedingt negativ auswirken. Für die heute bereits im Planbereich und im Umfeld arbeitenden und wohnenden Menschen entstehen keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen durch Emissionen. Der Verlust von landwirtschaftlicher Nutzfläche führt zu einer Veränderung des Landschaftsbildes.

Der Planbereich ist aber bereits heute durch langfristige landwirtschaftliche Bewirtschaftung und bedingt durch die im Planbereich bereits vorhandene bebaute Fläche stark anthropogen überformt. Der Bebauungsplan verursacht daher insgesamt keine schwerwiegenden zusätzlichen Eingriffe in den Naturhaushalt bzw. in natürliche oder naturnahe Wechselwirkungen der Schutzgüter.

5.2.4 BESCHREIBUNG DER UMWELTRELEVANTEN MAßNAHMEN

5.2.4.1 VERMEIDUNGSMAßNAHMEN

Die Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft lässt sich in erster Linie durch alternative Standortentscheidungen erreichen. Da es sich bei diesem Vorhaben um eine Erweiterung eines bestehenden Betriebes handelt, ist die Entscheidung über die Standortwahl bereits in der Vergangenheit gefallen.

Die Möglichkeit, den Standort des Autohauses Holländer insgesamt zu verlagern besteht aufgrund der gravierenden finanziellen Folgen bzw. einer Existenzgefährdung nicht. Die Erweiterung der bestehenden baulichen Anlagen ist für eine existenzsichernde und zukunftsorientierte Nutzung des Autohauses unumgänglich.

Insofern lassen sich die mit diesem Bebauungsplan vorbereiteten, insgesamt als verhältnismäßig geringfügig zu beurteilenden Eingriffe in Natur und Landschaft, nicht vermeiden.

5.2.4.2 VERMINDERUNGS- UND SCHUTZMAßNAHMEN

Mit dem Anpflanzgebot des Feldgehölzes im südöstlichen Bereich des Plangebietes soll die visuelle Einbindung der baulichen Anlagen in das Landschaftsbild unterstützt werden. Weiterhin verbindet die Gehölzfläche die östlich und südlich vorhandenen Feldgehölze. Die sich möglicherweise aus dem Vorhaben ergebenden Beeinträchtigungen der vorhandenen Gehölze können somit gemindert werden, da eine größere, zusammenhängende Vegetationsstruktur entsteht.

Der Boden- und Wasserhaushalt wird durch die vollständige Versiegelung aller Stellplatz- bzw. Ausstellflächen vor einem möglichen Schadstoffeintrag geschützt. Sofern eine Sanierung von etwaigen Bodenbelastungen im Planbereich erforderlich sein sollte, so wird davon ausgegangen, dass diese entsprechend der Auflagen und unter Aufsicht der zuständigen Fachbehörde des Kreises Steinfurt fachgerecht durchgeführt wird.

5.2.4.3 AUSGLEICHSMÄßNAHMEN

Gemäß der im BauGB für die Bauleitplanung geregelten Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist eine naturschutzfachliche Bewertung und Bilanzierung des mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffes in Natur und Landschaft vorzunehmen. Für den vorliegenden Bebauungsplan erfolgte diese Bewertung und Bilanzierung unter Anwendung der 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. Hierbei werden den einzelnen Lebensraumtypen, je nach ihrer ökologischen bzw. naturschutzfachlichen Wertigkeit, bestimmte Werteinheiten (Zahlenwerte von 0-10) zugeordnet und diese Werteinheiten mit der Flächengröße des betreffenden Biototyps multipliziert. In der Summe ergibt sich ein Zahlenwert, der mit dem auf gleiche Weise ermittelten Ge-

samtwert für den Planungszustand gegenübergestellt wird. Aus dieser Bilanzierung ist der Umfang des Eingriffes in Natur und Landschaft zu ersehen und lässt sich auch der Umfang der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen herleiten.

Innerhalb des Bebauungsplanes wird eine ca. 1.300 qm große Fläche, angrenzend an die östlich liegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und Gehölzbestände, als private Grünfläche bzw. planinterne Kompensationsfläche mit einem Bepflanzungsgebot festgesetzt. Die Kompensationsfläche ist vollflächig mit standortheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen und dauerhaft als frei wachsender Feldgehölzbestand zu erhalten.

Die Gegenüberstellung des Ausgangszustandes und des geplanten Zustandes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 25 Kennwort: „Hauptstraße / Am Spieker“ ergibt, unter Berücksichtigung der dargestellten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sowie der planinternen Kompensationsmaßnahme (Pflanzgebotsfläche), ein Defizit von 5.415 Werteinheiten.

Dieses Defizit wird vom Investor bei der Naturschutzstiftung des Kreises Steinfurt abgelöst.

Die Bewertung der mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft und der vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen ist aus den nachfolgenden Tabellen zu ersehen.

Bebauungsplan Nr. 25 "Hauptstraße / Am Spieker"								30.05.2006
Bewertung der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft								
Bewertung gem. der Arbeitshilfe des Ministeriums für Stadtentwicklung und Verkehr NRW zur "Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie von Kompensationsmaßnahmen bei Bebauungsplänen" von 2001								
1. Ausgangszustand des Planbereiches								
	Biotoptypen Code	Beschreibung der Biotoptypen	Fläche, qm	Bewertung Code	Grund-Wert	Korrektur-Faktor	Gesamt-Wert	Flächen-Wert
		Bereits bebaute Fläche für die keine neuen Baurechte geschaffen werden und auf denen insofern keine Eingriffe vorbereitet werden und für die daher keine Bewertung erfolgt.	3.110					
	HA0	Ackerfläche, intensiv bewirtschaftet	6.590	3.1	2,0	1,0	2,0	13.180
	HM4/HV2	Rasenfläche, Pkw-Ausstellung	1.000	1.4	1,0	1,0	1,0	1.000
	Gesamtflächenwert Ausgangszustand:		10.700					14.180
2. Zustand gemäß der Planung								
	Biotoptypen Code	Biotoptyp	Fläche, qm	Bewertung Code	Grund-Wert	Korrektur-Faktor	Gesamt-Wert	Flächen-Wert
		Bereits bebaute Fläche für die keine neuen Baurechte geschaffen werden und auf denen insofern keine Eingriffe vorbereitet werden und für die daher keine Bewertung erfolgt.	3.110					
	HV1	Stellplatzanlage, vollversiegelt	1.168	1.1	0,0	1,0	0,0	0
	HT2/HV2	Feuerwehrumfahrt, Rasengittersteine	785	1.4	1,0	1,0	1,0	785
	HN8	Bauflächen	3.417	1.1	0,0	1,0	0,0	0
	HM4/HV2	Rasenfläche (Abstandsfl. Zur K77)	911	1.4	1,0	1,0	1,0	911
	BD0/BB0/BA	Hecken, Gebüsche, Feldgehölze	1.309	8.1	6,0	0,9	5,4	7.069
	Gesamtflächenwert Planungszustand:		10.700					8.765
3. Eingriffsbilanzierung:								
Ausgangszustand minus Planungszustand des Bebauungsplans:						=	Defizit:	5.415
4. Externe Kompensation der mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft:								
Kompensationsmaßnahme außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes:								
Anpflanzung von standortheimischen Laubgehölzen auf einer Ackerfläche. Entwicklung und dauerhafte Sicherung von Feldhecken oder Feldgehölz.								
Gehölzarten: Stieleiche, Rotbuche, Hainbuche, Ebereiche, Haselnuss, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Schlehe und Hundsrose								
Pflanzdichte: 1 Pflanze/1,5 qm								
Pflanzqualität: Sträucher / Heister, 1 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm / 100-150 cm, ohne Ballen								
Aufwertung um 4,0 WE/qm			1.400 qm	Aufwertung um:		5.600 WE		

Tab. 2: Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

5.2.5 DARSTELLUNG DER WICHTIGSTEN ANDERWEITIGEN LÖSUNGSVORSCHLÄGE

Anderweitige Lösungsvorschläge müssen sich am Geltungsbereich und der Zielsetzung des Bebauungsplanes sowie den planungsrechtlichen Voraussetzungen orientieren. Die mit dem Bebauungsplan verbindlich festgesetzte bauliche Nutzung als *Sondergebiet großflächiger Einzelhandelsbetrieb „Autohandel“* dient ausschließlich der Existenzsicherung eines bestehenden Betriebes. Es erfolgt lediglich eine planungsrechtliche Sicherung des Bestandes sowie eine Erweiterungsmöglichkeit, die die zukünftige Existenz des Betriebes unterstützen soll. Weitere bzw. andersartige Nutzungen sind auf Grund der Festsetzungen nicht möglich.

Alternative Planungsmöglichkeiten beschränken sich also in dem vorliegenden Fall vornehmlich auf die innere Ausgestaltung des Bebauungsplanes. Hierbei sind insbesondere auch die im Geltungsbereich bereits vorhandenen bebauten Flächen sowie die konkreten Planungen des Betriebes wesentlich zu berücksichtigen und einzubeziehen. Da sich die Planung ausschließlich auf das Erweiterungsvorhaben des ansässigen Betriebes bezieht und die hierfür zur Verfügung stehende Fläche keine weiteren Spielräume und keine wesentlich anderen Gestaltungsmöglichkeiten zulässt, bestehen hier keine echten Planungsalternativen.

5.2.6 BESCHREIBUNG DER VERBLEIBENDEN ERHEBLICH NACHTEILIGEN UMWELTAUS-WIRKUNGEN

Die mit Realisierung der Planung entstehenden Beeinträchtigungen für die Schutzgüter können durch die oben dargestellten Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft nur bedingt tatsächlich vermieden oder ausgeglichen werden.

Dies gilt im vorliegenden Fall insbesondere für den Freiflächen- und Lebensraumverlust allgemein und für die Zerstörung und Beeinträchtigung der Bodenfunktionen, bedingt durch die zusätzliche Versiegelung und Veränderung der belebten Bodenschichten.

Aufgrund der geringen Flächengröße des Gesamtplangebietes ergeben sich mit Umsetzung der Planung insgesamt aber keine weit reichenden Veränderungen und negativen Auswirkungen. Auch die lokale Veränderung des bisher noch landwirtschaftlich geprägten Landschaftsbildes ist nicht als erhebliche Beeinträchtigung hervorzuheben. Somit bleibt insgesamt festzuhalten, dass besonders schwerwiegende Auswirkungen, wie gesundheitliche Beeinträchtigungen für die im Planbereich und seinem Umfeld lebenden Menschen oder eine Zerstörung oder Schädigung hochwertiger, geschützter oder seltener Lebensräume und Tier- und Pflanzenarten nicht zu erwarten sind. Die nach Umsetzung der Planung verbleibenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft können durch die dargestellten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen weitgehend kompensiert werden.

5.3 Zusätzliche Angaben

5.3.1 *Darstellung der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben*

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben liegen insofern vor, als dass den ausgeführten Beschreibungen oftmals nicht detaillierte Einzeluntersuchungen zugrunde liegen. Die Angaben beruhen daher weitgehend auf der Auswertung des vorhandenen Kartenmaterials und vorhandener großräumiger Untersuchungen.

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.

Auch zur Klimasituation und zu Lärm-, Schadstoff- und Geruchsimmissionen sind nähere Untersuchungen nach bisherigem Kenntnisstand nicht erforderlich, bzw. erscheinen aufgrund der zu erwartenden geringfügigen Auswirkungen der Planung unverhältnismäßig.

5.3.2 *Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen*

Die planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen werden zum einen durch die zuständigen Fachabteilungen der Stadtverwaltung und zum anderen durch die zuständigen Umweltfachbehörden, wie das Staatliche Umweltamt Münster und die zuständigen Fachbehörden auf der Ebene der Kreisverwaltung Steinfurt und der Bezirksregierung Münster, im Rahmen ihrer gesetzlichen Aufgabenerfüllung überwacht.

Hinsichtlich der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen, wird die Durchführung und Einhaltung der mit diesem Bebauungsplan festgelegten Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen durch die Fachabteilung Grünflächen beim Fachbereich Planen und Bauen der Stadt Rheine kontrolliert. Die Kompensationsmaßnahmen zur Entwicklung von Gehölzstrukturen innerhalb des Bebauungsplanes, erfordern eine Durchführungskontrolle, die im Rahmen der von der Bauordnung der Stadt Rheine durchzuführenden Bauabnahme für das geplante Erweiterungsvorhaben, unter Beteiligung der Fachabteilung Grünflächen, durchgeführt wird. Die Ergebnisse dieser Überprüfungen werden in das bei der Fachabteilung Stadtplanung geführte Kompensationsflächenkataster der Stadt Rheine eingegeben. Somit ist die Vollzugskontrolle und auch gegebenenfalls eine spätere Entwicklungs- und Wirkungskontrolle der ökologischen Verminderungs- und Kompensationsmaßnahmen gewährleistet.

Eventuelle negative Auswirkungen auf die Verkehrsentwicklung werden durch die zuständige Fachabteilung „Öffentliche Verkehrsflächen“ der Stadt Rheine überwacht. Sollte der Verkehr auf der Kreisstraße merklich zunehmen oder sollte der Verkehrsfluss und die Verkehrssicherheit beeinträchtigt werden, wird diese Fachabteilung gegebenenfalls Verkehrszählungen oder andere Untersuchungen durchführen und ver-

kehrstechnische Maßnahmen überprüfen und in Abstimmung mit der Fachabteilung des Kreises Steinfurt gegebenenfalls veranlassen.

Erhebliche Emissionen oder klimatische Auswirkungen werden aufgrund der für das Plangebiet ausschließlich ausgewiesenen Gewerbenutzung als Sondergebiet für den KFZ-Handel nicht erwartet.

Außerdem ist die Durchführung der Bebauungspläne auch im Hinblick auf solche Umweltauswirkungen zu überwachen, die zwar im Umweltbericht und damit bei den planerischen Entscheidungen bedacht worden sind, bei denen aber gewisse Prognoseunsicherheiten bestehen. Die Gefahr, dass die der Bewertung dieser Umweltauswirkungen zugrunde liegenden Prognosen fehlschlagen können, besteht in dem hier anstehenden Fall vor allem in Bezug auf Geruchsbeeinträchtigungen, die von den im Umfeld vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieben ausgehen können.

Die Überwachung derartiger emissionsbedingter Auswirkungen ist insbesondere hinsichtlich der künftigen Entwicklung und etwaigen Erweiterung der Viehhaltung der im Umfeld vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe von Bedeutung. Hierbei ist auf die bei Betriebserweiterungen notwendigen baurechtlichen Genehmigungsverfahren zu verweisen. Dabei wird die Einhaltung der immissionschutzrechtlichen Grenz- und Richtwerte durch die Überprüfungen und Vorgaben des Staatlichen Umweltamtes Münster und die Kontrolle der Auflagen bei der Baugenehmigung und Bauabnahme durch die städtische Bauordnung gewährleistet.

Nachteilige Umweltauswirkungen, die erst nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes entstehen oder bekannt werden und die deshalb nicht Gegenstand der Abwägung sein konnten, können nicht systematisch und flächendeckend durch die Stadt Rheine permanent überwacht und erfasst werden. Da die Stadt Rheine keine umfassenden Umweltüberwachungs- und Beobachtungssysteme betreibt und auch aus finanziellen Gründen nicht aufbauen kann, ist sie auf entsprechende Informationen der zuständigen Umweltfachbehörden angewiesen, die ihr etwaige Erkenntnisse über derartige unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zuleiten müssen.

5.3.3 Zusammenfassende Darstellung des Umweltberichts

Der Bebauungsplan Nr. 25, Kennwort „Hauptstraße / Am Spieker“ umfasst ein etwa 1,07 ha großes, durch bauliche und landwirtschaftliche Strukturen intensiv genutztes Gebiet, nördlich des Stadtteils Hauenhorst.

Mit diesem Bebauungsplan soll das am Standort bereits seit langem bestehende Autohaus in seinem Bestand gesichert und ihm weiterhin eine existenzsichernde Erweiterung des Betriebes ermöglicht werden.

Der Bebauungsplan beinhaltet im Wesentlichen die Ausweisung eines *Sondergebietes großflächiger Einzelhandelsbetrieb „Autohandel“* in ein- bis zweigeschossiger Bauweise. Im Plangebiet wird zudem ein Anpflanzgebot zur Entwicklung von Gehölzstrukturen festgesetzt.

Der Geltungsbereich wird im Wesentlichen räumlich begrenzt durch die sich nördlich und westlich befindenden Verkehrsflächen, im Süden grenzen Ackerflächen an das

Plangebiet an und im Osten verläuft ein privater Wirtschaftsweg eines landwirtschaftlichen Betriebes.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden die bestehenden planungsrechtlichen und städtebaulichen Voraussetzungen aufgezeigt und die heute gegebene Ausgangssituation von Natur und Landschaft sowie eventuelle Vorbelastungen im Planungsraum erfasst und dargestellt. Anschließend wurde beschrieben und bewertet, wie sich die Umsetzung des Bebauungsplanes 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.

Insgesamt ergeben sich mit Umsetzung des Bebauungsplanes keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Umwelt. Es ergibt sich lediglich in Bezug auf den Verlust von Freiflächen- und Lebensraum allgemein und durch die Veränderungen und Beeinträchtigungen des Bodens, bedingt durch die geplante Neuversiegelung der belebten Bodenschichten, eine Beeinträchtigung der Umwelt.

Es bleibt aber insgesamt festzuhalten, dass schwerwiegende Auswirkungen, wie eine Zerstörung oder Schädigung hochwertiger, geschützter oder seltener Lebensräume und Tier- und Pflanzenarten oder gesundheitliche Beeinträchtigungen für die im Einwirkungsbereich lebenden und arbeitenden Menschen, nicht zu erwarten sind. Die nach Umsetzung der Planung verbleibenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft können durch die mit der Eingriffsbewertung ermittelten, außerhalb des Planbereiches umzusetzenden, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen weitgehend kompensiert werden.

V. Sonstige planungs-/entscheidungsrelevante Aspekte

6. Fachplanerische Anforderungen

6.1 *Richtfunktrasse*

Die Richtfunkverbindung Rheine-Münster überquert das Plangebiet. Für das erforderliche Funkfeld wurde ein Schutzbereich eingerichtet, der eine Breite von ca. 200m aufweist (siehe Flächennutzungsplan der Stadt Rheine, Stand Juli 2004) und ab einer bestimmten Höhe (gemessen über NN) beginnt. Auf Grund der in diesem Funkfeld beabsichtigten maximal ein- bis zweigeschossigen Bebauung (Gebäudehöhe von max.8m) ist mit keiner Beeinträchtigung der Richtfunkverbindung zu rechnen.

6.2 Hochspannungsfreileitung

Südlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich die 110-kV-Hochspannungsfreileitung Roxel-Rheine. Von dieser ist gemäß Abstandserlaß (RdErl. D. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft, 1998 - Ergänzende Hinweise, Anhang 3) ein Schutzabstand von 10m einzuhalten. Dieser geforderte Schutzabstand wird durch das Vorhaben nicht tangiert.

Gemäß Aussagen des Betreibers dieser Leitung wird jedoch ein Schutzabstand von insgesamt 38m (2x19m) gefordert. Dieser Schutzstreifen wird im südwestlichen Bereich durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes überplant. Um mögliche Schädigungen dieser Leitung zu verhindern, nimmt die Planung des Bebauungsplanes diesbezüglich Rücksicht (der Bereich wird nicht von höheren Baukörpern beansprucht).

7. Umsetzung; Realisierung

Die Voraussetzung zur Umsetzung der Erweiterung ist wie bereits erwähnt durch einen Erbbaurechtsvertrag zwischen dem Eigentümer des Autohauses und dem Eigentümer der Erweiterungsfläche (Teilfläche Grundstück 483) sichergestellt.

8. Bodenordnung

Die durch den Erbbaurechtsvertrag gesicherte Teilfläche des Grundstücks 483 ist noch zu vermessen.

Rheine, 28. Dezember 2006

S t a d t R h e i n e
Die Bürgermeisterin
In Vertretung

Dr. Heinz Janning
(Beigeordneter)