

## Bebauungsplan Nr. 208, 10. Änderung

### Kennwort: "Bürgerzentrum"

mit örtlicher Bauvorschrift

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>BESCHREIBUNG DES PLANVORHABENS</b> .....	<b>4</b>
1.1	Anlass und Angaben zum Standort.....	4
1.2	Art und Umfang des Vorhabens sowie Angaben zum Bedarf an Grund und Boden sowie Festsetzungen des Bebauungsplanes .....	5
1.3	Fachziele des Umweltschutzes.....	5
<b>2</b>	<b>BESTANDSAUFNAHME UND -BEWERTUNG</b> .....	<b>6</b>
2.1	Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt, Arten sowie Schutzgebiete und -objekte (gem. § 1 Abs.6 Nr.7a BauGB) .....	6
2.2	Fläche, Boden, Wasser, Klima und Luft (gem. § 1 Abs.6 Nr.7a BauGB).....	11
2.3	Landschaft (gem. § 1 Abs.6 Nr.7a BauGB).....	12
2.4	Menschen, menschliche Gesundheit, Emissionen (gem. § 1 Abs.6 Nr.7c BauGB) ...	12
2.5	Kultur- und sonstige Sachgüter (gem. § 1 Abs.6 Nr.7d BauGB).....	12
2.6	Wechselwirkungen (gem. § 1 Abs.6 Nr.7i BauGB).....	12
2.7	Europäisches Netz – Natura 2000 (gem. § 1 Abs.6 Nr.7b BauGB) .....	12
2.8	Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen (gem. § 1 Abs.6 Nr.7j BauGB) ...	13
<b>3</b>	<b>WIRKUNGSPROGNOSE, UMWELTRELEVANTE MAßNAHMEN</b> .....	<b>13</b>
3.1	Auswirkungsprognose .....	13
3.2	Umweltrelevante Maßnahmen .....	15
<b>4</b>	<b>ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG</b> .....	<b>17</b>
<b>5</b>	<b>ANHANG</b> .....	<b>18</b>
5.1	Überschlägige Eingriffs- und Kompensationsermittlung .....	18
5.1.1	Eingriffsflächenwert .....	18
5.1.2	Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes .....	19
5.1.3	Ermittlung des Kompensationsdefizits .....	19

---

Wallenhorst, 2018-06-19

**IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG**



i.V. Böhm

---

**Bearbeitung:**

Dipl.-Ing. (FH) Jan Aulfes

Wallenhorst, 2018-06-19

Proj.-Nr.: 218180

**IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG**

Ingenieure ♦ Landschaftsarchitekten ♦ Stadtplaner

Telefon (0 54 07) 8 80-0 ♦ Telefax (0 54 07) 8 80-88

Marie-Curie-Straße 4a ♦ 49134 Wallenhorst

<http://www.ingenieurplanung.de>

Beratende Ingenieure – Ingenieurkammer Niedersachsen

Qualitätsmanagementsystem TÜV-CERT DIN EN ISO 9001-2008

## 1 Beschreibung des Planvorhabens

### 1.1 Anlass und Angaben zum Standort

Der Bebauungsplan Nr. 208 Kennwort: „Bürgerzentrum“ wurde mit der 4. Änderung vollständig überplant und damit aufgehoben. Die 4. Änderung des B-Planes (Ursprungsplan) ist seit dem 08.04.1999 rechtskräftig. Mit ihr wurden für einen zentralen Bereich der Stadt Rheine, östlich der Ems Kerngebiete festgesetzt. Die Kerngebiete dienen u. a. der Unterbringung des Bürgerzentrums und eines Hotels. In den übrigen Bereichen sind alle kerngebietstypischen Nutzungen mit teilweise oberhalb des Erdgeschosses Wohnnutzungen zulässig. Der Geltungsbereich ist inzwischen fast vollständig bebaut.

Für den Bebauungsplan wurden seither weitere Änderungen durchgeführt. Von der jetzigen sind der Ursprungsplan sowie die 8. und 9. Änderung betroffen.

Im Nordwesten des Geltungsbereiches des Ursprungsplanes, in direkter Nähe zur Ems befindet sich das City Club Hotel Rheine. Der Eigentümer des Hotels plant eine Erweiterung des Komplexes in Richtung Norden/Nordosten mit der zusätzlichen Möglichkeit zur Wohnnutzung.

Um die vorgenannten Zielsetzungen und konkreten Planungen umsetzen zu können, wird die 10. Änderung des rechtskräftigen Ursprungsplanes (4. BPÄ Nr. 208) erforderlich.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt, um die Bauliche Ergänzung einer vollständig von Siedlungs- und Verkehrsflächen umschlossenen Fläche innerhalb von Rheine zu ermöglichen. Das Vorhaben dient dem Ziel der Nachverdichtung und ist damit als Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB zu qualifizieren.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht anzuwenden. Es besteht keine allgemeine Kompensationsverpflichtung.

Dennoch sind für diese Bebauungspläne der Innenentwicklung immer noch die umweltplanerischen (inkl. naturschutzfachlichen) Belange so aufzubereiten, dass sie in die bauleitplanerische Abwägung eingestellt werden können. Denn weiterhin gilt nach § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB, dass bei der Aufstellung von Bauleitplänen u.a. insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen sind.

Werden somit bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung auf der einen Seite bestimmte Umweltanforderungen bzw. spezielle Rechtsfolgen (Umweltbericht, Eingriffsregelung / Kompensationspflicht) reduziert bzw. ausgesetzt, bleibt es dennoch bei der grundsätzlichen Verpflichtung zur Beachtung des Umwelt- und Naturschutzes.

## 1.2 Art und Umfang des Vorhabens sowie Angaben zum Bedarf an Grund und Boden sowie Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die 10. Änderung des B-Planes Nr. 208 Kennwort: „Bürgerzentrum“ trifft folgende Festsetzungen:

<b>Fläche insgesamt (Geltungsbereich):</b>	ca. 1.255 m <sup>2</sup>
- Kerngebiet (MK)	ca. 870 m <sup>2</sup>
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	ca. 260 m <sup>2</sup>
- Grünfläche	ca. 125 m <sup>2</sup>

Die Neuversiegelung ergibt sich aus der möglichen Versiegelung innerhalb des Kerngebietes mit der GRZ 1,0 sowie aus der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung. Unter Berücksichtigung der GRZ ergibt sich eine maximal zulässige Versiegelung von ca. **1.130 m<sup>2</sup>**.

Flächennutzung	Größe in m <sup>2</sup>	Faktor	Größe in m <sup>2</sup>
Kerngebiet (GRZ 1,0)	870	1,0	870 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	260	1,0	260 m <sup>2</sup>
<b>Versiegelung</b>			<b>1.130 m<sup>2</sup></b>

Bei der hier ermittelten Versiegelung handelt es sich nur zum Teil um eine Neuversiegelung. Der planungsrechtlich abgesicherte Zustand aus dem B-Plan Nr. 208, 4. Änderung (Ursprungsplan) ließ im Änderungsbereich bereits eine Versiegelung auf 1071 m<sup>2</sup> zu, so dass lediglich eine Neuversiegelung von **59 m<sup>2</sup>** besteht.

## 1.3 Fachziele des Umweltschutzes

Konkretere Zielvorstellungen ergeben sich aus der >Räumlichen Gesamtplanung< und aus der >Landschaftsplanung<<sup>1</sup>.

### Räumliche Gesamtplanung

#### Regionalplan:

In der zeichnerischen Darstellung des Regionalplans Münsterland ist das Plangebiet als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Hierbei handelt es sich um ein Vorranggebiet, welches dem nachweisbaren Bedarf entsprechend in Anspruch genommen werden darf. Die im Flächennutzungsplan vorhandenen Flächenreserven sind vorrangig zu entwickeln (s. Pkt. III.1 121 - 123 RP).

<sup>1</sup> Explizit betont das Gesetz [§ 1 Abs.6 Punkt 7.g)], dass vorhandene Landschaftspläne oder sonstige umweltrechtliche Fachpläne für die Bestandsaufnahmen und -bewertungen heranzuziehen sind.

## **Flächennutzungsplan (FNP):**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rheine stellt die Fläche des Plangebietes als Kerngebiet dar.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen weiterhin dieser Darstellung. Damit wird dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB Rechnung getragen.

## **2 Bestandsaufnahme und -bewertung**

### **2.1 Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt, Arten sowie Schutzgebiete und -objekte (gem. § 1 Abs.6 Nr.7a BauGB)**

Im Folgenden werden Biotope und Schutzgebiete als Lebensräume von Tieren und Pflanzen behandelt und ggf. weiterführende Angaben zu z.B. gefährdeten Arten gemacht.

#### **Biotoptypen**

Die Bestandserfassung des Gebietes erfolgte anhand einer Vorortbegehung im Mai 2018. Die Bewertung der vorhandenen Bestandes und die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erfolgt anhand der vom Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen herausgegebenen Arbeitshilfe „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW (Stand: März 2008)<sup>2</sup>“.

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes bzw. seiner Änderungen sind hinsichtlich der Eingriffsregelung als planungsrechtlich gesicherter Bestand anzusetzen.

Vorgesehen ist die Erweiterung des südlich und östlich angrenzenden City-Club-Hotels. Damit wird eine Baulücke zwischen vorhandenen hohen Gebäuden geschlossen. Die betroffene Fläche stellt sich derzeit als Kalkschotterfläche in starker Böschungslage dar (sh. Fotos). Der untere südliche Teil wird zeitweise als Stellfläche genutzt. Die Hangflächen sind schütter bewachsen. Im oberen nördlichen Teil stehen einzelne Rosensträucher, partiell dominiert hier das Wollige Honiggras. Zufallsfunde gefährdeter Pflanzenarten wurden im Rahmen der einmaligen Begehung nicht erfasst. Der westliche Teil des vorliegenden Änderungsbereiches umfasst einen mit Sträuchern bewachsenen Böschungsbereich zur Ems, der bereits Teil des Naturschutzgebietes Emsaue ist. Dieser geschützte Bereich wird weiterhin als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

---

<sup>2</sup> LANUV NRW (2008) Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW. Recklinghausen. Abgerufen am 25.04.2016 von [http://www.lanuv.nrw.de/natur/lebensr/Num\\_Bew\\_Biotoptypen\\_Bauleitplanung\\_Maerz2008.pdf](http://www.lanuv.nrw.de/natur/lebensr/Num_Bew_Biotoptypen_Bauleitplanung_Maerz2008.pdf)



Foto 1 und 2: überplante Böschungsbereiche zwischen den vorhandenen Gebäuden.



Foto 3: mit Sträuchern und Gartenpflanzen zugewachsene Böschung zur Ems im NSG Emsaue

### **Planungsrechtlich gesicherter Bestand**

Der Planbereich liegt vollständig innerhalb eines vorhandenen Bebauungsplanes (sh. Texte o.). Die Festsetzungen des rechtskräftigen B-Planes sind für die aktuelle Aufstellung der 10. Änderung des B-Planes Nr. 208 als Bestand anzusetzen:

#### Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Grundwert A: 0

Im Zentrum des Plangebietes sind im Ursprungsplan (B-Plan Nr. 208, 8. Änderung, aus dem Jahr 2012) „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung“ festgesetzt. Dieser Bereich ist dem Wertfaktor 0 zuzuordnen.

#### Kerngebiet GRZ 1,0 Grundwert A: 0

Bei einem Teilbereich des Plangebietes handelt es sich um festgesetztes Kerngebiet. Im Ursprungsplan (B-Plan Nr. 208) ist eine Grundflächenzahl von 1,0 festgesetzt. Somit ist von einer zulässigen Flächenversiegelung von max. 100 % auszugehen. Die Bereiche sind daher mit dem Wertfaktor 0 zu bewerten.

### Stellplätze

Grundwert A: 0

Für einen kleinen Bereich im südöstlichen Plangebiet sind Stellplätze festgesetzt. Der Bereich ist vollständig versiegelt und erhält daher einen Wertfaktor von 0 Wertpunkten.

### Grünfläche

Grundwert A: 3

In der Ursprungsplanung ist im westlichen Plangebiet eine Grünfläche festgesetzt. Im Osten der Grünfläche stocken mehrere Einzelbäume. Es handelt sich um Kugelahorne mit Brusthöhendurchmessern (BHD) zwischen 15 und 20 cm. Im Westen umfasst die Grünfläche den mit Sträuchern bewachsenen Böschungsbereich zur Ems.

### Angrenzende Bereiche

Das Plangebiet befindet sich im innerstädtischen Bereich von Rheine. Ein Bezug zur freien Landschaft ist nicht gegeben. Jedoch befinden sich unmittelbar westlich des Plangebietes die Ems sowie der Schleusenkanal. Nördlich sowie östlich des Plangebietes besteht jeweils gewerbliche Bebauung. Im Süden befindet sich die Stadthalle von Rheine.

### **Biologische Vielfalt (Biodiversität)**

Der Begriff Biologische Vielfalt (Biodiversität) umfasst neben der Vielfalt der Arten auch die Genunterschiede zwischen den Organismen einer Art und die Vielzahl der Lebensräume der Arten. Zur Operationalisierung der Biodiversität werden folgende Kriterien berücksichtigt:

- Rote Listen Biotoptypen und Rote Listen Pflanzen- und Tierarten
- Streng geschützte Arten / Faunistische Funktionsbeziehungen
- Naturschutzspezifische Schutzgebiete und sonstige bedeutende Objekte

#### Rote Listen Pflanzen- und Tierarten / Rote Listen Biotoptypen:

Im Plangebiet kommen keine Biotoptypen mit den Gefährdungskategorien 0, 1 oder 2 der Roten Liste vor. Angaben zu Rote-Liste-Arten liegen nicht vor.

#### Streng geschützte Arten / faunistische Funktionsbeziehungen

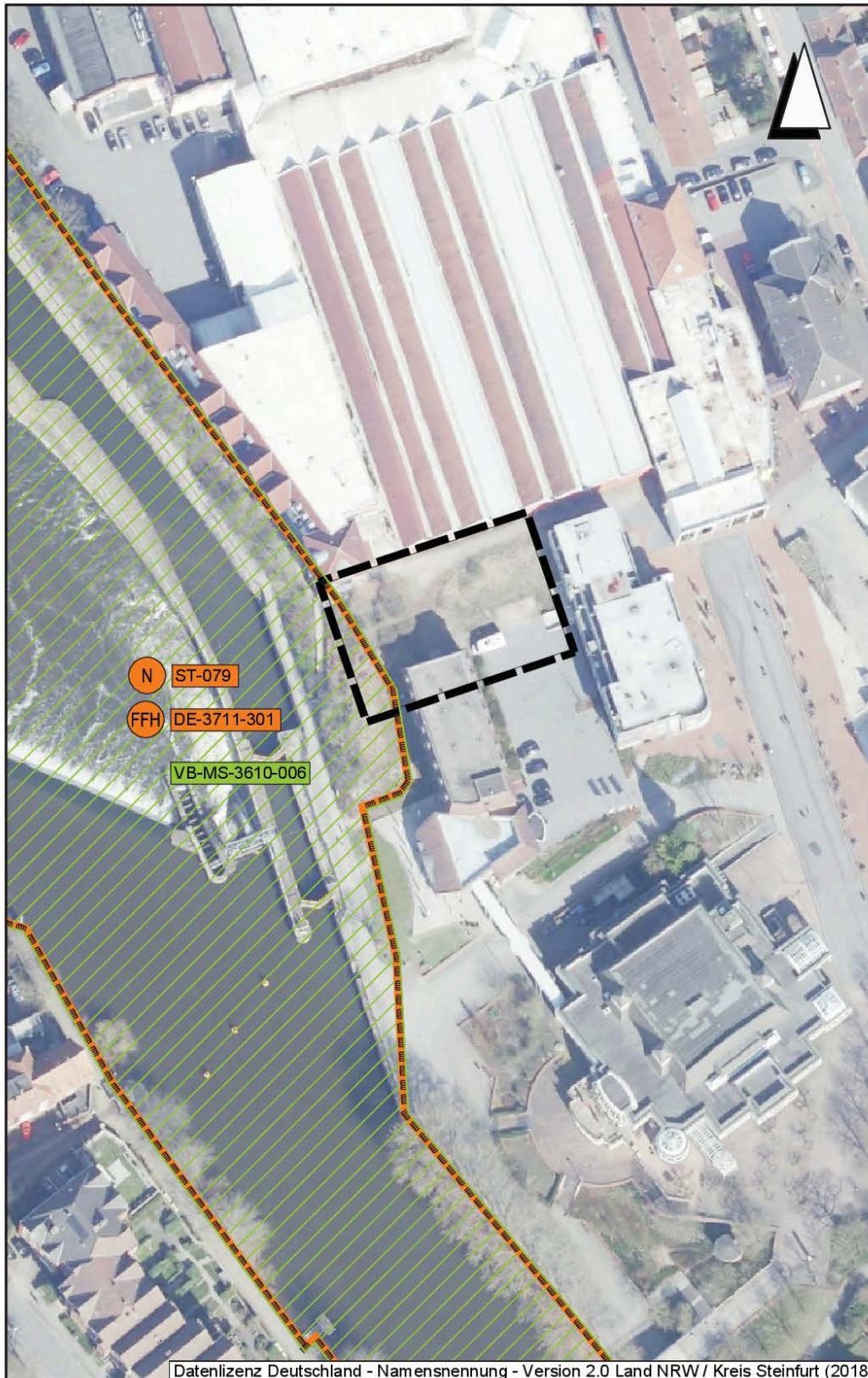
Auf dem an das Plangebiet angrenzenden Kalkschotterflächen kommen gefährdete Pflanzenarten vor<sup>3</sup>. Beeinträchtigungen dieser Arten sowie des teilweise innerhalb des Plangebietes liegenden NSG sind zu vermeiden, während der Bauphase sollte ein Bauzaun aufgestellt werden. Vorkommen von Arten mit besonderer Planungsrelevanz innerhalb der vorgesehenen Erweiterungsfläche können ausgeschlossen werden (sh. Artenschutzbeitrag).

#### Naturschutzspezifische Schutzgebiete und sonstige bedeutende Objekte:

Von der Planung sind das Naturschutzgebiet (NSG) „Emsaue“ (Kennung: ST-079) sowie das gleichnamige FFH-Gebiet (Kennung: DE-3711-301) betroffen, von denen sich jeweils Teilbereiche im westlichen Plangebiet befinden. Weitere Schutzgebiete und -objekte sind nicht betroffen.

---

<sup>3</sup> Schriftl. Mitteilung UNB Steinfurt vom 21. September 2017



Zusammenfassend ist fest zu halten, dass aufgrund der anteiligen Lage des Plangebietes im NSG sowie FFH-Gebiet zwar eine besondere Bedeutung hinsichtlich naturschutzspezifischer Schutzgebiete besteht, die vorhandenen Strukturen und Funktionen im Plangebiet (keine FFH-Lebensraumtypen, keine gefährdeten Biotoptypen) jedoch auf keine besondere biologische

Vielfalt hinweisen. Es handelt sich um einen Bereich mit Grundfunktionen bzgl. des Erhalts der Biodiversität.

## 2.2 Fläche, Boden, Wasser, Klima und Luft (gem. § 1 Abs.6 Nr.7a BauGB)

Zu den abiotischen Schutzgütern gehören Fläche, Boden, Wasser, Klima und Luft.

### Fläche

In Bezug auf das Schutzgut Fläche ist festzuhalten, dass es sich bei dem Plangebiet größtenteils um einen bereits versiegelten innerstädtischen Standort in Rheine handelt.

### Boden

Gemäß der Bodenkarte (GeoServer NRW - Bodenkarte 1:50.000<sup>4</sup>) ist im Plangebiet ein „Braunerde-Rendzina, Rendzina, vereinzelt Kalkbraunerde, vereinzelt Rendzina-Braunerde“ anzutreffen. Das ackerbauliche Ertragspotenzial wird gem. Bodenkarte als „mittel“ eingestuft. Der Standort ist in der Bodenkarte zur „Schutzwürdigkeit der Böden“ aufgrund seiner tiefgründige Sand- oder Schuttböden mit sehr hoher Funktionserfüllung als Biotopentwicklungspotenzial für Extremstandorte erfasst, so dass von einem überdurchschnittlich bedeutsamen Bodentyp auszugehen ist.

Die nachrichtliche Darstellung des Bereiches, dessen Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist wird unverändert aus dem Ursprungsplan übernommen.

### Wasser

Oberflächengewässer: Im Geltungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer.

Grundwasser: Gemäß der Bodenkarte von NRW 1:50.000 wird im Plangebiet die „Grundwasserstufe 0“ (ohne Grundwasser) angegeben. Gemäß der hydrogeologischen Karte von NRW 1:100.000<sup>5</sup> wird das Schutzpotenzial der grundwasserüberdeckenden Schichten als „ungünstig“ eingestuft.

Wasserschutzgebiete: Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes.

Insgesamt betrachtet liegt keine besondere Bedeutung aus Sicht des Schutzgutes Wasser vor.

### Klima und Luft

Bei den innerhalb des Geltungsbereichs liegenden Flächen handelt es sich um ein bereits zu großen Teilen stark verdichtetes Gebiet. Die wenigen vorhandenen Freiflächen tragen in geringem Umfang zur Kaltluftbildung bei. Die innerhalb des Geltungsbereichs vorkommenden Gehölze dienen in geringem Umfang der Frischluftproduktion. Das Plangebiet hat keine besondere Bedeutung für das Schutzgut Klima und Luft.

<sup>4</sup> <http://www.tim-online.nrw.de/tim-online/initParams.do?role=default>, Abruf am 2018-05-18

<sup>5</sup> Hydrogeologische Karte von NRW 1:100.000, Geologischer Dienst NRW, 11.10.17 – Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 ([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0))

### **2.3 Landschaft (gem. § 1 Abs.6 Nr.7a BauGB)**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen städtischen Bereich mit bereits hohem Versiegelungsgrad. Es besteht nach Westen ein Bezug zur Ems (bzw. zum Schleusenkanal). Von den anderen Seiten ist das Plangebiet von Siedlungs- und Verkehrsflächen umschlossen. Die im Plangebiet vorhandenen Bäume (Ahorne) stellen wertgebende Elemente in Bezug auf das Landschafts- / bzw. Ortsbild dar. Aus Sicht des Landschafts-/Ortsbildes kommt dem Gebiet eine durchschnittliche Bedeutung zu.

### **2.4 Menschen, menschliche Gesundheit, Emissionen (gem. § 1 Abs.6 Nr.7c BauGB)**

Bei der hier betrachteten Fläche handelt es sich nicht um einen Bereich mit besonderer Bedeutung als Wohnumfeldfläche. Ebenso wenig ist Freizeit- oder Tourismusinfrastruktur vorhanden. Das Plangebiet weist daher keine besondere Bedeutung für den Menschen oder seine Gesundheit auf.

### **2.5 Kultur- und sonstige Sachgüter (gem. § 1 Abs.6 Nr.7d BauGB)**

Die Gebäude im Plangebiet können als Sachgüter angesehen werden. Weitere Vorkommen von Kultur- und sonstigen Sachgütern sind im Plangebiet nicht bekannt.

### **2.6 Wechselwirkungen (gem. § 1 Abs.6 Nr.7i BauGB)**

Die einzelnen schutzgutübergreifenden Wechselwirkungen im Sinne der Ökosystemtheorie können an dieser Stelle nicht vollständig erfasst und bewertet werden. In der Praxis hat sich bewährt, nur die entscheidungserheblichen Umweltkomplexe mit ausgeprägten Wechselwirkungen darzustellen; i.d.R. handelt es sich hier um Ökosystemtypen oder auch Biotopkomplexe mit besonderen Standortfaktoren (extrem trocken, nass, nährstoffreich oder –arm). Gleichfalls können zu den entscheidungserheblichen Umweltkomplexen, Bereiche mit hoher kultureller oder religiöser Bedeutung hinzugezählt werden:

Im Plangebiet kommen keine Biotop- oder Umweltkomplexe mit besonderer Empfindlichkeit / oder Bedeutung vor. Daher wird die Planung zwar aufgrund der zu erwartenden (geringfügigen) Neuversiegelung zu Auswirkungen in allen Schutzgutbereichen führen, erhebliche nachteilige Auswirkungen im Bereich komplexer schutzgutübergreifender Wechselwirkungen werden durch die Planung aber nicht bedingt.

### **2.7 Europäisches Netz – Natura 2000 (gem. § 1 Abs.6 Nr.7b BauGB)**

Ein Teilbereich des westlichen Plangebietes befindet sich im FFH-Gebiet „Emsaue“ (Kennung: DE-3711-301).

## **2.8 Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen (gem. § 1 Abs.6 Nr.7j BauGB)**

Unter diesem Punkt erfolgt eine Erfassung von Umwelteinwirkungen, welche die Folge von Unfällen oder Katastrophen sind, die von dem vorliegenden Bauleitplan ausgehen können bzw. denen der Bauleitplan ausgesetzt ist. Das Plangebiet ist im Ursprungs B-Plan Nr. 204, 4. Änderung, Kennwort: Bürgerzentrum aus dem Jahre 1999 überwiegend als „Kerngebiet“ sowie „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ festgesetzt, daher ist keine Relevanz für von der Fläche ausgehende Unfälle gegeben. Im näheren und weiteren Umfeld befinden sich keine Betriebe oder Anlagen, die als Störfallbetrieb im Sinne der 12. BImSchV / KAS 18 einzustufen sind. Gefährdungen durch Hochwasser sind nicht zu erwarten, das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten und in den für Nordrheinwestfalen vorliegenden Hochwassergefahren- bzw. –risikokarten sind keine Darstellungen getroffen. Geplant ist die Ausweisung eines Kerngebietes und somit einer Nutzung, von der keine besonderen Risiken ausgehen.

## **3 Wirkungsprognose, umweltrelevante Maßnahmen**

### **3.1 Auswirkungsprognose**

Die Planung sieht hauptsächlich die Ausweisung eines Kerngebietes vor. Im nördlichen Plangebiet wird zudem eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerbereich) festgesetzt. Im westlichen Plangebiet wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, von der Teilbereiche aus der Ursprungsplanung übernommen werden. Das Plangebiet ist heute bereits weitgehend versiegelt und ist unter anderem mit einem Hotel bebaut. Durch die Planung kommt es in geringem Maße zu einem Funktionsverlust für Tier- und Pflanzenarten durch Änderung bzw. Zerstörung der vorhandenen Biotoptypenausstattungen. Die Neuplanung führt rechnerisch zu keiner zusätzlichen Versiegelung.

Die Bewertung der vorhandenen Biotoptypen und die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt anhand der vom Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen herausgegebenen Arbeitshilfe „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW (Stand: März 2008)<sup>6</sup>“.

Aufgrund der geringen bzw. mittleren Wertigkeit der betroffenen Biotope ist mit keinen weiteren Eingriffen in das Schutzgut Tiere und Pflanzen zu rechnen.

Ein geringer Flächenanteil des Geltungsbereiches befindet sich innerhalb des Naturschutzgebietes „Emsaue“ (Kennung: ST-079). Dieser Bereich ist jedoch bereits im Ursprungs-Bebauungsplan als „öffentliche Grünfläche“ festgesetzt. Diese Festsetzung wird in diesem Bereich für die aktuelle Planung übernommen und es sind hier keine Änderungen geplant. Weitere Schutzgebiete oder -objekte gem. BNatSchG sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

---

<sup>6</sup> LANUV NRW (2008) Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW. Recklinghausen. Abgerufen am 25.04.2016 von [http://www.lanuv.nrw.de/natur/lebensr/Num\\_Bew\\_Biotoptypen\\_Bauleitplanung\\_Maerz2008.pdf](http://www.lanuv.nrw.de/natur/lebensr/Num_Bew_Biotoptypen_Bauleitplanung_Maerz2008.pdf)

Die Planung führt zu keiner Überplanung oder Beeinträchtigung von Rote-Liste-Arten/ Biotopen. Es werden ebenfalls keine bedeutsamen faunistischen Funktionsräume von der Planung unmittelbar oder mittelbar betroffen. Mit erheblichen Beeinträchtigungen der Biologischen Vielfalt wird daher nicht gerechnet.

#### *Schutzgut Fläche, Boden, Wasser Klima und Luft*

Mit Blick auf das Schutzgut Fläche ist festzuhalten, dass mit der vorliegenden Planung innerhalb des Plangebietes eine zusätzliche Neuversiegelung von 59 m<sup>2</sup> Fläche ermöglicht wird. Es kommt durch den teilweisen Erhalt einer Grünfläche zu einer Flächeninanspruchnahme von ca. 125 m<sup>2</sup>. Die vorliegende Planung bedingt in erster Linie den Verlust / bzw. die Bebauung von bereits versiegelten, innerörtlichen Fläche, welche keine / bzw. nur begrenzt ökologische Funktionen erfüllen können. Es ist festzuhalten, dass keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Fläche zu erwarten sind.

Durch die Planung kommt es innerhalb des Geltungsbereiches zu einer sehr geringen Neuversiegelung von Flächen. Aus Sicht des Schutzgutes Boden liegt ein Bereich mit besonderer Bedeutung durch das Vorkommen tiefgründiger Sand- oder Schuttböden mit sehr hoher Funktionserfüllung als Biotopentwicklungspotenzial für Extremstandorte im Plangebiet vor. Aufgrund des stark anthropogen überprägten Standortes sowie keiner zusätzlichen Versiegelung ist nicht mit erheblich negativen Auswirkungen in Bezug auf das Schutzgut Boden auszugehen.

Aufgrund der bereits bestehenden Flächenversiegelung im Plangebiet ist nicht mit einem nennenswerten Verlust von Infiltrationsraum zu rechnen.

Zudem liegt im Plangebiet keine besondere Bedeutung aus Sicht des Schutzgutes Wasser vor. Des Weiteren ist die vorliegende Planung mit der geringfügigen Erweiterung eines Kerngebietes nicht als Wassergefährdend einzustufen. Insgesamt betrachtet kommt es demnach aus Sicht des Schutzgutes Wasser nicht zu erheblich nachteiligen Auswirkungen.

Von der Planung sind keine Bereiche mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Klima und Luft betroffen.

#### *Schutzgut Landschaft*

Aus Sicht des Landschafts-/Ortsbildes kommt dem Gebiet eine durchschnittliche Bedeutung zu. Hierbei handelt es sich um einen stark anthropogen geprägten Raum. Mit dem vorgesehenen Neubau wird kleinräumig eine Freifläche in Anspruch genommen, Bereiche mit besonderer Bedeutung für das Orts- /Landschaftsbild liegen nicht vor.

#### *Schutzgut Mensch*

Bedeutende Wohnumfeldbereiche, Flächen für die Naherholung oder der Freizeit- und Tourismusindustrie sind von der Planung nicht betroffen. Weiterhin ist festzuhalten, dass das Plangebiet in einem Bereich liegt, in dem erhebliche Lärmemissionen, ausgehend von Straßenverkehr oder gewerblichen Betrieben nicht zu erwarten sind. Es sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

#### *Schutzgut Kultur- und Sachgüter*

Die im Plangebiet bestehende Gebäude stellen Sachgüter dar. Diese werden im Zuge der Planung jedoch erhalten bzw. baulich ergänzt. Weitere Kultur- und sonstige Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen.

#### *Wechselwirkungen*

Komplexe schutzgutübergreifende Wechselwirkungen sind von der Planung nicht betroffen.

#### *Europäisches Netz Natura 2000*

Ein Teilbereich des westlichen Plangebietes befindet sich im großflächigen FFH-Gebiet „Emsaue <MS, ST>“ (Objektkennung DE-3711-301). Aufgrund der Tangierung des FFH-Gebietes durch das Plangebiet können nachteilige Auswirkungen nicht ausgeschlossen werden. Zur Abschätzung in wie weit sich die vorliegende Planung nachteilig auf das FFH-Gebiet „Emsaue <MS, ST>“ auswirkt, ist in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde eine FFH-Verträglichkeitsvorprüfung erforderlich. Die Vorprüfung erfolgt durch die zuständige Behörde auf Grundlage einer vom Vorhabenträger erstellten FFH-Verträglichkeitsvorstudie.

#### *Anfälligkeit für schwere Unfälle / Katastrophen*

Aufgrund der geplanten Nutzung weist das Plangebiet eine erhöhte Empfindlichkeit gegenüber von außerhalb einwirkenden Unfällen oder Katastrophen auf. Es ist jedoch festzuhalten, dass im näheren und weiteren Umfeld des Plangebietes keine als Störfallbetriebe einzustufenden gewerblichen Nutzung bestehen. Ebenso wenig besteht eine potenzielle Gefährdung durch Hochwasserereignisse, da keine Überschwemmungsgebiete oder Risikogebiete im Sinne der Hochwassermanagementrichtlinie vorliegen. Die Ausweisung eines Kerngebietes selbst weist kein besonderes Risiko für von der Fläche bzw. der geplanten Nutzung ausgehenden Unfälle auf. Die Planung bedingt aller Voraussicht nach nur eine geringe Konfliktintensität bzw. geringe nachteilige Umweltauswirkungen in Bezug auf die Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen und ist somit als nicht erheblich anzusehen.

### **3.2 Umweltrelevante Maßnahmen**

#### Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

Durch die Standortwahl wird dem Vermeidungsgrundsatz nach § 13 BNatSchG und dem § 1a (1) BauGB – sparsamer Verbrauch von Boden – Rechnung getragen.

Die Baugebietsausweisung beschränkt sich auf eine größtenteils bereits bebaute Fläche. Es handelt sich hierbei um einen aus ökologischer Sicht durchschnittlichen Raum in Siedlungslage. Die Überplanung von Flächen der freien Landschaft wird durch die vorliegende Planung vermieden.

Mit der BauGB-Novelle 2011 sind der Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel in Anknüpfung an den Nachhaltigkeitsgrundsatz in § 1 Abs. 5 BauGB sozusagen als Programmsatz in das städtebauliche Leitbild integriert worden. Dabei „soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.“ Die Belange

des Klimaschutzes sind daher bei der Aufstellung von Bauleitplänen verstärkt in die Abwägung einzustellen.

Auf dem südwestlich an das Plangebiet angrenzenden Kalkschotterflächen kommen gefährdete Pflanzenarten vor<sup>7</sup>. Beeinträchtigungen dieser Arten sowie des teilweise innerhalb des Plangebietes liegenden NSG sind zu vermeiden, während der Bauphase sollte ein Bauzaun zum Schutz dieser Bereiche errichtet werden.

#### Maßnahmen zum Artenschutz

Zur Vermeidung der Tötung von Individuen oder ihren Entwicklungsformen (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG) der häufigen europäischen Vogelarten darf das Roden von Gehölzen nur außerhalb der Brutzeit und somit in Anlehnung an § 39 BNatSchG nur zwischen dem 1. Oktober und 1. März erfolgen. Soll die Baufeldräumung während der Brutzeit stattfinden, ist zuvor durch eine ornithologisch fachkundige Person zu prüfen, ob die betroffenen Flächen aktuell mit Vogelnestern besetzt sind. Die Begehung ist zu protokollieren und das Protokoll der UNB vorzulegen. Sind besetzte Nester vorhanden, darf die Baufeldräumung nicht durchgeführt werden.

#### Maßnahmen zur Kompensation (Ausgleich/Ersatz)

Die Grundlage der Bewertung ist die vom Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen herausgegebene Arbeitshilfe „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW (Stand: März 2008)<sup>8</sup>“.

Eine Ermittlung der Eingriffs- und Kompensationswerte befindet sich im Anhang dieses Umweltplanerischen Fachbeitrages (vgl. Kap. 5.1). Die Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes sind im Folgenden beschrieben.

#### Teilweiser Erhalt einer öffentlichen Grünfläche

**Grundwert P: 3**

Der Teil der öffentlichen Grünfläche, welcher sich innerhalb des Naturschutz- und FFH-Gebietes „Emsaue“ befindet wird aus dem Ursprungsplan übernommen. Damit wird auch zukünftig die Abschirmung zur Ems erhalten. Zudem wird durch die Festsetzung als Grünfläche eine bauliche Nutzung dieses Bereiches ausgeschlossen und somit der Schutz des Naturschutz- und FFH-Gebietes „Emsaue“ gewährleistet.

Der Bereich bildet die westliche Böschung eines Kalkrückens. Die Vegetation wird aus Zier- und Obstgehölzen (Relikte der früheren Gartennutzung) sowie aus einem recht dichten Bestand von standortheimischen Straucharten wie Weißdorn und Feldahorn gebildet. Die Grünfläche erhält einen Grundwert P von 3.

Die v.g. Maßnahmen im Plangebiet reichen aus, um die Beeinträchtigungen in dem Schutzbereich Tiere und Pflanzen (rechnerisch) vollständig zu kompensieren.

<sup>7</sup> Schriftl. Mitteilung UNB Steinfurt vom 21. September 2017

<sup>8</sup> LANUV NRW (2008) Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW. Recklinghausen. Abgerufen am 25.04.2016 von [http://www.lanuv.nrw.de/natur/lebensr/Num\\_Bew\\_Biotoptypen\\_Bauleitplanung\\_Maerz2008.pdf](http://www.lanuv.nrw.de/natur/lebensr/Num_Bew_Biotoptypen_Bauleitplanung_Maerz2008.pdf)

## Überwachung (Monitoring) erheblicher Auswirkungen

Nach § 13a Abs. 3 BauGB ist ein Monitoring nicht erforderlich.

### 4 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Zusammenfassend ist festzustellen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen der naturschutzfachlichen Schutzgüter zu erwarten sind. Ein geringer Flächenanteil des Geltungsbereiches befindet sich innerhalb eines Naturschutz- und FFH (Flora-Fauna-Habitat) -gebietes. Dieser Bereich ist jedoch bereits im Ursprungs-Bebauungsplan als „öffentliche Grünfläche“ festgesetzt. Diese Festsetzung wird für diesen Bereich in der aktuellen Planung übernommen, sodass eine Bebauung hier ausgeschlossen wird und der Bereich unangetastet bleibt. Die Planung sieht eine bauliche Erweiterung auf bereits vollständig versiegelten Flächen vor. Daher kommt es – bezogen auf die Bestandssituation – zu **keinem Kompensationsdefizit**.

Nach den Regelungen des § 13a BauGB ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht anzuwenden. Es besteht keine allgemeine Kompensationsverpflichtung.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind aber gleichwohl – auch im Verfahren nach § 13a BauGB – die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Um hierfür eine fachliche Grundlage zu schaffen, ist die vorliegende überschlägige Eingriffsbilanzierung erstellt worden.

Die Durchführung externer Kompensationsmaßnahmen ist nicht erforderlich.

Zur Berücksichtigung der Belange des Besonderen Artenschutzes wurde ein Artenschutzbeitrag erstellt. Vorkommen von Arten mit besonderer Planungsrelevanz können im Plangebiet ausgeschlossen werden. Allgemeine Vermeidungsmaßnahmen sind zu berücksichtigen.

## 5 Anhang

### 5.1 Überschlägige Eingriffs- und Kompensationsermittlung

Die Einordnung und Bewertung der betroffenen Flächen wird anhand der vom Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen herausgegebenen Arbeitshilfe „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW (Stand: März 2008)<sup>9</sup>“ vorgenommen.

#### 5.1.1 Eingriffsflächenwert

**Eingriffsflächenwert (WP) = Flächengröße (m<sup>2</sup>) x Grundwert A**

<b>A. Ausgangszustand des Geltungsbereiches (Planungsrechtlich gesicherter Bestand)</b>			
<b>Biotoptypenbestand</b>	<b>Flächengröße (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Grundwert A</b>	<b>Eingriffsflächenwert (WP)</b>
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	364	0	0
Stellplätze	159	0	0
Kerngebiet (GRZ: 1,0)			
- Versiegelte Flächen (100 %)	548	0	0
Öffentliche Grünfläche	184	3	552
<b>Gesamt:</b>	<b>1.255</b>		<b>552</b>

Der Eingriffsflächenwert innerhalb des Geltungsbereiches beträgt ca. **552 Wertpunkte**.

<sup>9</sup> LANUV NRW (2008) Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW. Recklinghausen. Abgerufen am 25.04.2016 von [http://www.lanuv.nrw.de/natur/lebensr/Num\\_Bew\\_Biotoptypen\\_Bauleitplanung\\_Maerz2008.pdf](http://www.lanuv.nrw.de/natur/lebensr/Num_Bew_Biotoptypen_Bauleitplanung_Maerz2008.pdf)

### 5.1.2 Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes

**Kompensationswert (WP) = Flächengröße (m<sup>2</sup>) x Grundwert P**

<b>B. Zustand des Geltungsbereiches gem. den Festsetzungen des Bebauungsplanes</b>			
<b>Ausgleichsmaßnahmen</b>	<b>Flächengröße (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Grundwert P</b>	<b>Kompensationswert (WP)</b>
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	260	0	0
Kerngebiet (GRZ: 1,0)			
- Versiegelte Flächen (100 %)	870	0	0
Öffentliche Grünfläche	125	3	375
<b>Gesamt:</b>	<b>1.255</b>		<b>375</b>

Im Geltungsbereich wird ein Kompensationswert von ca. **375 Wertpunkten** erzielt.

### 5.1.3 Ermittlung des Kompensationsdefizits

Zur Ermittlung des Kompensationsdefizits wird der Eingriffsflächenwert, der den Funktionsverlust symbolisiert, dem Kompensationswert gegenübergestellt.

**Eingriffsflächenwert - Kompensationswert = Kompensationsdefizit**

**552 WP - 375 WP = 177 WP**

Bei der Gegenüberstellung von Eingriffsflächenwert und Kompensationswert wird deutlich, dass im Plangebiet ein rechnerisches Kompensationsdefizit von **177 Wertpunkten** besteht.

Nach den Regelungen des § 13a BauGB ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht anzuwenden. Es besteht keine allgemeine Kompensationsverpflichtung. Die Durchführung externer Kompensationsmaßnahmen ist nicht erforderlich.