

ANLAGE 1 zur Vorlage Nr. 020/26

Bebauungsplan Nr. 348 der Stadt Rheine, Kennwort: "Gewerbegebiet Osnabrücker Straße - Süd"

I. Abwägungsbeschluss

1. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 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. 2 BauGB

2.1 Deutsche Telekom Technik GmbH: West PTI 15 Stellungnahme vom 28.10.2025

Inhalt:

„die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 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 nehmen wir wie folgt Stellung:

Gegen den vorgelegten Bebauungsplan Nr. 348 "GE Osnabrücker Straße-Süd" in Rheine bestehen grundsätzlich keine Einwände.

Im angegebenen Planbereich betreibt die Telekom keine Telekommunikationslinien, wie aus dem beigefügten Lageplan ersichtlich ist.

Jedoch liegen Telekommunikationslinien nah an den Plangebietsgrenzen. 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.

Im Baugebiet werden Verkehrsflächen teilweise nicht als öffentliche Verkehrswege gewidmet, sondern als Verkehrsflächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und Erschließungsträger ausgewiesen. Diese Flächen müssen auch zur Erschließung der anliegenden Grundstücke mit Telekommunikationsinfrastruktur zur Verfügung stehen. Die Festsetzung der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB alleine begründet das Recht zur Verlegung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien jedoch noch nicht. Deshalb muss in einem zweiten Schritt die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch erfolgen. Ich beantrage daher dem/den Grundstückseigentümer/n aufzuerlegen, die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut zu veranlassen:

Die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, ist berechtigt, Telekommunikationslinien/-anlagen aller Art nebst Zubehör zu errichten, zu betreiben, zu ändern, zu erweitern, auszuwechseln und zu unterhalten. Sie darf zur Vornahme dieser Handlungen das Grundstück nach vorheriger

Terminabsprache, bei unaufschiebbaren Maßnahmen (z. B. Entstörungen) jederzeit betreten und bei Bedarf befahren.

Über und in einem Schutzbereich von 50 cm beiderseits der Telekommunikationslinien/-anlagen dürfen ohne Zustimmung der Telekom Deutschland GmbH keine Einwirkungen auf den Grund und Boden, gleich welcher Art und zu welchem Zweck, vorgenommen werden, durch die die Telekommunikationslinien/-anlagen gefährdet oder beschädigt werden können. Das Recht kann einem Dritten überlassen werden.

Vor diesem Hintergrund weise ich vorsorglich darauf hin, dass die Telekom die Telekommunikationslinien nur dann verlegen kann, wenn die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch erfolgt ist.

Die Telekom macht darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Das kann bedeuten, dass der Ausbau der Telekommunikationslinien im Plangebiet aus wirtschaftlichen Gründen in oberirdischer Bauweise erfolgt.

Die Telekom orientiert sich beim Ausbau ihrer Festnetzinfrastruktur unter anderem an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant. Der Ausbau der Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint. Dies bedeutet aber auch, dass die Telekom da, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichtet.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßen- und Kanalbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der Absenderadresse dieser E-Mail so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Für die zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Zur Versorgung neu zu errichtender Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im und außerhalb des Plangebietes erforderlich.“

Abwägungsvorschlag:

Es wird festgestellt, dass gegen vorgelegten Bebauungsplan Nr. 348 "GE Osnabrücker Straße-Süd" keine Einwände bestehen. Die nah an den Plangebietsgrenzen liegenden, aber von der vorliegenden Planung nicht betroffenen Telekommunikationslinien können in Ihrer Trassenlage verbleiben und ihr Bestand bleibt unberührt von dieser Planung. Ein allgemeiner Hinweis zur stets gebotenen Leitungsprüfung und Leitungsberücksichtigung bei Erdarbeiten wird absichernd in der Planzeichnung zum Bebauungsplan ergänzt.

Die Hinweise der Deutschen Telekom Technik GmbH bezogen auf Anforderungen für eine Erschließung und Telekommunikationsversorgung werden ebenso wie die der Stellungnahme beiliegenden Leitungspläne zur Kenntnis genommen. Sie sind jedoch erst für die die

konkretisierende Erschließungs- und Ausführungsplanung und bei geplanten Vermarktungen relevant und sind dort weitergehend zu beachten.

2.2 Energie- und Wasserversorgung Rheine GmbH Stellungnahme vom 14.11.2025

Inhalt:

„zu dem o.g. Bebauungsplanentwurf haben wir folgende Änderung vorzubringen.

Bitte streichen Sie unter 3.4:

"In einer frühen Abstimmung mit der EWR wurde klargestellt, dass Erdgas als fossile Energie für das Plangebiet nicht in Frage kommt. Vor dem Hintergrund der Energiekrise wird es aktuell und absehbar nicht mehr verlegt. Seine Verwendung muss bis zur angestrebten Klimaneutralität 2045 eingestellt werden, so dass dies für die Netzbetreiber bedeutet, dass ihre Investitionen in das Erdgasnetz sich nur noch für diese Zeit rechnen."

und ergänzen:

"Aufgrund der geplanten Dekarbonisierung erfolgt keine generelle Erdgasversorgung durch die Energie- und Wasserversorgung Rheine GmbH in Neubaugebieten. Einzellösungen, aufgrund von konkreten Nachfragen nach Erdgas können unter wirtschaftliche Voraussetzungen realisiert werden.""

Abwägungsvorschlag:

Die gewünschte textliche Anpassung in der Begründung wird vorgenommen. Auswirkungen auf die Bestimmungen des Bebauungsplans ergeben sich dadurch nicht.

2.3 Fernstraßen-Bundesamt (Referat S 1 - Straßenrecht/Straßenverkehrsrecht): Stellungnahme vom 15.10.2025

Inhalt:

*„Sehr geehrte Damen und Herren,
vielen Dank für die Beteiligung im o. g. Verfahren.*

Das Fernstraßen-Bundesamt ist die zuständige Genehmigungs- und Zustimmungsbehörde (Zustimmung im Rahmen von Bau- und Genehmigungsverfahren) für anbaurechtlich relevante Nutzungen, in einem Abstand von 100 m entlang der Bundesautobahnen und in einem Abstand von 40 m entlang der Bundesstraßen, außerhalb der Ortsdurchfahrten der Stadtstaaten Berlin, Hamburg und Bremen i. S. d. § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG). Für die vorbezeichneten Straßen nimmt die Autobahn GmbH des Bundes die Aufgaben des Trägers der Straßenbaulast wahr und ist in Bau- und Genehmigungsverfahren neben dem Fernstraßen-Bundesamt unabhängig von der Entfernung zum Straßenrand, bei einer möglichen Betroffenheit als Träger öffentlicher Belange zu beteiligen.

Bei der Durchführung von Bebauungsplan- und Flächennutzungsplanverfahrens, wie vorliegend bei dem Betreff zu Plan 42. Änderung Flächennutzungsplan GE Osnabrücker Straße - Süd, entfällt eine direkte Beteiligung des Fernstraßen-Bundesamtes. Gemäß § 1 Abs. 2 S. 1 Nr. 12 InfrGG-BV erfolgt die Abgabe von Stellungnahmen zu Bebauungsplänen (§ 9 Absatz 7 des Bundesfernstraßengesetzes) durch die Autobahn GmbH des Bundes. In diesen Verfahren ist daher zwingend die Autobahn GmbH des Bundes zu beteiligen. Diese nimmt die Belange

des Trägers der Straßenbaulast als Träger öffentlicher Belange wahr. Die Autobahn GmbH des Bundes gibt eine Gesamtstellungnahme mit interner Beteiligung des Fernstraßen-Bundesamtes unter Berücksichtigung der anbaurechtlichen Interessen ab. Entsprechend verweisen wir Sie hiermit ausdrücklich zuständigkeitshalber an die Autobahn GmbH des Bundes. Bitte richten Sie Ihren Antrag mit den erforderlichen Dokumenten zwingend an die Autobahn GmbH des Bundes.

Abwägungsvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Beteiligung der Autobahn GmbH erfolgte parallel und von dort wurde eine Stellungnahme ohne Bedenken oder Anregungen zum Entwurf der Planung mit Schreiben vom 15.10.2025 übermittelt, so dass die geforderte Beteiligung dieser Stelle erfolgt ist.

2.4 Industrie- und Handelskammer Nord-Westfalen zu Münster:
Stellungnahme vom 10.11.2025

Inhalt:

„wir begrüßen die nachfragegerechte Aktivierung der Flächen für eine gewerblich-industrielle Nutzung und die entsprechende Ausweisung als Gewerbegebiet. Wir danken für die Ausführungen zu unseren bisher vorgebrachten Bedenken und die Berücksichtigung einzelner Aspekte.“

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme und ausdrückliche Befürwortung der Ausweisung von Gewerbeflächen wird zur Kenntnis genommen.

2.5 Kreis Steinfurt: Amt für Planung, Naturschutz und Mobilität:
Stellungnahme vom 13.11.2025

Inhalt:

„zu der vorliegenden Planung werden folgende Anregungen und Hinweise vorgetragen:

Natur- und Artenschutz

Nach den hier vorliegenden Informationen handelt es sich bei der Obstwiese, dem renaturierten Paschenaugraben und der uferbegleitenden Gehölzanpflanzung um Kompensationsmaßnahmen für den B-Plan Nr. 252. Für die Inanspruchnahme von Teilflächen dieser Kompensationsmaßnahmen ist eine Befreiung gem. § 67 BNatSchG erforderlich. Ein Antrag auf Befreiung kann bei der unteren Naturschutzbehörde gestellt werden. Das Vorliegen der Voraussetzungen für die Erteilung einer Befreiung gem. § 67 BNatSchG ist darzulegen. Der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung kann aus naturschutzfachlicher Sicht nicht zugestimmt werden. Wie bereits genannt, wurden für den B-Plan Nr. 252 Kompensationsmaßnahmen festgesetzt, die die Renaturierung des Paschenaugrabens zum Ziel hatten. Diese und weitere festgesetzte Kompensationsmaßnahmen sind in der Bilanzierung zu berücksichtigen und können nicht für den Ausgleich des Kompensationsdefizits für das aktuelle Bauleitplanverfahren in Ansatz gebracht werden. Ebenso kann der Bilanzierung mit 2 WE für den

Schotterrasenweg naturschutzfachlich nicht zugestimmt werden. Hier ist gem. der numerischen Bewertung von Biotoptypen (LANUK) eine Wertigkeit von 1 WE anzunehmen.

Die Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung ist in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zu überarbeiten und die Darstellung der notwendigen Kompensationsmaßnahmen entsprechend anzupassen.

Bei der am östlichen Rand des Plangebiets gelegene Gehölzstruktur handelt es sich um eine Wallhecke. Wallhecken sind gem. § 29 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. V. m. § 39 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) als geschützte Landschaftsbestandteile gesetzlich geschützt. Daher ist die Wallhecke in der Planzeichnung und den textl. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25) festzusetzen und entsprechend darzustellen. Der Unterhaltungsweg ist zudem außerhalb des Kronentrauf- und Wurzelbereichs anzulegen.

Die geplanten externen Kompensationsmaßnahmen sind spätestens vor Satzungsbeschluss besichert nachzuweisen.

Artenschutz:

Es wird darauf hingewiesen, dass in dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag des Büro BioConsult die Arten Grünspecht und Fitis fälschlicherweise als planungsrelevante Arten betrachtet werden.

Zudem wurde am Paschenaugraben eine Pappel (an anderer Stelle des Fachbeitrags ist von einer Weide die Rede) mit Quartierpotenzial für Fledermäuse festgestellt, die jedoch gemäß den Unterlagen überplant wird. Künftige artenschutzrechtliche Konfliktlagen sind schon in der Bebauungsplanung zu behandeln, zumal die benannte Pappel für die Erschließung der Straße überplant wird und damit die Bewältigung des Artenschutzes nicht auf Ebene des Bauantragsverfahrens abgestellt werden kann. Daher ist der erforderliche Ausgleich auf Ebene des Bauleitplans zu beziffern und es sind geeignete CEF-Maßnahmen vorzusehen. Ebenso ist die bestehende Gehölzstruktur entlang des Paschenaugrabens sowohl aufgrund ihrer Funktion als wichtige Leitstruktur für Fledermäuse, als auch aufgrund ihrer Funktion als Kompensationsmaßnahme mit einem Erhaltungsgebot zu versehen.

Auskunft erteilt Frau XXX

Wasserwirtschaft

Die Flächen für die Regenklärung sind im Bebauungsplan darzustellen.

Auskunft erteilt Frau XXX

Bodenschutz, Abfallwirtschaft

Im Bodengutachten des Büros Hinz Ingenieure GmbH vom Januar 2024 wurden in verschiedenen Mischproben Belastungen des Bodens festgestellt, die gem. Ersatzbaustoffverordnung (EBV) keinen uneingeschränkten Einbau zulassen. Die Verwertung des bei Eingriffen in das Erdreich zutage geförderten mineralischen Materials ist mit der unteren Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Steinfurt vorab abzustimmen.

Auskunft erteilt Herr XXX

Abwägungsvorschlag:

Zu den natur- und artenschutzbezogenen Belangen:

Die Streuobstwiese und Teile des zur Renaturierung beabsichtigten Paschenaustreifens sind als Kompensationsflächen (Streuobstwiese = MHK1, Renaturierung Paschenau = MF05) bzw. die uferbegleitende Gehölzanpflanzung als Hecke mit Leitlinienfunktion (mit MB90 im Kompensationskataster der Stadt Rheine gekennzeichnet, aber nicht als Kompensation verbucht!) schützenswerte Strukturen. Das hierbei nötige Erfordernis einer Befreiung von den naturschutzfachlichen Schutzbestimmungen gem. § 67 BNatSchG wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Die Befreiungen werden von der Stadt Rheine rechtzeitig bei der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde beantragt und Eingriffe bis zur Freigabe absichernd auch planungsrechtlich mittels einer sogenannten bedingten Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB unterbunden (vgl. Festsetzung 1 des Bebauungsplans). Das Vorliegen der Voraussetzungen für die Erteilung einer Befreiung gem. § 67 BNatSchG kann dargelegt werden.

Es ist erwartbar, dass eine Befreiung erteilt wird. Auf etwa der Hälfte des in der vorliegenden Planung als M1 festgesetzten Grünkorridors (knapp 20 Meter breiter Streifen westlich der Paschenau) müsste ohnehin aus der alten Kompensationsverpflichtung heraus die dort bereits geplante, aber bislang erst in Teilen vollendete Renaturierung vollendet werden. Bislang liegt der westliche Korridor (Kompensationsfläche MF05) faktisch noch als Feuchtsaum/Hochstaudenflurbiotop ohne Mäandrieren vor. Künftig wäre bei Umsetzung der Planung gesamtheitlich (auch mit östlich der jetzigen Paschenau gelegenem knapp 20 m Grünstreifen, zusammen rd. 40 Meter!) der nunmehr im im Bebauungsplan festgesetzte Grünkorridor M1-Fläche als renaturierte Flussaue gänzlich vorgesehen und gesichert.

Beide Bereiche (westl. und östl. der jetzigen Paschenau) des geplanten rd. 40 Meter breiten Grünkorridors liegen auf im städtischen Eigentum befindlichen und verbleibenden Flächen. Es bestehen somit somit keine eigentumsbezogenen Umsetzungshemmnisse.

Zur Umsetzung der geplanten gesamtheitlichen Renaturierung muss die bisher vorliegende uferbegleitende Gehölzanpflanzung in Teilen weichen bzw. umgestaltet werden. Die Umgestaltung soll und kann dabei in der konkretisierenden Umsetzung so gestaltet werden, dass unter angemessenem Erhalt des vorhandenen Gehölzstreifens (nur punktuelle Unterbrechungen für den neuen Bachlauf) die bisherige Funktion als Korridor mit Leit- und Nahrungshabitatstrukturen erhalten bleibt bzw. optimiert wird.

Somit werden die mit der Umgestaltung erwartbaren Eingriffe im naturschutzfachlichen wie öffentlichen Interesse als verträglich und vertretbar angesehen - auch bezogen auf die Funktion des Grünkorridors als wichtige Leitstruktur für Fledermäuse.

Künftig wird die verbleibende Leitstruktur zudem noch durch die im Bebauungsplan benachbart parallel verlaufend vorgesehene Anpflanzungen als weitere Leitstruktur ergänzt.

Die Erschließung des geplanten Gewerbegebiets erfordert wie in der Planung dargestellt den Eingriff den Bau einer neuen Erschließungsstraße (vgl. Abb. und B-Plan-Entwurf).

Sie tangiert in einem jeweils untergeordneten Teilbereich die im Rahmen des benachbarten Bebauungsplans angelegte Streuobstwiese.





Bestandssituation



Mit KI (ChatGPT) generierte Ansicht zur groben Veranschaulichung der Charakteristik nach Umsetzung der Erschließung

Bereichsweise ist mit der Planung auch die schon als Kompensation festgelegte Renaturierungsfläche westlich der Paschenau berührt.

Beide tangierten Kompensationsflächenbereiche für den bestehenden zum Plangebiet benachbarten Gewerbegebiet (Bebauungsplan Nr. 252) und wurden entsprechend hochwertig in der Eingriffsbilanzierung bewertet, so dass ein adäquater Ausgleich im Zuge der Ermittlung des Kompensationsbedarfs berücksichtigt wurde.

Die Erschließungsstraße des Plangebiets dient der Entwicklung der dringend benötigten gewerblichen Bauflächen. Nachweislich besteht ein erheblicher lokaler und regionaler Bedarf an Gewerbeflächen (vgl. Begründung zum Bebauungsplan). Die Planung hat zum Ziel für die örtliche Wirtschaft bedeutsame Gewerbeflächen, verbunden mit der Möglichkeit zur Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen und Gewerbeeinnahmen, zu sichern. Am Standort ist benachbart bereits Gewerbe vorhanden und etabliert (Gebiet B-Plan 252).

Eine sehr gute Verkehrsanbindung und die Verfügbarkeit der Flächen prädestinieren das Plangebiet als Entwicklungsfläche für Gewerbe. Besser geeignete Standortalternativen fehlen. An das vorhandene Gewerbe kann und soll konform mit den regionalplanerischen Maßgaben arrondierend und verträglich gestaltet andockt werden.

Die Bezirksregierung erkennt mit Schreiben v. 10.11.2025 die geplante gewerbliche Entwicklung auf Nachfrage im Zuge einer durchgeführten landesplanerischen Anfrage als

bedarfsgerechte Entwicklung an. Sie hat keine Einwände zur Beanspruchung der Potenzialfläche.

Die zunächst im Vorentwurf der Planung umfangreicher vorgesehene Erschließung der Gewerbeflächen wurde bereits auf das zwingend notwendige Maß reduziert. Die Verortung der Erschließungsstraße für die Entwicklung des Plangebiets wurde zudem randlich vorgenommen. Die Beeinträchtigung der betroffenen Kompensationsflächen/-maßnahmen wurde damit so gering wie möglich und vor Ort ausgleichbar gestaltet (Beanspruchung Streuobstwiesenbereich randlich mit ca. 1.300 m², Ufergehölze < 500 m²). Zwar sind hier eine Rotbuche und eine Stieleiche sowie etwas weiter an der Paschenau eine Pappel von der geplanten Erschließung betroffen, es verbleiben aber genügend gleichartige Großbäume zum Erhalt der Charakteristik dieses Bereiches. Etwa 80 Prozent der Streuobstwiese bleibt erhalten.

Zur Kompensation der genannten überplanten drei Bäume in der Zufahrtsituation sind im Umweltbericht unter Kapitel 5.3 beschriebene und mit der Unteren Naturschutzbehörde bereits vorbesprochene Ersatzanpflanzungen am Standort der verbleibenden Grünfläche mit Streuobstwiese wie folgt vorgesehen:

Anpflanzung von drei Obstbäumen und vier Laubbäumen als Hochstämme mit einem Mindeststammumfang von 20 cm im Bereich der baumbestandenen Grünfläche/Streuobstwiese: 3 x WildApfel (*Malus sylvestris*), 2 x Stiel-Eiche (*Quercus robur*), 2 x Trauben-Eiche (*Quercus petraea*)

Das überwiegende öffentliche Interesse zur Umsetzung der vorliegenden Planung wird aufgrund des dargelegten dringenden Bedarfs an Gewerbeflächen, der konfliktminimierenden Steuerung (insb. gebündelter Ausgleich vor Ort, effektive Flächensteuerung, konfliktbewältigende/-mindernde Festsetzungen) und der Verhältnismäßigkeit der Eingriffe bei gleichzeitig vorgesehener Aufwertung weiterer Flächen vor Ort und den bedeutenden sonstigen Zielen der Planung als gegeben angesehen.

Ein Umplanen der Erschließungszufahrt ist am Standort zudem nicht möglich. Die nötige Gewährleistung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs und die Alternativenprüfung (vgl. Begründung) lässt keine alternative Anbindung im Norden zu.

Zusammengenommen werden die Voraussetzungen einer Befreiung als erfüllt angesehen, da der Eingriff verhältnismäßig und ausgleichbar ist und somit überwiegende öffentliche Interessen die Notwendigkeit des Eingriffs hinreichend begründen.

Die in der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde enthaltenen Hinweise zur Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung wurden zur Kenntnis genommen und die Bilanzierung in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde noch nachgebessert.

Die Kompensationsflächen werden nunmehr nicht für den Ausgleich in Ansatz gebracht. Die Bilanzierung des Schotterrasenwegs erfolgte auf 2 Werteinheiten, da dieser zusammen mit der Böschung bilanziert wurde (gemittelter Wert). Auf die Anregung hin wurde schließlich ein getrennter Ansatz von Böschung und Schotterrasenweg berechnet. Die Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung wurde in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde überarbeitet und die Darstellung der notwendigen Kompensationsmaßnahmen entsprechend angepasst (vgl. Ausführungen im Umweltbericht, ab Kap. 5).

Die am östlichen Rand des Plangebiets gelegene und in der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde angesprochene Wallhecke wird mit dem Bebauungsplan in der Festsetzung der Maßnahmenfläche M1 benannt und zum Erhalt vorgesehen. Sie erhält aber ihren Schutz primär nicht über diese Festsetzung und befindet sich mit der östlichen Ausdehnung auch nicht mehr im Geltungsbereich. Daher wird von einer Abänderung der Festsetzung Abstand genommen. Nachrichtlich - und als redaktionelle Anpassung zu werten -

wird über eine Darstellung in der Planzeichnung mit Beschriftung noch deutlicher auf den faktisch naturschutzfachlich bereits zu beachtenden Schutz der Wallhecke hingewiesen.

Der in der Stellungnahme angesprochene Unterhaltungsweg, der "außerhalb des Kronentrauf- und Wurzelbereichs" gehalten werden soll, ist bereits außerhalb des maßgeblichen Kronentrauf- und Wurzelbereichs der Gehölze vorgesehen. Aufgrund des westlich der Wallhecke gelegenen Bestandsgrabens beschränkt sich das Wurzelwerk der Bäume mit Ausnahme sehr tief liegender Wurzeln auf den Wallbereich und Bereiche östlich des Grabens. Der zum Zwecke der Unterhaltung geplante Schotterrasenweg westlich des Grabens lässt daher keine relevanten Beeinträchtigungen erkennen.

Dem Hinweis, dass die geplanten externen Kompensationsmaßnahmen spätestens vor Satzungsbeschluss besichert nachzuweisen sind, kann entsprochen werden. Die aus dem Ökokonto vorgesehenen Flächen sind grundbuchlich gesichert: die angedachte Ausgleichsfläche wurde privatrechtlich vertraglich sowie ergänzend grundbuchlich mit beschränkt persönlicher Dienstbarkeit gesichert. Der Unteren Naturschutzbehörde liegt inzwischen bereits ein Scan des Grundbuchauszugs vor.

Zum artenschutzrechtlichen Fachbeitrag vorgetragene Mängel wurden behoben und der für den Artenschutz erforderliche vorgezogene Ausgleich aus der Überplanung der Pappel beziffert und bestimmt. Es sind vor dem Entfall 5 Ersatzquartiere fachgerecht in der im Geltungsbereich zu schützenden Wallhecke anzubringen. Dabei zu beachtende Vorgaben sind im Umweltbericht nachlesbar. Der Bebauungsplan nimmt einen entsprechenden Hinweis auf.

Die in der Stellungnahme angesprochene bestehende Gehölzstruktur entlang des Paschenaugrabens bleibt als Leitstruktur für Fledermäuse weitestmöglich in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erhalten. Punktuelle Eingriffe zugunsten des geplanten Mäandrierens werden jedoch erforderlich sein. Die Funktion als Leitstruktur für Fledermäuse kann dabei erhalten werden. Zudem sieht der Bebauungsplan benachbart Anpflanzungen als Eingrünung und neue Leitstrukturen ergänzend vor.

Zu den wasserwirtschaftlichen Belangen:

Der Anregung der Unteren Wasserbehörde, die Flächen für die Regenklärung im Bebauungsplan darzustellen, wird gefolgt. Eine Regenklärungsanlage ist als Bestandteil der geordneten Entwässerungsplanung innerhalb der ausgewiesenen Fläche des Regenrückhaltebeckens vorgesehen. Eine nachrichtliche Darstellung aus der Entwässerungsplanung erfolgt zum besseren Verständnis ergänzend im Bebauungsplan.

Zu den Bodenschutz- und Abfallwirtschaftsbelangen:

Bezogen auf den Bodenschutz und eine ordnungsgemäße Abfallwirtschaft weist der Bebauungsplan auf das Bodengutachten des Büros Hinz Ingenieure GmbH vom Januar 2024 hin. Im Bodengutachten wurden neben uneingeschränkt verwertbaren Mischproben auch Mischproben der Materialklassen BM-F0*, BM-F1 und BM-F2 festgestellt. Bei diesen handelt es sich zwar nicht um Altlasten, aber um abfallrechtlich zu beachtende Böden, deren Verwertung oder Einbau nicht uneingeschränkt möglich, sondern zur Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Verwertung weitergehend mit der Unteren Bodenschutzbehörde (Kreis Steinfurt) abzustimmen gilt. Einen entsprechenden Hinweis nimmt der Bebauungsplan nachrichtlich auf.

2.6 Landwirtschaftskammer NRW: Kreisstelle Steinfurt
Stellungnahme vom 27.10.2025

Inhalt:

zum o. g. Planvorhaben äußere ich mich auf der Grundlage der mir von Ihnen zur Verfügung gestellten Antragsunterlagen wie folgt:

geplant ist der Bebauungsplanentwurf 348, "GE Osnabrücker Straße - Süd im Stadtteil Stadtberg, Eschendorf, Rodde der Stadt Rheine als planungsrechtliche Voraussetzung für die Ausweisung von Gewerbefläche.

Die Weiterentwicklung an dieser Stelle ist grundsätzlich nachvollziehbar, da sie auf vorhandene Infrastrukturen zugreift. Gleichwohl stehen dem o.g. Planvorhaben insofern landwirtschaftliche/agrarstrukturelle Bedenken entgegen, weil ca. 5,8 ha landwirtschaftliche Nutzfläche überplant wird.

Das Münsterland ist geprägt von der landwirtschaftlichen Veredelungsproduktion. Die Veredelungsproduktion ist gekennzeichnet durch flächengebundene Tierhaltung und Tierproduktion und stellt einen wichtigen betriebswirtschaftlichen Zweig vieler bäuerlicher Familienbetriebe dar. Der Landverlust führt zur Einschränkung der Ausbringungsflächen für organische Düngemittel und wirkt sich unmittelbar auf die Tierhaltung der betroffenen Betriebe aus. Diese Betriebe müssen sich anderweitig sowohl Futter-, als auch Ausbringflächen sichern, die aber derzeit kaum in der Region verfügbar sind. Der Verlust landwirtschaftlicher Nutzfläche hat zudem erhebliche Auswirkungen auf das Pachtpreinsniveau und damit auch auf die Agrarstruktur. Wirtschaftende Betriebe/Pächter verlieren ihre Produktionsgrundlage und der Druck auf die verbleibenden Landwirte/Fläche steigt weiterhin.

In einer gutachterlichen, geruchstechnischen Untersuchung wurden die Immissionen geruchsrelevanter Betriebe und landwirtschaftlicher Hofstellen betrachtet und im Ergebnis vom Gutachter als unkritisch beurteilt. Das Plangebiet grenzt jedoch an einen ländlich geprägten Raum, in dem es zwangsläufig zu gewissen landwirtschaftsspezifischen Immissionen (Gerüche, Geräusche, Stäube) kommt, die aus der Bewirtschaftung umliegender Acker- und Grünlandflächen resultieren. Letzteres kann jahreszeitlich und witterungsbedingt auch an Sonn- und Feiertagen sowie in den Nachtstunden auftreten. Es ist sicherzustellen, dass diese landwirtschafts-spezifischen Immissionen als ortsübliche Vorbelastung im Sinne einer einseitigen Rücksichtnahme weiterhin hinzunehmen ist und keine zusätzlichen Schutzansprüche zulasten der vorhandenen Landwirtschaft vorgebracht werden können. Wir begrüßen die hoch angesetzte Grundflächenzahl. Wir regen an, neben der Pflicht zur Dachbegrünung auch eine Pflicht zur Installation einer Solaranlage (z.B. auf dem Dach oder als Überdachung von Parkplätzen) festzusetzen. Der Flächenverbrauch für die Installation von Freiflächen-PV-Anlagen nimmt stetig zu und könnte durch eine Solarpflicht für dieses (und weitere) Planvorhaben gebremst werden.

Es wurde ein Kompensationsdefizit von 14.903 Biotopwertpunkten berechnet. Wir begrüßen den Ausgleich über das Ökokonto der Stadt Rheine in der Gemarkung Elte, Flur 8, Flurstück 13 (teilw.).

Dem o. g. Planvorhaben stehen keine landwirtschaftlichen/agrarstrukturellen Bedenken entgegen, wenn die vorgenannten Anmerkungen berücksichtigt werden.

Abwägungsvorschlag:

Der Bebauungsplan bleibt entsprechend der nachfolgenden Bewertung der Belange bei den getroffenen Festsetzungen.

1. Zu den Bedenken zur Überplanung landwirtschaftlicher Nutzflächen:

Zunächst sind - wie die Flächenbilanz in der Begründung zur Planung aufzeigt - in den in der Stellungnahme der Landwirtschaftskammer angeführten 5,8 ha „Überplanung landwirtschaftlicher Fläche“ knapp 2 ha Fläche darin enthalten, die nicht als Überplanung oder Entfall landwirtschaftlicher Nutzfläche anzusehen sind.

Hierbei handelt es sich um bestehende und zum Erhalt und/oder zur Optimierung vorgesehene Landschaftsstrukturen (Wallhecke, Bachlauf, Straßenbegleitgrün).

Diese dienen in der Planung bewusst der Vermeidung von Eingriffen sowie der Minderung des Ausgleichserfordernisses. Sie ermöglichen einen effektiven und effizienten Vor-Ort-Ausgleich, wie er regelmäßig von der Landwirtschaftskammer gefordert wird und auch zum Vorentwurf bereits gewünscht wurde:

„[...] Aus landwirtschaftlicher Sicht wird gefordert, dass Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht zu einer weiteren 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 EU-WRRL durchgeführt werden.“

(Auszug aus der Stellungnahme der Landwirtschaftskammer zum B-Plan-Vorentwurf)

Eine Bewirtschaftung oder Nutzung dieser Bereiche ähnlich wie bisher durch z.B. Beweidung, Mahd ermöglicht die Planung weiterhin.

Es verbleiben etwa 3,8 ha relevant überplante landwirtschaftliche Nutzfläche (nahezu ausschließlich Acker), die vor dem Hintergrund des in der Begründung zur Planung dargelegten Erfordernisses neue Gewerbeflächen zu schaffen, bedarfsgerecht gewerblich ausgerichtet überplant werden. Die Überplanung befindet sich in einem im Regionalplan als Potenzialfläche für Gewerbe vorgemerkten Bereich bei vorliegendem städtischem Eigentum der Fläche. Wie in der aktuellen Stellungnahme der Landwirtschaftskammer honoriert wird („Wir begrüßen die hoch angesetzte Grundflächenzahl“), erfolgt die Gewerbeflächenausweisung effizient und gezielt an diesem Standort, wo angegliedert an ein vorhandenes Bestandsgewerbegebiet mit damit verbundenen Vorteilen (insb. Nähe zu bestehenden Betrieben, etablierte Lage, Rückgriffmöglichkeit auf vorhandene Strukturen, insb. Infrastrukturen) eine Lagegunst sowie ein Siedlungszusammenhang neben der unmittelbaren Verfügbarkeit erkennbar vorliegt. Die Überplanung der landwirtschaftlichen Fläche wird somit in der Abwägung der Belange an diesem für die gewerbliche Entwicklung vorgesehenen und wie in der Begründung noch weitergehend dargelegt sehr gut geeigneten und verfügbaren Standort im dargelegten Umfang als vertretbar und alternativlos bewertet. Daher wird am Planentwurf festgehalten.

2. Zum Hinweis auf Geruchsvorbelastung und zur Forderung der Vermeidung zusätzlicher Schutzansprüche:

Eine geruchsgutachterliche Untersuchung ist erfolgt und liegt als Bericht vor. Die Ergebnisse der Untersuchung lassen keine unzulässige Beeinträchtigung oder Einschränkung – weder für die Planung, noch für die umliegenden Hofstellen mit der damit verbundenen Landwirtschaft erkennen. Auf den ergänzend absichernd in den Bebauungsplan aufgenommenen Hinweis zur Ortsüblichkeit der Geruchsimmissionen und zum Prüferfordernis bei neu ansiedelnden emittierenden gewerblichen Betrieben wird verwiesen. Auch diesbezüglich wird daher am Planentwurf festgehalten.

3. Zur Anregung zur verpflichtenden Festsetzung zur Unterbringung solarer Anlagen auf Dächern und Stellplatzanlagen:

Für Nicht-Wohngebäude (z. B. Gewerbe) gilt auf Basis der Solaranlagen-Verordnung Nordrhein-Westfalen – SAN-VO NRW vom 06.06.2024 die Pflicht zur Mindestinstallation solarer Anlagen auf geeigneten Dachflächen wie auch auf Stellplätzen. Hiervor abweichende, weitergehende Verpflichtungen sind im Rahmen des Bebauungsplans nicht vorgesehen. Die Anregungen zur Unterbringung von solaren Anlagen auf baulichen Flächen kann und soll weitergehend in der Vergabe der Grundstücke berücksichtigt werden, da im Rahmen der bei der Stadt Rheine üblichen Konzeptvergaben Bepunktungen auch den Aspekt Nachhaltigkeit beinhalten. Hierüber kann eine Unterbringung solarer Anlagen weitergehend gesteuert und erreicht werden. Die mit dem Bebauungsplan vorgesehene Begrünungspflicht auf Dächern wie festgesetzt steht der Einrichtung von Solaranlagen ausdrücklich nicht entgegen. Bezogen auf die Anregung der Landwirtschaftskammer, Solaranlagen über Stellplätzen im Bebauungsplan verpflichtend zu fordern, ist zu bemerken, dass zunächst über die Stellplatzsatzung der Stadt Rheine eine auch für die vorliegende Planung sinnvolle Mindestbegrünungspflicht von Stellplätzen mit Baumanpflanzungen vorgesehen ist:

(5) 1Bei Stellplatzanlagen ab 10 Stellplätzen sind auf dem Baugrundstück innerhalb bzw. unmittelbar angrenzend an der Stellplatzanlage Bäume zu pflanzen. 2Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume richtet sich nach der Anzahl der zu schaffenden Stellplätze. 3Für die ersten 10 Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen. 4Je weitere angefangene 6 Stellplätze ist ein zusätzlicher Baum zu pflanzen (10 Stellplätze => 1 Baum, 11 bis 16 Stellplätze => 2 Bäume, 17 bis 22 Stellplätze => 3 Bäume, 23 bis 28 Stellplätze => 4 Bäume usw.). 5Die Anpflanzungen sind zu gliedern.

Quelle: Auszug aus der geltenden Baumschutzsatzung der Stadt Rheine

Von dieser Pflicht entbindet der Bebauungsplan nicht. Insbesondere, da die vorliegende Planung in einem bezogen auf das örtliche Klima bedeutsamen Bereich liegt, ist die mit der Stellplatzsatzung geregelte (Mindest-)Pflanzung von Bäumen bei der Entwicklung des Gebiets geboten. Sie soll nicht zugunsten einer solaren Ausnutzung entfallen. Daneben gelten die Vorgaben der SAN-VO NRW. Hier sind bereits Verpflichtungen zur Überdeckung mit Solaranlagen bei gewerblichen Stellplätzen (ab einer Größenordnung von mehr als 35 Stellplätzen enthalten und wird ein als angemessen angesehener Beitrag (mind. 30 Prozent der für die Solarnutzung geeignete Stellplatzfläche) zur Verortung solarer Anlagen auf Stellplätzen geleistet, vorbehaltlich ggf. vorliegender rechtlich gedeckter Ausnahmetatbestände (z.B. bei Gefährdung der Umsetzung der Stellplatzsatzungsvorgaben). Auch bezogen auf die Stellplätze gilt, dass nachgelagert in der Vergabe der Grundstücke weitergehendes geregelt/gefördert werden kann.

2.7 Technische Betriebe Rheine - Abteilung Entsorgung
Stellungnahme vom 04.11.2025

Inhalt:

„bei der Planung sind - insbesondere bei der Ausgestaltung des Wendehammers - die allgemeinen Vorgaben für die Abfallsammlung DGUV Information 214-033 (u.a. Ausgestaltung der Verkehrswege) zu berücksichtigen.

Bei der Planung von Parkplätzen und Straßeneinbauten ist zudem darauf achten, dass die Durchfahrbarkeit der Zufahrtsstraße für die Müllabfuhr gewährleistet ist. Ansonsten kann die Entsorgung in dem Planbereich nicht gewährleistet werden, da ein Rückwärtsfahren bei der im Entwurf dargestellten Straßenführung nicht zulässig ist.“

Abwägungsvorschlag:

Die Anforderungen sind in der Konkretisierung der mit dem Bebauungsplan gemachten Rahmenvorgaben, welche die Umsetzung der allgemeinen Vorgaben ermöglichen, relevant und zu beachten. Anpassungserfordernisse des Bebauungsplans ergeben sich daraus jedoch nicht.

2.8 Westnetz GmbH: Regionalzentrum Ems-Vechte
Stellungnahme vom 15.10.2025

Inhalt:

„Zu dem Entwurf teilen wir Ihnen mit, dass wir keine Bedenken und Anregungen geltend machen, da wir im angegebenen Bereich keine Versorgungseinrichtungen unterhalten. Am nördlichen Rand der Osnabrücker Straße (L501) betreiben wir ein Fernmeldesteuerkabel, das aus unserer Sicht von der Planung nicht betroffen ist.“

Abwägungsvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ein allgemeiner Hinweis zur Leitungsberücksichtigung wird in der Planzeichnung ergänzt.