

## Vorlage Nr. 247/18

Betreff: **34. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine,  
 Kennwort: "Elter Straße / Schlehdornweg"**

- I. **Beratung der Stellungnahmen**
  - 1. **Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**
  - 2. **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**
- II. **Offenlegungsbeschluss**

Status: öffentlich

### Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz	27.06.2018	Berichterstattung durch:	Herrn Gausmann Herrn Dr. Vennekötter Herrn Dörtelmann					
<b>TOP</b>	<b>Abstimmungsergebnis</b>							
	einst.	mehr.	ja	nein	Enth.	z. K.	vertagt	verwiesen an:

### Betroffenes Leitprojekt/Betroffenes Produkt

Leitprojekt 4	Rheine - die gesunde Stadt
Produktgruppe 51	Stadtplanung

### Finanzielle Auswirkungen

<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein		
<input type="checkbox"/> einmalig	<input type="checkbox"/> jährlich	<input type="checkbox"/> einmalig + jährlich	
<b>Ergebnisplan</b>		<b>Investitionsplan</b>	
Erträge	€	Einzahlungen	€
Aufwendungen	€	Auszahlungen	€
Verminderung Eigenkapital	€	Eigenanteil	€
<b>Finanzierung gesichert</b>			
<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein		
durch			
<input type="checkbox"/> Haushaltsmittel bei Produkt / Projekt			
<input type="checkbox"/> sonstiges (siehe Begründung)			

## **VORBEMERKUNG / KURZERLÄUTERUNG:**

Für die vorliegende Planung im Bereich „Elter Straße / Schlehdornweg“ hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz in der Ausschusssitzung vom 26.10.2016 den Anträgen auf Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Fläche im Bereich „Elter Straße / Schlehdornweg“ zugestimmt (vgl. Vorlage 245/16). In der Ausschusssitzung vom 22.11.2017 wurde der Änderungsbeschluss zur 34. Flächennutzungsplan-Änderung gefasst und die Verwaltung wurde damit beauftragt, die frühzeitige Bürgerbeteiligung durchzuführen (vgl. Vorlage 271/17).

Mit der 34. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Rheine, Kennwort: "Elter Straße / Schlehdornweg" wird das Ziel verfolgt, die wohnortnahe Versorgungssituation im Stadtteil Gellendorf nachhaltig zu verbessern. Um dieses Vorhaben planungsrechtlich umzusetzen, wird parallel der Bebauungsplan 337, Kennwort: "Elter Straße / Schlehdornweg" aufgestellt. Der Bebauungsplan konkretisiert die Planungen und weist zusätzlich auf einer südlich angrenzenden Fläche neue Wohnbaugrundstücke aus.

Das städtebauliche Gesamtkonzept sieht vor, das Plangebiet in zwei Teilbereiche zu gliedern. Im Süden soll ein Wohngebiet mit Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhausbebauung in überwiegend zweigeschossiger Bauweise entstehen. Die innere Erschließung ist über den bereits vorhandenen aber noch auszubauenden „Schlehdornweg“, der in Richtung Norden in einem Wendepunkt endet, vorgesehen. Für die nördliche Teilfläche sind die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes zur Nahversorgung des Stadtteils sowie kleinteilige Ladeneinheiten geplant. Dabei ist die Stellplatzfläche in Richtung Norden ausgerichtet, so dass der geplante Lebensmittelmarkt schallmindernd gegenüber der geplanten Wohnbebauung im Süden wirkt. Die Erschließung erfolgt über eine neue Zufahrt im Kreuzungsbereich „Elter Straße / Sandhövelstraße“ von der „Elter Straße“ aus. Um den fließenden Verkehr auf der „Elter Straße“ nicht zu behindern, soll eine neue Linksabbiegespur eingerichtet werden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, zur öffentlichen Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung, hat vom 08.01.2018 bis einschließlich 29.01.2018 stattgefunden. Es wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Die frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte über einen Monat vom 29.12.2017 bis zum 29.01.2018. Mit der Unterrichtung entsprechend § 3 Abs. 1 BauGB wurden diese zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Über die während dieser Zeit vorgebrachten Stellungnahmen ist zu beraten. Die öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen, um danach den Offenlegungsbeschluss zu fassen.

Zwischenzeitlich wurde die Bezirksregierung Münster bzgl. der Vereinbarkeit der Flächennutzungsplanänderung mit den zu beachtenden Zielen und den zu berücksichtigenden Grundsätzen im Regionalplan Münsterland beteiligt. Wesentliches Ergebnis dieser landesplanerischen Anfrage war die Notwendigkeit einer Aktualisierung der städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse vor dem Hintergrund der konkreten, aktuellen Rahmenbedingungen durchzuführen.

ren. Die aktuelle Analyse bestätigt im Wesentlichen die Ergebnisse der Vorgängerstudie, wobei nach der aktuellen Untersuchung auch ein Lebensmitteldiscounter bis max. 1000 qm Verkaufsflächen verträglich ist (vgl. Anlage 8). Auch aufgrund der landesplanerischen Anfrage wurden die Festsetzungen des Flächennutzungsplans konkretisiert. Dieser setzt nun ein „Sondergebiet des "großflächigen Lebensmitteleinzelhandels" mit max. 1.000 qm Verkaufsfläche und ergänzender nahversorgungsrelevanter Einzelhandel mit max. 250 qm Verkaufsfläche“ fest.

Alle wichtigen planungsrelevanten Daten und Maßnahmen sind der Begründung zu der Flächennutzungsplanänderung (Anlage 3) zu entnehmen, die dieser Vorlage beigelegt ist. Ein Auszug bzw. Ausschnitte aus dem Entwurf der Flächennutzungsplanänderung liegen ebenfalls bei (Anlagen 1 und 2; Alt-Neu-Gegenüberstellung). Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung wurde ein Umweltbericht erstellt (Anlage 4). Weitere Gutachten, welche für die Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung des Bebauungsplans erstellt wurden, sind der Artenschutzbeitrag (Anlage 5), die Erfassung von Fledermäusen (Anlage 6), die Allgemeine FFH-Verträglichkeitsvorstudie (Anlage 7) sowie die Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse bzgl. des Lebensmittelmarktes (Anlage 8).

## **BESCHLUSSVORSCHLAG / EMPFEHLUNG:**

### **I. Beratung der Stellungnahmen**

#### **1. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Es wird festgestellt, dass aus der Öffentlichkeit keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen eingegangen sind.

#### **2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

##### **2.1 Kreis Steinfurt** Stellungnahme vom 29.01.2018

##### **Inhalt:**

*Zur o. g. Planung nehme ich wie folgt Stellung:*

##### *Naturschutz und Landschaftsplanung*

*Sofern im Rahmen der ausstehenden FFH-Vorprüfung sowie der Artenschutzprüfung Fakten bekannt werden, die negative Auswirkungen auf das angrenzende Schutzgebiet NSG „Emsaue“ zur Folge haben, wird die Untere Naturschutzbehörde im Rahmen ihrer Zuständigkeit und auf Grundlage der nachfolgenden Planungsebene diese Punkte bei der weiteren Bearbeitung zu Grunde legen. (Auskunft erteilt: Frau Große Erdmann, Tel.-Nr. 02551.69-1424)*

##### *Bodenschutz, Abfallwirtschaft*

*Ich bitte, bei der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, die Inanspruchnahme schutzwürdiger Böden und den damit verbundenen Verlust von Bodenfunktionen angemessen zu berücksichtigen und die Auswirkungen der geplanten Bebauung sowie das Ergebnis der Abwägung im Umweltbericht nachvollziehbar darzulegen. Hierzu empfehle ich die Anwendung der „Bodenfunktions-, Eingriffs- und Kompensationsbewertung für den Kreis Steinfurt“ (Stand: 11/2009), die beim Kreis Steinfurt (Umwelt- und Planungsamt) kostenlos erhältlich ist. Alternativ ist die Berücksichtigung durch einen Faktoraufschlag auf die Flächen des von Versiegelung betroffenen, schutzwürdigen Boden möglich. Die Aufschläge*

*richten sich hierbei nach den Schutzstufen der Böden gem. Karte der Schutzwürdigen Böden (1 - 3) und werden mit Aufschlägen von 0,1 - 0,3 auf die Fläche in die Eingriffsbewertung für Natur- und Landschaft eingepflegt. Für Rückfragen steht Ihnen die Untere Bodenschutzbehörde, Herr Witte (02551/691469) gern zur Verfügung.*

### Abwägungsempfehlung:

Der Hinweis zu Naturschutz und Landschaftsplanung wird zur Kenntnis genommen.

Der Bitte bzgl. Bodenschutz und Abfallwirtschaft wird nachgekommen. Bei der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird die Inanspruchnahme schutzwürdiger Böden und der damit verbundene Verlust von Bodenfunktionen durch entsprechende Faktoraufschläge berücksichtigt sowie die Auswirkungen daraus beurteilt.

## **2.2 IHK Nord Westfalen** Stellungnahme vom 22.01.2018

### Inhalt:

*Im Rahmen des Verfahrens gem. § 4 (1) BauGB geben wir zur Vorprüfung der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes „Elter Straße/Schlehdornweg im Stadtteil Südesch, Kiebitzheide, Gellendorf“ folgende Stellungnahme ab.*

*Die 34. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Rheine sieht im Westen des Ortsteils Gellendorf die Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit bis zu 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsflächen im Sondergebiet vor. Das Grundstücksareal ist nicht Bestandteil eines ausgewiesenen „Zentralen Versorgungsbereichs“ in Rheine.*

*Zur Beurteilung der raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens sind die Bestimmungen des § 11 (3) BauNVO und der Landesentwicklungsplan (LEP), der den sachlichen Teilplan Großflächigen Einzelhandel außer Kraft gesetzt hat, nunmehr von Bedeutung.*

*Nach § 11 (3) BauNVO sind großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Auswirkungen z. B. auf Verkehr und/oder Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich oder auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden sind in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 m<sup>2</sup> überschreitet (entspricht nach neuerer Rechtsprechung 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche).*

*Da es sich bei dem Vorhaben um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb handelt, muss geprüft werden, ob aufgrund der angebotenen Sortimente städtebauliche und/oder landesplanerische negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche innerhalb der Ansiedlungsgemeinde oder in benachbarten Städten/Gemeinden angenommen werden müssen.*

*Wir sehen eine Pflicht zur Erarbeitung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, nur so können alle beachtlichen städtebaulichen Auswirkungen wie auf*

- den Verkehr*
- das Orts- und Landschaftsbild*
- den Naturhaushalt*
- die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche*
- die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsgebiet*
- die infrastrukturelle Ausstattung und*
- schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 BImSchG*

*geprüft werden.*

*Wir stehen für Nachfragen jeder Zeit gerne zur Verfügung. Bitte teilen Sie uns das Ergebnis Ihrer raumordnerischen Beurteilung mit.*

### Abwägungsempfehlung:

Die Stadt Rheine verfügt mit dem Masterplan Einzelhandel über ein kommunales, von der Politik beschlossenes Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die gesamte Stadt. Ergänzend dazu wurde ein vertiefendes Nahversorgungskonzept erstellt. In diesem Zusammenhang wurden für den Stadtbereich Eschendorf-Süd / Südesch / Gellendorf weitere konkrete Entwicklungsoptionen für die Ansiedlung von Nahversorgern geprüft (Junker und Kruse, Okt. 2015).

Es wurde ein Angebotsdefizit in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel aufgezeigt. Daraufhin sind verschiedene Standorte und Entwicklungsoptionen zur Ansiedlung / Verlagerung von Lebensmittelangeboten untersucht worden. Unter Berücksichtigung aller Rahmenbedingungen wäre die Neuansiedlung eines Supermarktes in der Größenordnung bis zu rund 1.000 qm Gesamtverkaufsfläche am Vorhabenstandort 2 „Elter Straße / Sandhövelstraße“ möglich. Der Supermarkt würde an diesem Standort die Funktion eines Nahversorgers wahrnehmen können. Damit wäre er auch kompatibel mit den Regelungen des Masterplans Einzelhandel und dem Nahversorgungskonzept für die Stadt Rheine sowie auch den landesplanerischen Regelungen des LEP NRW.

Aufgrund geänderter Ausgangsbedingungen wurde eine Überarbeitung der Stellungnahme aus dem Jahr 2015 in Form einer Neuerarbeitung einer städtebaulichen Wirkungsanalyse erforderlich (Junker und Kruse, Juni 2018). Es war zu prüfen, ob durch das Planvorhaben relevante absatzwirtschaftliche Auswirkungen (Veränderungen der Kaufkraftströme) ausgelöst werden, die negative städtebauliche Folgewirkungen in zentralen Versorgungsbereichen oder der wohnortnahen Versorgungssituation nach sich ziehen können.

Im Ergebnis der Verträglichkeitsanalyse wurde festgestellt, dass die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit max. 1.000 qm Verkaufsfläche sowie ergänzender nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 250 qm (je Geschäft max. 50 qm) an dem geplanten Standort verträglich ist. Die vorgenannten Ausführungen sind in der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung in Kap. 4.2 „Örtliche Planungen: Einzelhandel“ enthalten.

Die Ziele des Landesentwicklungsplanes (LEP) werden der Vollständigkeit halber nachrichtlich in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt.

Als zentraler Bestandteil der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung wird gem. § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden. Hiermit wird auch der Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung/ strategischen Umweltprüfung gem. UVPG nachgekommen.

Eine landesplanerische Anfrage wurde gestellt. Auf Grundlage der vorgelegten Planunterlagen konnte eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung noch nicht bestätigt werden. Die Anmerkungen der vorliegenden Stellungnahme der Bezirksregierung Münster Dezernat 32 (Schreiben vom 08.03.2018) werden im weiteren Verlauf des Verfahrens bearbeitet und erneut eine landesplanerische Anfrage gestellt.

Das Ergebnis der landesplanerischen Anfrage wird der IHK mitgeteilt.

### **2.3 Landwirtschaftskammer NRW, Kreisstelle Steinfurt Stellungnahme vom 24.01.2018**

#### Inhalt:

*Dem o. g. Planvorhaben stehen keine landwirtschaftlichen / agrarstrukturellen Bedenken entgegen. Planrelevante Informationen werden nicht vorgetragen. Das Gebiet ist im Regionalplan Münsterland bereits als Siedlungsbereich ausgewiesen.*

*Bezüglich erforderlicher Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird darauf hingewiesen, dass aus landwirtschaftlicher Sicht gefordert wird, dass Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht zu einer zusätzlichen Schwächung der Agrarstruktur durch Entzug von Flächen für die Lebensmittelerzeugung (z. B. durch Aufforstung oder Umwandlung von Acker in Extensivgrünland) führen. Möglichkeiten bestehen in der ökologischen Aufwertung vorhandener Biotopstrukturen oder auch durch Kompensationsmaßnahmen an Fließgewässern, die als Umsetzungsfahrplan-Maßnahmen nach EUWRRRL durchgeführt werden. Im konkreten Fall bietet sich eine Umsetzung im näheren Umfeld an der Ems bzw. Zuflüssen an.*

#### Abwägungsempfehlung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der Konzeption der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen soweit möglich berücksichtigt.

## **2.4 Regionalforstamt Münsterland** Stellungnahme vom 29.01.2018

#### Inhalt:

*Gegen oben genannte Planung bestehen aus Sicht des Regionalforstamtes Münsterland grundsätzlich keine Bedenken.*

*Bezüglich Abständen zu Gebäuden können wir gemäß § 52 Landesforstgesetz nur Empfehlungen aussprechen. Dieser besagt, dass es die Aufgabe ist „Gefahren, die dem Wald und den seinen Funktionen dienenden Einrichtungen drohen, abzuwehren und Störungen der öffentlichen Sicherheit oder Ordnung im Wald zu beseitigen“. Die Abstände, i. d. R. ca. 15 m bei nicht bewohnten Gebäuden und 35 m bei bewohnten Gebäuden, sollten eingehalten werden, da sich im Traufbereich der Bäume die Wurzeln der Bäume befinden und Äste herunterfallen können und durch einen zu geringen Abstand die Belange des Waldes berührt werden können. Zudem ist mit einer erhöhten Verkehrssicherung zu rechnen. Hierzu ist der Eigentümer des Waldes in das Verfahren mit einzubeziehen.*

#### Abwägungsempfehlung:

Die Empfehlungen werden zur Kenntnis genommen und in der verbindlichen Bauleitplanung beachtet (vgl. parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan). Für die Flächennutzungsplan-Änderung haben sie keine Relevanz.

## **2.5 LWL-Archäologie für Westfalen** Stellungnahme vom 15.01.2018

#### Inhalt:

*Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die o. g. Planung. Wir bitten jedoch, folgende Hinweise zu berücksichtigen:*

- 1. Erste Erdbewegungen sind 2 Wochen vor Beginn der LWL-Archäologie für Westfalen - Außenstelle Münster - An den Speichern 7, 48157 Münster schriftlich mitzuteilen.*
- 2. Der LWL-Archäologie für Westfalen - Außenstelle Münster (Tel. 0251/591-8911) oder der Stadt als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Verände-*

*rungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DSchG).*

*3. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.*

#### Abwägungsempfehlung:

Die Hinweise sind bei nachfolgenden Planungen zu berücksichtigen. Für die Flächennutzungsplan-Änderung haben sie keine Relevanz.

## **2.6 Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen, Regionalniederlassung Münsterland**

Stellungnahme vom 23.01.2018

#### Inhalt:

*Durch die o. g. Planungen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ sowie zur Ausweisung von Flächen mit der Bestimmung „Sonstige Sondergebiete“ geschaffen werden.*

*Die Erschließung des geplanten Wohngebietes erfolgt über die vorhandene Stadtstraße Schlehdornweg.*

*Die Anbindung der Sondergebiete erfolgt über eine neu anzulegende Zufahrt. Im Zuge der L 593 ist die Anlegung einer Linksabbiegerspur mit einer Querungshilfe vorgesehen. Zurzeit wird die Planung für die Linksabbiegerspur mit der Querungshilfe überarbeitet.*

*Aus Sicht der Regionalniederlassung Münsterland bestehen keine grundsätzlichen Bedenken bezüglich der o. g. Planverfahren sofern für die Erstellung der Linksabbiegerspur mit einer Querungshilfe eine abgestimmte Planung vorliegt, die eine verkehrssichere und leistungsfähige Anbindung des Gebietes gewährleistet.*

*Ich weise darauf hin, dass zur Regelung der rechtlichen und technischen Einzelheiten für die Anlegung der geplanten Linksabbiegerspur mit der Querungshilfe der Abschluss einer Verwaltungsvereinbarung zwischen der Stadt Rheine und der Regionalniederlassung Münsterland erforderlich ist.*

*Die Gesamtkosten für die Baumaßnahme sind gem. § 16 des Straßen- und Wegegesetzes NRW (StrWG NRW), einschließlich des kapitalisierten Ablösebetrages für die Mehrunterhaltung von der Stadt Rheine zu tragen.*

*Weiterhin weise ich vorsorglich darauf hin, dass evtl. Ansprüche auf aktiven oder passiven Lärmschutz gegenüber dem Straßenbaulastträger der L 593 nicht geltend gemacht werden können, da die Aufstellung des B-Planes in Kenntnis der Straße durchgeführt wird.*

*Weitere Anregungen werden zu den o. g. Planverfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom Landesbetrieb Straßenbau NRW - Regionalniederlassung Münsterland - nicht vorgetragen.*

#### Abwägungsempfehlung:

Die vorgebrachten Hinweise und Anregungen werden in der verbindlichen Bauleitplanung beachtet (vgl. parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan). Für die Flächennutzungsplan-Änderung haben sie keine Relevanz.

## **2.7 Geologischer Dienst NRW - Landesbetrieb Stellungnahme vom 17.01.2018**

#### Inhalt:

*Zu dem o. g. Verfahren nehme ich wie folgt Stellung:*

*Bodenschutz:*

*Auf Basis der im Geologischen Dienst als Datengrundlage vorliegenden Bodenkarte 1:50.000 („Auskunftssystem BK 50 mit Karte der schutzwürdigen Böden“<sup>1</sup>) treten im Plangebiet schutzwürdige Böden auf. Es handelt sich um Plaggenesche mithin um Böden mit Archivfunktion.*

*Aus Bodenschutzsicht sind nach den gesetzlichen Vorgaben (z. B. § 2 Bundes-Bodenschutzgesetz, § 1 Landesbodenschutzgesetz, § 7 und § 15 Bundesnaturschutzgesetz) die vorliegenden Böden als Wert- und Funktionselemente besonderer Bedeutung zu bewerten. Eine bodenfunktionsbezogene Kompensation für den Verlust dieser Böden ist vorzunehmen. Hinweise zur Kompensation unvermeidbarer Beeinträchtigungen schutzwürdiger Böden ist folgender Veröffentlichung zu entnehmen (Kap. 3.7, S. 24).*

*Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB - Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung<sup>2</sup>*

*Ergänzung: Bei Archivböden ist ein Ausgleich nur schwer möglich. Sofern es sich tatsächlich um Archivböden handelt, sollte idealerweise eine Unterschützstellung von vergleichbaren Archivböden an anderer Stelle in ähnlichem Flächenumfang angestrebt werden (z. B. durch Eintrag einer Dienstbarkeit im Grundbuch zu Gunsten der unteren Bodenschutzbehörde).*

*Wenn dies nicht umsetzbar ist, wäre eine Dokumentation der verlorengehenden Archivböden eine weitere Möglichkeit, die Belange des Schutzgutes „Boden“ wenigstens ansatzweise zu wahren. In dem Fall sind repräsentative Plaggeneschprofile nach der Bodenkundlichen Kartieranleitung unterstützt durch eine Fotodokumentation (KA 5, 2005) zu beschreiben. Daneben sollten an horizontweise gezogenen Bodenproben bodenphysikalische und -chemische Untersuchungen vorgenommen werden. Die erhobenen Daten und Ergebnisse der Laboruntersuchungen sind dem Geologischen Dienst NRW zum Einpflegen in das Fachinformationssystem Boden zu überlassen.*

<sup>1</sup> „Auskunftssystem BK 50 mit Karte der schutzwürdigen Böden“. Unter [http://www.qd.nrw.de/zip/q\\_bk50hinw.pdf](http://www.qd.nrw.de/zip/q_bk50hinw.pdf) sind Hinweise zur kostenfreien Nutzungsmöglichkeit dieser Karte als WMS-Version (TIM online Kartenserver) abrufbar. Inhaltliche Erläuterungen zur Schutzwürdigkeitsauswertung sind zu finden unter [http://www.qd.nrw.de/zip/q\\_bkswb.pdf](http://www.qd.nrw.de/zip/q_bkswb.pdf).

<sup>2</sup> [https://www.labo-deutschland.de/documents/umweltpruefung\\_494.pdf](https://www.labo-deutschland.de/documents/umweltpruefung_494.pdf)

*Mutterboden:*

*Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.*

*Niederschlagsversickerung:*

*Ich bitte zu prüfen, ob im Falle von Flächenversiegelungen Möglichkeiten zur ortsnahen Versickerung gering verschmutzter Niederschlagswässer gem. § 51a LWG bestehen. Nach der uns vorliegenden Bodenkarte 1:50.000 ist der Boden für eine Niederschlagsversickerung voraussichtlich geeignet; gegebenenfalls sind technische Maßnahmen notwendig.*

Abwägungsempfehlung:

Die Hinweise und Anregungen bzgl. des Bodenschutzes werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausarbeitung des Umweltberichtes beachtet.

In diesem Zusammenhang wird im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 337 eine bodenfunktionsbezogene Kompensation innerhalb des Kompensationsflächenpools „Klosterwald Gravenhorst“ u. a. durch Nutzungsextensivierung / bzw. Nutzungsverzicht realisiert. Die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen wird vertraglich geregelt und damit rechtlich verbindlich.

Insgesamt handelt es sich bei dem Plangebiet um einen bereits vollständig anthropogen überprägten Bereich. Dies bestätigte auch die Ortsbegehung. Typische Ausprägungsmerk-

male, wie z. B. eine „Urglaswölbung“ oder Eschkanten wurden im Plangebiet ebenfalls nicht vorgefunden. Demnach ist hier aller Voraussicht nach nicht von einem Archivboden auszugehen.

Die Hinweise bzgl. Mutterboden und Niederschlagsversickerung werden bei nachfolgenden Planungen berücksichtigt. Für die Flächennutzungsplan-Änderung haben sie keine Relevanz.

## **2.8 Bundesnetzagentur** Stellungnahme vom 10.01.2018

### Inhalt:

*Auf der Grundlage der von Ihnen zur Verfügung gestellten Angaben empfehle ich Ihnen, bei Vorliegen konkreter Bauplanungen mit Höhen über 20 m (z. B. Windkraftanlagen, Hochspannungsfreileitungen, Masten, hohen Gebäuden, Industrie- und Gewerbeanlagen etc.) sowie für Photovoltaikanlagen mit einer Fläche ab ca. 200 qm, die Bundesnetzagentur zu beteiligen.*

*Die Beteiligung sollte möglichst elektronisch (E-Mail Adresse: 226.Postfach@BNetzA.de) unter Beifügung folgender Angaben und Dokumente erfolgen:*

- *Art der Planung*
- *die geografischen Koordinaten des Baugebiets (NW- und SO-Werte in WGS 84)*
- *Maß der baulichen Nutzung (Bauhöhe!)*
- *eine topografische Karte mit eingezeichnetem Baugebiet und Orientierungspunkten (keine Katasterkarten)*
- *mehrere zu prüfende Gebiete sind einzeln zu bezeichnen*

*Umfassende Informationen zur Bauleitplanung im Zusammenhang mit Richtfunkstrecken sowie zusätzliche Hinweise, hier insbesondere zu Flächennutzungsplänen, finden Sie auf der Internetseite der Bundesnetzagentur unter folgendem Link: [www.bundesnetzagentur.de/bauleitplanung](http://www.bundesnetzagentur.de/bauleitplanung).*

*Sollten Ihrerseits noch Fragen offen sein, so steht Ihnen für Rückfragen die Bundesnetzagentur, Referat 226 (Richtfunk), unter der o. a. Telefonnummer zur Verfügung.*

### Abwägungsempfehlung:

Die Hinweise sind bei nachfolgenden Planungen zu berücksichtigen. Für die Flächennutzungsplan-Änderung haben sie keine Relevanz.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (vgl. parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan) werden max. Gebäudehöhen von 7,5 m bzw. max. Firsthöhen von 11,5 m und 9,75 m über Normalhöhen null festgesetzt. Damit bleibt die Höhenentwicklung der Neubebauung weit unter 20 m.

Die vorhandene Richtfunktrasse ist im Flächennutzungsplan bereits dargestellt und wird entsprechend berücksichtigt.

## **2.9 Deutsche Telekom Technik GmbH** Stellungnahme vom 31.01.2018

### Inhalt:

*Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehme ich wie folgt Stellung:*

*Gegen die vorgelegte 34. Änderung Flächennutzungsplan Elter Straße/Schlehdornweg bestehen grundsätzlich keine Einwände.*

*Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus dem beigefügten Lageplan ersichtlich sind. Diese versorgen die vorhandene Bebauung. Ich gehe davon aus, dass die Telekommunikationslinien punktuell gesichert, aber unverändert in ihrer Trassenlage verbleiben können. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Eine weitergehende Stellungnahme wird von uns im Zuge der Vorlage des Bebauungsplanes abgegeben.*

*Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass die Belange des Schutzes von Richtfunktrassen von einer bundesweit zentral zuständigen Stelle der Telekom geprüft werden. Bitte richten Sie im Bedarfsfall Ihre diesbezügliche Anfrage direkt an folgende Mail-Adresse: richtfunk-trassenauskunft-dttgmbh@telekom.de*

#### Abwägungsempfehlung:

Die Hinweise werden in der verbindlichen Bauleitplanung beachtet (vgl. parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan). Für die Flächennutzungsplan-Änderung haben sie keine Relevanz.

#### **2.10 Energie- und Wasserversorgung Rheine GmbH** Stellungnahme vom 11.01.2018

##### Inhalt:

*Zum o. g. Flächennutzungsplan haben wir keine Bedenken. Die Versorgung des Gebietes mit Gas, Trinkwasser und Strom wird durch die Energie- und Wasserversorgung Rheine sichergestellt.*

##### *Hinweis:*

*Die Energie- und Wasserversorgung Rheine wird auf dem Gelände Leerrohre für Lichtwellenleiter verlegen.*

##### Abwägungsempfehlung:

Die Hinweise bzgl. der Versorgung des Gebietes mit Gas, Trinkwasser und Strom werden zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis bzgl. des Verlegens von Leerrohren für Lichtwellenleitern ist bei nachfolgenden Planungen zu berücksichtigen. Für die Flächennutzungsplan-Änderung hat er keine Relevanz.

#### **2.11 Bezirksregierung Arnsberg - Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe** Stellungnahme vom 02.10.2017

##### Inhalt:

*Eine Luftbildauswertung für Ihren Antrag wurde durchgeführt. Ich empfehle folgende Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen:*

*Sondieren der zu bebauenden Flächen und Baugruben und die Anwendung der Anlage 1 TVV, im Bereich der Bombardierung.*

*Sondieren der Stellungsbereiche (falls diese nach dem zweiten Weltkrieg nicht überbaut wurden).*

*Es ist möglich, dass die verwendeten Luftbilder aufgrund von Bildfehlern, ungenügender zeitlicher Abdeckung oder ungenügender Sichtbarkeit, nicht alle Kampfmittelbelastungen zeigen.*

*Die zuständige örtliche Ordnungsbehörde ist deshalb nicht davon entbunden, eigene Erkenntnisse über Kampfmittelbelastungen der beantragten Fläche heranzuziehen (z. B. Zeitzeugenaussagen).*

*Weiteres Vorgehen:*

*Bei Anfragen zu Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen beachten Sie bitte die Informationen und Formulare im Infocenter in KISKaB (Kartenwerkzeuge). Sollten Sie konkrete Fragen zu den Formularen haben, wenden Sie sich bitte an den Dezernenten für Kampfmittelbeseitigung. Termin- oder technische Anfragen richten Sie bitte an die die Emailadresse kbd-wl@bra.nrw.de oder telefonisch an 02931/82-3896.*

*Allgemeines:*

*Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.*

### Abwägungsempfehlung:

Die Hinweise werden in der verbindlichen Bauleitplanung beachtet (vgl. parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan). Für die Flächennutzungsplan-Änderung haben sie keine Relevanz.

## **2.12 Sonstige Stellungnahmen**

Es wird festgestellt, dass von Seiten der übrigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange keine weiteren abwägungsrelevanten Stellungnahmen eingegangen sind.

## **II. Offenlegungsbeschluss**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine beschließt, dass gemäß § 3 Abs. 2 BauGB der Entwurf der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine nebst beigefügter Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich auszulegen ist.

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen abgegeben werden, wobei nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes (UmwRG) in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 des UmwRG gemäß § 7 Abs. 3 Satz 1 des UmwRG mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

Der räumliche Geltungsbereich dieser Flächennutzungsplanänderung beinhaltet die Flurstücke 19 (komplett) und 61, 66 (teilweise) der Flur 180, Gemarkung Rheine-Stadt und die Flurstücke 455, 490, 492, 495, 497, 500, 502 (teilweise) der Flur 179, Gemarkung Rheine-Stadt und wird wie folgt begrenzt:

im Norden: durch eine öffentliche Grünfläche mit Ehrenmal ,  
im Osten: durch die „Elter Straße“ (L593) sowie Wohngrundstücke,  
im Süden: durch eine derzeit intensiv genutzte Ackerfläche,  
im Westen: durch Grünflächen der Emsaue

Der räumliche Geltungsbereich ist im Übersichtsplan zum Flächennutzungsplan geometrisch eindeutig festgelegt.

**Anlagen:**

- Anlage 1: FNP-Änderung (Vorentwurf)
- Anlage 2: FNP-Änderung, Alt-Neu-Gegenüberstellung
- Anlage 3: Begründung FNP-Änderung (Vorentwurf)
- Anlage 4: Umweltbericht
- Anlage 5: Artenschutzbeitrag
- Anlage 6: Erfassung von Fledermäusen
- Anlage 7: Allgemeine FFH-Verträglichkeitsvorstudie
- Anlage 8: Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse