

## Vorlage Nr. 096/25

Betreff: **Bebauungsplan Nr. 355,**  
**Kennwort: "Merschkensheideweg / Elter Straße", der Stadt Rheine**

- I. **Abwägungsbeschluss**
- II. **Offenlegungsbeschluss**

Status: **öffentlich**

### Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz	09.04.2025	Berichterstattung durch:	Herrn Dieckmann Herrn van Wüllen
---	------------	--------------------------	-------------------------------------

### 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)			

**Beschlussvorschlag:**

**I. Abwägungsbeschluss**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine beschließt die Abwägung aus den Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entsprechend den beigefügten Abwägungsvorschlägen (siehe Anlage 1).

**II. Offenlegungsbeschluss**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine beschließt, dass gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 355, Kennwort: "Merschkensheideweg / Elter Straße", 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.

Der räumliche Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch die nördliche Grenze des Flurstücks 451 (Kreuzungsbereich Elter Straße mit dem Merschkensheideweg),
- im Osten: durch die Elter Straße bis zum Kreuzungsbereich mit der Querstraße,
- im Süden: durch die nördlichen Grundstücksgrenzen der nördlichen Bebauung der Querstraße, Hausnummern 8a bis 18 sowie des Merschkensheidewegs Hausnummer 21,
- im Westen: durch die Ostseite des Flurstücks 372 auf ca. 120 m Länge, danach durch die südöstliche Straßenparzelle des Merschkensheidewegs bis zur Kreuzung mit der Elter Straße.

**Begründung:**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 355, Kennwort: „Merschkensheideweg / Elter Straße“ soll der bestehende Siedlungscharakter des Stadtteils Gellendorf weiterentwickelt und ein hinreichendes Wohnraumangebot ermöglicht werden. Aufgrund konkreter Bau- und Vermarktungsabsichten des aktuellen Grundstückseigentümers sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung weiterer Wohngebäude – sowohl Ein- und Zweifamilienhäuser als auch Mehrfamilienhäuser – geschaffen werden.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Rheine stellt die Entwicklungsfläche als Wohnbauland dar, sodass keine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich ist. Entsprechend werden die siedlungsentwicklungspolitischen Ziele der Stadt Rheine durch Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgt. Der Bebauungsplan soll im Regel- bzw. Normalverfahren mit zweifacher Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange aufgestellt werden.

Die Planbetreuung erfolgt von einem vom Planbegünstigten (Grundstückseigentümer) beauftragten, externen Projektsteuerer, der sowohl die Planbearbeitung als auch die Erstellung von Fachgutachten an externe Fachbüros vergeben hat. Der Planbegünstigte hat schriftlich bestätigt, die Inhalte des Wohnbaulandkonzeptes der Stadt Rheine und des Wohnraumversorgungskonzeptes der Stadt Rheine in seiner Planung umzusetzen. Entsprechende Verträge (Städtebaulicher Vertrag, Erschließungsvertrag, Durchführungsvertrag) wurden zwischen Planbegünstigtem und Stadt Rheine geschlossen. Darüber hinaus erhebt die Stadt Rheine die verwaltungsinternen Planungskosten vom Planbegünstigten entsprechend der beschlossenen Richtlinien.

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 13.03.2024 bis einschließlich 14.04.2024 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) ebenfalls vom 13.04.2024 bis zum 14.04.2024. 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, abwägungsrelevanten Stellungnahmen ist zu beraten. Die öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen, um danach den Offenlegungsbeschluss zu fassen.

Alle wichtigen planungsrelevanten Daten und Maßnahmen sind der Begründung zu dem Bebauungsplan (Anlage 3) und den textlichen Festsetzungen (Anlage 2) zu entnehmen, die dieser Vorlage beigelegt sind.

Ein Auszug bzw. Ausschnitte aus dem Entwurf des Bebauungsplanes liegen ebenfalls bei (Anlage 2).

### **Auswirkungen auf den kommunalen Klimaschutz:**

Durch die Realisierung der Planung wird sich der Ausstoß klimaschädlicher Gase, insbesondere von CO<sub>2</sub>, geringfügig erhöhen durch

- die Erhöhung des Verkehrsaufkommens im Gebiet (aufgrund von Neubauten) und
- die Herstellung und den Transport von Baustoffen.

Ein weiterer klimabeeinflussender Faktor ist die Versiegelung. Eine Versiegelung im Plangebiet „Merschensheideweg / Elter Straße“ führt zu

- einer reduzierten Grundwasserneubildung,
- einer Inanspruchnahme bisheriger Wiesenflächen,
- einer Verringerung der Rückhaltung von Niederschlagswasser und
- den Verlust klimaausgleichender Vegetationsflächen.

Durch die zukünftig geplante Festsetzung einer verbindlichen GRZ wird die Versiegelung und Bebauung der Grundstücke nachhaltig und in Abwägung mit der Schaffung von Wohnraum im städtischen Zusammenhang in einem verträglichen Maß geregelt.

Zugutehalten kann man der Entwicklung, dass für das gesamte Plangebiet bestehende Gehölzstrukturen per Bebauungsplan gesichert und somit langfristig geschützt werden. Dies sorgt für eine weiterhin hohe ökologische Wertigkeit des Flurstücks und einem etablierten Lebensraum für Flora und Fauna.

Vor diesem Hintergrund werden die stadtentwicklungspolitischen Ziele der Stadt Rheine, die eine angemessene Wohnraumversorgung der Stadtteile auf dafür vorgesehenen Flächen beinhaltet, fachgerecht verfolgt und systematisch umgesetzt.

**Anlagen:**

Anlage 01: Abwägungsvorschläge

Anlage 02: Bebauungsplanentwurf inkl. Textliche Festsetzungen und Zeichenerklärung

Anlage 03: Begründung

Anlage 04: Schalltechnischer Bericht

Anlage 05: Artenschutzprüfung I (ASP I)

Anlage 06: Artenschutzprüfung II (ASP II)

Anlage 07: Ergänzende Stellungnahme ASP II

Anlage 08: FFH-Vorprüfung

Anlage 09: Kompensationsplanung

Anlage 10: Geruchsgutachten

Anlage 11: Geotechnische Untersuchung

Anlage 12: Starkregengefahrenhinweiskarte

## ANLAGE 1 zur Vorlage Nr. 096/25

Bebauungsplan Nr. 355,

Kennwort: "Merschensheideweg / Elter Straße", der Stadt Rheine

### I. Abwägungsbeschluss

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

##### 1.1 Anlieger der Querstraße, 48432 Rheine; Schreiben vom 14.04.2024

#### Inhalt:

*„Sehr geehrte Damen und Herren,*

*ich bin Eigentümerin des Wohngrundstücks XXX, das ich zusammen mit meiner Familie bewohne. Durch den Bebauungsplan Nr. 355 bin ich daher unmittelbar in meinen Rechten betroffen. Gegen die vorgesehene Verkehrserschliessung erhebe ich ausdrücklich Einwendungen, soweit diese über die Querstraße projektiert ist.*

*Vorab sei darauf hingewiesen, dass bisher in der Nachbarschaft kommuniziert wurde, dass die Zufahrt des neuen Baugebietes über Merschensheideweg/Elter Str. erfolgen sollte. Nun stellt sich zu meiner und zur Überraschung von mir kontaktierter Anlieger heraus, dass die Verkehrsleitung zukünftig über die Querstraße vorgesehen ist. Dabei wird zur Begründung ausgeführt, dass mit keinem höheren Verkehrsaufkommen in der Querstraße zu rechnen ist.*

*Geht man davon aus, dass 3 Mehrfamilienhäuser mit 6 Parteien und 10 Einfamilienhäuser entstehen, erhöht sich das Verkaufsaufkommen drastisch. Ich zähle bisher ca. 25 bestehende Einfamilienhäuser, so dass diese Prämisse bereits mathematisch eindeutig falsch ist.*

*Wir sprechen hier von ca. 50 zusätzlichen Fahrzeugen der Anwohner, plus Lieferdienste, Handwerker, Besucher, die dann zukünftig die Querstr. mehrmals am Tag passieren werden. Die Annahme zum zukünftigen Verkehrsaufkommen ist nicht nachvollziehbar und für mich nur durch unzureichende Ortskenntnis erklärbar.*

*Bei der Querstraße handelt es sich um eine reine, derzeit nicht voll ausgebaute Anliegerstraße als Zuwegung zu den Häusern Quer- und Hofstraße. Ein Durchgangsverkehr findet nicht statt. Die Querstraße ähnelt einem Wirtschaftsweg mit einer in der Mitte asphaltierten Fahrbahndecke und auf beiden Seiten unbefestigten Randstreifen, die aus Gras/Sand bestehen und von den Anwohner / Besuchern als Parkplätze genutzt werden. Es handelt sich um eine Straße mit dörflichem Charakter ohne Kennzeichnung von Fahrbahn, Gehwegen oder ähnlichen Regelungen. Die asphaltierte Fläche hat eine Breite von ca. 3,70 Metern, so dass sich nicht einmal zwei PKW mit einer Breite von ca. 2 Metern auf der Fahrbahn ohne Ausweichmanöver begegnen können.*

*Wie soll der Begegnungsverkehr zweier LKW mit einer Breite von bis zu jeweils 2,55 Metern verkehrssicher ablaufen?*

*Wie sollen ältere Menschen und insbesondere kleine Kinder ohne Gehwege oder Spielflächen geschützt werden?*

*Diese Probleme würden sich noch wesentlich während der Bauphase verschärfen. Hier rechne ich mit einem Zeitraum von mindestens 5 Jahren. Während dieser Zeit ist mit Nutzung durch schweres Gerät wie LKW's, Betonmischer, Walzen, Bagger, Baukräne etc. zu rechnen.*

*Wer schützt während dieser Zeit unsere Kinder, auch meine im Alter von 2 und 4 Jahren?*

*In welchem Zustand befindet sich später die Querstraße, und zwar sowohl die asphaltierte Fläche wie auch die Randstreifen?*

*Was geschieht bei auf den Randstreifen parkenden Autos?*

*Grundsätzlich stellt sich für uns die Frage, warum die Verkehrsführung nicht unmittelbar vom neuen Wohngebiet auf die Elter Str. erfolgt. Ich verweise auf das Baugebiet Sandmann ca. 500 Meter weiter ortsauswärts auf der linken Straßenseite. Hier besteht vom Baugebiet aus ein direkter Zugang zur Landstraße. Von dieser Zuwegung aus wird das Baugebiet ringförmig erschlossen. Auf diese Weise könnte auch das Baugebiet Bülter unproblematisch erschlossen und eine unzumutbare Belastung der Anlieger der Querstraße vermieden werden. Ein eventueller Minderwert der bebaubaren Flächen dürfte der Investor zu verkraften haben.*

*Schließlich sei noch auf die Hochwasserlage hingewiesen. Der letzte Winter hat uns gezeigt, dass wir durchaus ein Problem mit steigendem Grundwasser in der Querstr. / Hofstr. haben. Das Wasser hatte die Emswiesen völlig überflutet und stand unmittelbar vor dem Merschkensheideweg. Die direkten Anwohner hatten bereits künstliche Schutzwälle errichtet. Es sind viele Keller vollgelaufen und noch heute drückt das steigende Grundwasser durch Häuserwände.*

*Gerne stelle ich Ihnen auch auf Wunsch weiteres Bildmaterial zur Verfügung oder biete eine Ortsbesichtigung an.*

*Bitte informieren Sie sich über den laufenden Prozess und die weitere Entwicklung.*

*Mit freundlichen Grüßen“*

#### Abwägungsvorschlag:

##### *Verkehrliche Erschließung*

Um die verkehrliche „Haupterschließung“ des Plangebiets von der „Elter Straße“ ausschließlich über „Merschkensheideweg“ zu führen, wäre ein qualifizierter Ausbau eines eigenständigen Kreuzungspunktes erforderlich. Der „Merschkensheideweg“ ist bislang als Wirtschaftsweg gewidmet und weist für einen Begegnungsverkehr nicht genügend Breite auf. Auch dieser Bereich müsste ausgeweitet und ausgebaut werden. Da die Höchstgeschwindigkeit auf der „Elter Straße“ nach Aussagen des zuständigen Straßenbaulastträgers Straßen NRW weiterhin auf 70 km /h reguliert ist, sind für einen Ausbau des Kreuzungspunktes entsprechend große Sichtdreiecke bzw. Blickbeziehungen erforderlich. Um die hierfür erforderlichen Flächen für ein ausreichend dimensioniertes Sichtdreieck bzw. die Einsehbarkeit in die jeweilige Straße zur Verfügung zu stellen, ist die Entfernung umliegender Gehölzstrukturen erforderlich, die entsprechend zu kompensieren wären.

Vor diesem Hintergrund und in Anbetracht einer vorhandenen Erschließungsalternative über die „Querstraße“ wird von einer „Haupterschließung“ des Plangebietes vom Kreuzungspunkt „Elter Straße“ / „Merschkensheideweg“ abgesehen.

Im Ergebnis soll die verkehrliche Erschließung und Hauptanbindung des Plangebietes an die „Elter Straße“ über die „Querstraße“ erfolgen. Hierdurch können vorhandene Grünstrukturen im Bereich der „Elter Straße“ / „Merschkensheideweg“ erhalten bleiben und bestehende Verkehrsanlagen („Querstraße“) effizient genutzt werden. Die Blickbeziehungen werden im Bereich „Querstraße“ / „Elter Straße“ aus verkehrlicher Sicht für eine weitere Aufnahme von Verkehr als geeignet(er) eingestuft. Aufgrund der besseren Blickbeziehungen wird in Sachen Verkehrssicherheit der Kreuzungsbereich „Querstraße“ / „Elter Straße“ aus verkehrlicher Sicht höher eingestuft.

Die „Querstraße“ ist derzeit als Baustraße zu klassifizieren, die nicht endausgebaut ist. Ein Ausbau der „Querstraße“ ist bislang nicht auf der Prioritätenliste der Stadt Rheine vorhanden, möglicherweise kann sich der Status in Folge der Bautätigkeiten im Plangebiet aber ändern. Um die „Querstraße“ während der Bautätigkeiten so gering wie möglich zu belasten, wird ein

„Einbahnstraßenverkehr“ angestrebt, der eine Zuwegung des Quartiers für Baufahrzeuge über die „Elter Straße“ und den „Merschensheideweg“ ins Quartier vorsieht und nur ein Ausfahren über die „Querstraße“ gedenkt. Sobald die Bautätigkeiten nachlassen, soll die verkehrliche Haupteinschließung ins Quartier ausschließlich über die „Elter Straße“ – „Querstraße“ – „Merschensheideweg“ erfolgen.

Die Begründung zum Bebauungsplan gibt eine detaillierte Beschreibung und den Abwägungsprozess der möglichen verkehrlichen Erschließungsvarianten wieder.

Durch die geplante Entwicklung des Wohngebiets wird sich die Verkehrsbelastung in der Umgebung, insbesondere der „Querstraße“, zwar geringfügig erhöhen, jedoch wird diese Belastung aus verkehrsplanerischer und städtebaulicher Sicht als nicht gravierend oder für die direkte Umgebung als schädlich eingestuft.

#### *Hochwasserschutz*

Das Plangebiet befindet sich teilweise innerhalb eines vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes. Dieses ist in der Planzeichnung gekennzeichnet. Der Bebauungsplan sieht in diesem Bereich jedoch keine Baufenster vor, sodass keine erheblichen Auswirkungen für das Plangebiet oder dessen Umgebung zu erwarten sind. Die Ausführungen zu bestehenden Konflikten außerhalb des Plangebietes aufgrund von Hochwasser betreffen nicht den vorliegenden Bebauungsplan. Ausgehend von der Stellungnahme der Technischen Betriebe Rheine wird in der Begründung jedoch ein Hinweis auf die teilweise sehr hohen Grundwasserstände innerhalb des Baugebietes ergänzt.

Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.

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

### 2.1 Ericsson Services GmbH; Stellungnahme vom 08.04.2024

#### Inhalt:

*„Sehr geehrte Damen und Herren,*

*vielen Dank für Ihre Anfrage.*

*Die Firma Ericsson wurde von der Deutschen Telekom Technik GmbH beauftragt, in ihrem Namen, Anfragen zum Thema Trassenschutz zu bearbeiten.*

*Bei den von Ihnen ausgewiesenen Bedarfsflächen hat die Firma Ericsson bezüglich ihres Richtfunks keine Einwände oder spezielle Planungsvorgaben.*

*Diese Stellungnahme gilt für Richtfunkverbindungen des Ericsson Netzes und für Richtfunkverbindungen des Netzes der Deutschen Telekom.*

*Bitte richten Sie Nachfragen ausschließlich per Email an die: [bauleitplanung@ericsson.com](mailto:bauleitplanung@ericsson.com)*

*Mit freundlichen Grüßen“*

#### Abwägungsvorschlag:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Firma Ericsson bezüglich ihres Richtfunks keine Einwände oder speziellen Planungsvorgaben hat.

### 2.2 Feuer- und Rettungswache Stadt Rheine Stellungnahme vom 12.04.2024:

#### Inhalt:

*„Sehr geehrte Damen und Herren,*

*entsprechend § 3 (2) BHKG NRW haben die Gemeinden eine ausreichende Löschwasserversorgung für das zu beurteilende Wohngebiet sicherzustellen. Entsprechend der Technischen Regel W405 der DVGW sind für reine Wohngebiete mit 3 Vollgeschosse und mittlerer Gefahr der Brandausbreitung eine Löschwassermenge von mind. 96 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von 2 Stunden in einer Entfernung von 300 m nachzuweisen.*

*MfG“*

#### Abwägungsvorschlag:

Im Umkreis von 300 m zum Plangebiet befinden sich mehrere Hydranten. Nach Auskunft der Stadtwerke Rheine wird innerhalb des Plangebietes über den „Merschensheideweg“ ein Anschluss an die bestehende Trinkwasserleitung in der „Elter Straße“ geschaffen. Die Leitungstrasse soll innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. innerhalb des „Fuß- und Radweges“ verlaufen. Über den Anschluss an die „Elter Straße“ kann eine Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h für einen Zeitraum von 2 h zur Verfügung gestellt werden.

## 2.3 Amt für Planung, Naturschutz und Mobilität, Kreis Steinfurt Stellungnahme vom 11.04.2024

### Inhalt:

„Guten Tag Frau XXX,

zur o.g. Planung werden folgende Anregungen und Hinweise vorgetragen:

#### Natur- und Artenschutz

Für die Beurteilung des Ausgleichs bzw. des Ersatzes der in der Begründung festgestellten Beeinträchtigung von Natur und Landschaft ist es erforderlich, im nachgelagerten Verfahrensschritt nach § 4 Abs. 2 BauGB darzustellen, wie und wo die im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleich-Bilanzierung ermittelten Kompensationsdefizite abgearbeitet werden sollen (Konkretisierung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und Plandarstellung).

Die Bewertung des in der Begründung ermittelten Eingriffsflächenwertes der Heckenstruktur mit dem Wertfaktor 4 ist zu niedrig angesetzt. In Übereinstimmung mit der Numerischen Bewertung für Biotoptypen in der Bauleitplanung ist aufgrund der Ausprägung vor Ort eine Wertigkeit von 7 Wertpunkten anzusetzen. Die Eingriffs-/ Ausgleichbilanzierung ist dahingehend zu überarbeiten.

Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der geplanten Inanspruchnahme von Grünland und von Gehölzstrukturen insbesondere für diese Biotoptypen funktionale Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind.

Wie in der Begründung dargestellt, unterliegen Hecken ab 100 m Länge dem gesetzlichen Schutz des § 39 LNatSchG NRW. Daher ist für die teilweise Inanspruchnahme der Hecke im Plangebiet eine Befreiung gem. § 67 BNatSchG erforderlich ist. 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.

Zum Schutz der Heckenstruktur sind die Verkehrsflächen außerhalb des Kronentrauf- und Wurzelbereiches anzulegen. Hierzu wird angeregt, den Bereich des Wendehammers an die Baugrenzen anzupassen.

#### Artenschutzrechtliche Belange

Die Artenschutzprüfung Stufe I und II des Büro BioConsult OS ist unvollständig. Im Vorfeld hat grundsätzlich neben der Messtischblattabfrage auch eine Datenabfrage bei der unteren Naturschutzbehörde, Biologischen Station und dem ehrenamtlichen Naturschutz zu erfolgen.

Zur Abgrenzung des Untersuchungsraumes finden sich zudem widersprüchliche Angaben in den Unterlagen. Grundsätzlich ist der beplante Bereich inkl. 500m Puffer zu betrachten. Begründet kann hiervon abgewichen werden. Es kann nicht nachvollzogen werden, warum Bereiche bei der Betrachtung ausgeschlossen wurden. Zudem sind die Wechselbeziehungen zwischen Waldfläche und dem angrenzenden Wohngebiet zu beschreiben und zu bewerten.

Weiterhin sind die Uhrzeiten der jeweiligen Kartiertermine zu ergänzen, sowie eine kartographische Darstellung der avifaunistischen Untersuchungsergebnisse beizufügen.

Die Erfassung der Fledermäuse ist zudem nicht ausreichend. Diese hat gemäß Methodenstandard zu erfolgen (8 Erfassungstermine, Methodenmix).

Die Planung ist mit dem Verlust von Grünland, eines Gewässers, eines Stallgebäudes und Gehölzen im Geltungsbereich verbunden. In diesem Zusammenhang hat eine Horst- und Höhlenbaumkartierung (auch in den angrenzenden Waldbestand hinein) zu erfolgen. Es sind Angaben zum Brusthöhendurchmesser und Art der betroffenen Bäume beizufügen. Außerdem ist darzulegen, ob Quartierpotenzial (Höhlen, Spalten, Totholz, Abplatzungen der Rinde o. ä.) an den Bäumen vorhanden ist.

Der Einschätzung des Gutachters, dass das Stallgebäude als Zwischenquartier für Fledermäuse als nicht geeignet erscheint, kann nicht gefolgt werden.

*Des Weiteren ist begründet darzustellen, ob das Grünland ein essentielles Nahrungshabitat für geschützte Arten (Fledermäuse und Brutvögel) und die Heckenstruktur eine Funktion als essentielle Flugroute für Fledermäuse darstellen können. Gegebenenfalls sind Aussagen zum Ausweichpotenzial im Umfeld zu treffen sowie ein verbindliches fledermausfreundliches Beleuchtungsmanagement vorzusehen.*

*Auskunft erteilt Frau XXX, Tel.: 02551 69-XXXX*

#### *Bodenschutz, Abfallwirtschaft*

*Nach der Karte der schutzwürdigen Böden NRW (BK50) bzw. dem Bodenschutz-Fachbeitrag für die räumliche Planung des Geologischen Dienstes NRW, liegen im Plangebiet schutzwürdige Böden vor, die durch die beabsichtigte Baumaßnahme betroffen werden. Die kostenlose Einsicht in die digital verfügbare BK50 finden Sie auf <https://www.geoportal.nrw/>*

*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 (s. Erlass des MULNV NRW vom 28.08.2019). 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.*

*Eine ausreichende Berücksichtigung der bodenspezifischen Kompensation kann beispielsweise durch die Erhöhung der Qualität der geplanten Ausgleichsmaßnahmen (siehe auch Arbeitshilfe Bodenfunktions-, Eingriffs- und Kompensationsbewertung für den Kreis Steinfurt) oder durch die Erhöhung des ermittelten natur- und landschaftsschutzrechtlichen Kompensationsbedarfs um den Faktor 0,2 (bei hoher Funktionserfüllung), oder 0,3 (bei sehr hoher Funktionserfüllung) erreicht werden. Für Rückfragen steht der Kreis Steinfurt (Umweltamt / Untere Bodenschutzbehörde) zur Verfügung.*

*Auskunft erteilt Herr XXX, Tel.: 02551 69-XXXX*

*Freundliche Grüße“*

#### *Abwägungsvorschlag:*

##### *Natur- und Artenschutz*

Für den Ausgleich des ermittelten Kompensationsdefizites ist eine Kompensationsplanung durchgeführt worden. Im Umweltbericht werden die vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Veröffentlichung benannt.

Die Bewertung der Heckenstruktur wird entsprechend der vorstehenden Stellungnahme angepasst.

Wie in der Begründung dargestellt ist für den Eingriff in die vorhandene Heckenstruktur aufgrund ihres Schutzstatus ein Befreiungsantrag gestellt worden. Diesem ist am 06.11.2024 zugestimmt worden. Die betreffende Heckenstruktur ist im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt. Die aus den bestehenden Zufahrten resultierenden Lücken werden durch Pflanzgebote geschlossen. Im Ergebnis entsteht somit eine nahezu durchgängige Heckenstruktur, welche entsprechend ihrer heutigen Breite planungsrechtlich fixiert wird. Aufgrund des zukünftig angrenzenden Wohngebietes kann ein regelmäßiger Gehölzschnitt („auf den Stock setzen“) unterstellt werden. Dies soll abschnittsweise realisiert werden. Um den Schutz der Hecke vor baulichen Eingriffen zu gewährleisten, halten die Baugrenzen einen Abstand von ca. 3 m (Bereich „Elter Straße“) und 5 m (Bereich „Merschensheideweg“) zu den vorhandenen Heckenstrukturen ein. Die innere Gebietserschließung erfolgt über eine öffentliche Verkehrsfläche, welche die Form des Plangebietes aufgreift und im Nordosten in einer Wendeanlage mündet. Gegenüber der bisherigen Planung wird die Größe der Wendeanlage verkleinert. Unter Berücksichtigung der Stellungnahme der Technischen Betriebe Rheine wird die Wende-

anlage über einen „Fuß- und Radweg“ mit dem „Merschensheideweg“ verbunden, um insbesondere für die Rettungsdienste eine möglichst schnelle Befahrbarkeit der Straße herzustellen. Der „Fuß- und Radweg“ kann von der Müllabfuhr sowie als Rettungsweg genutzt werden. Ein Ausbau des „Merschensheidewegs“ ist aufgrund der temporären Nutzung nicht erforderlich. Die auf die angrenzenden Waldflächen einwirkenden Lichtimmissionen sind als gering einzustufen, da diese nur von Rettungsfahrzeugen ausgehen können und daher nicht von einer Regelmäßigkeit ausgegangen werden kann.

#### *Artenschutzrechtliche Belange*

Die vorstehenden Ausführungen sind zwischenzeitlich zwischen dem Gutachter sowie der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt worden. Die Unterlagen wurden dahingehend überarbeitet. Die Ergebnisse werden zur Veröffentlichung in der Begründung ergänzt.

#### *Bodenschutz, Abfallwirtschaft*

Die innerhalb des Plangebietes gelegenen schutzwürdigen Böden sind bereits in der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt worden.

## 2.4 Landesbetrieb Straßenbau NRW, Regionalniederlassung Münsterland, Coesfeld Stellungnahme vom 05.04.2024:

### Inhalt:

*„Lage: L 593, Abschnitt 103, von Station 3,302 bis Station 3,465 - freie Strecke*

*Sehr geehrte Damen und Herren,*

*aus straßenrechtlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Aufstellung des Bauungsplanes.*

*Die Erschließung erfolgt über die Gemeindestraße "Querstraße".*

*Da das Plangebiet an der freien Strecke der Landestraße 593 liegt, bitte ich entlang der Landesstraße ein Zu- und Abfahrtsverbot einzutragen und festzusetzen.*

*Ich weise 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.*

*Mit freundlichen Grüßen“*

### Abwägungsvorschlag:

Die Festsetzung eines Zu- und Abfahrtsverbotes entlang der „Elter Straße“ ist vor dem Hintergrund der festgesetzten Lärmschutzwand und der zu erhaltenden Heckenstruktur nicht erforderlich. In den Planunterlagen wird jedoch eine klarstellende Festsetzung ergänzt, dass das entlang der „Elter Straße“ festgesetzte Pflanz- und Erhaltungsgebot nicht für die Errichtung von Zuwegungen oder Zufahrten durchbrochen werden darf.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass gegenüber dem Straßenbaulastträger der L 593 keine Ansprüche auf aktiven oder passiven Lärmschutz geltend gemacht werden können.

2.5 Landesbetrieb Wald und Holz NRW, Regionalforstamt Münsterland  
Stellungnahme vom 15.03.2024:

Inhalt:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen oben genannte Planung bestehen aus Sicht des Regionalforstamtes Münsterland keine Bedenken.

Freundliche Grüße“

Abwägungsvorschlag:

Keine Abwägung erforderlich.

2.6 LWL – Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster  
Stellungnahme vom 04.04.2024

Inhalt:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

da im Bebauungsplan bereits Hinweise betr. archäologischer/paläontologischer Bodenfunde aufgenommen wurden, bestehen keine weiteren Bedenken gegen die Planung.

Ich mache jedoch darauf aufmerksam, dass bei Erdarbeiten jeglicher Art bisher nicht bekannte Bodendenkmäler neu entdeckt werden können. Deshalb bitten wir Sie, folgende Auflage in den Baubauungsplan aufzunehmen:

- Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich der Kenntnisstand zum Vorhandensein von Bodendenkmälern jederzeit ändern kann, bitten wir Sie uns bei allen Bauvorhaben rechtzeitig vor Baubeginn zu beteiligen und eine aktuelle Stellungnahme der LWL- Archäologie einzuholen, um mögliche Konflikte während des Bauverlaufes bestmöglich zu vermeiden. Die Stellungnahme sollte grundsätzlich nicht älter als zwei Jahre sein.

Vermerke:

Ich möchte darauf hinweisen, dass am 01.06.2022 das neue Denkmalschutzgesetz NRW in Kraft getreten ist und bitte Sie, den Hinweis zum Denkmalschutz wie folgt zu ändern:

§§ 15 und 16 DSchG neu: §§ 16 und 17 DSchG

§ 28 DSchG neu § 26 (2) DSchG NRW

§ 29 DSchG neu § 27 DSchG NRW

Ich bitte die alte Bezeichnung unserer Dienststelle (Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege) in Ihren Hinweisen wie folgt zu ändern:

LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster, An den Speichern 7, 48157 Münster

Mit freundlichen Grüßen“

Abwägungsvorschlag:

Der Hinweis zum Auffinden von Bodendenkmälern wird in der Begründung ergänzt.

Die Hinweise auf der Planzeichnung zum Denkmalschutz werden entsprechend der vorstehenden Stellungnahme geprüft und korrigiert.

## 2.7 Bauordnung / Kampfmittelräumung, Stadt Rheine Stellungnahme vom 10.04.2024

### Inhalt:

„Bitte folgenden Hinweis im Bebauungsplan aufnehmen sowie den im Anhang befindlichen Lageplan (als pdf-Datei bzw. als shape-Datei) in der Planzeichnung berücksichtigen:

Da es sich bei dem Gebiet bzw. bei Teilen des Gebietes um Flächen handelt, auf denen Blindgänger oder Munitionsreste aus dem zweiten Weltkrieg vorhanden sein könnten, hat der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Arnsberg eine Luftbildauswertung durchgeführt. Der Blindgängerverdachtspunkt 18220 ist bereits untersucht worden. In seiner Stellungnahme erklärt der Kampfmittelräumdienst, dass eine systematische Absuche der belasteten Gebiete erforderlich ist.

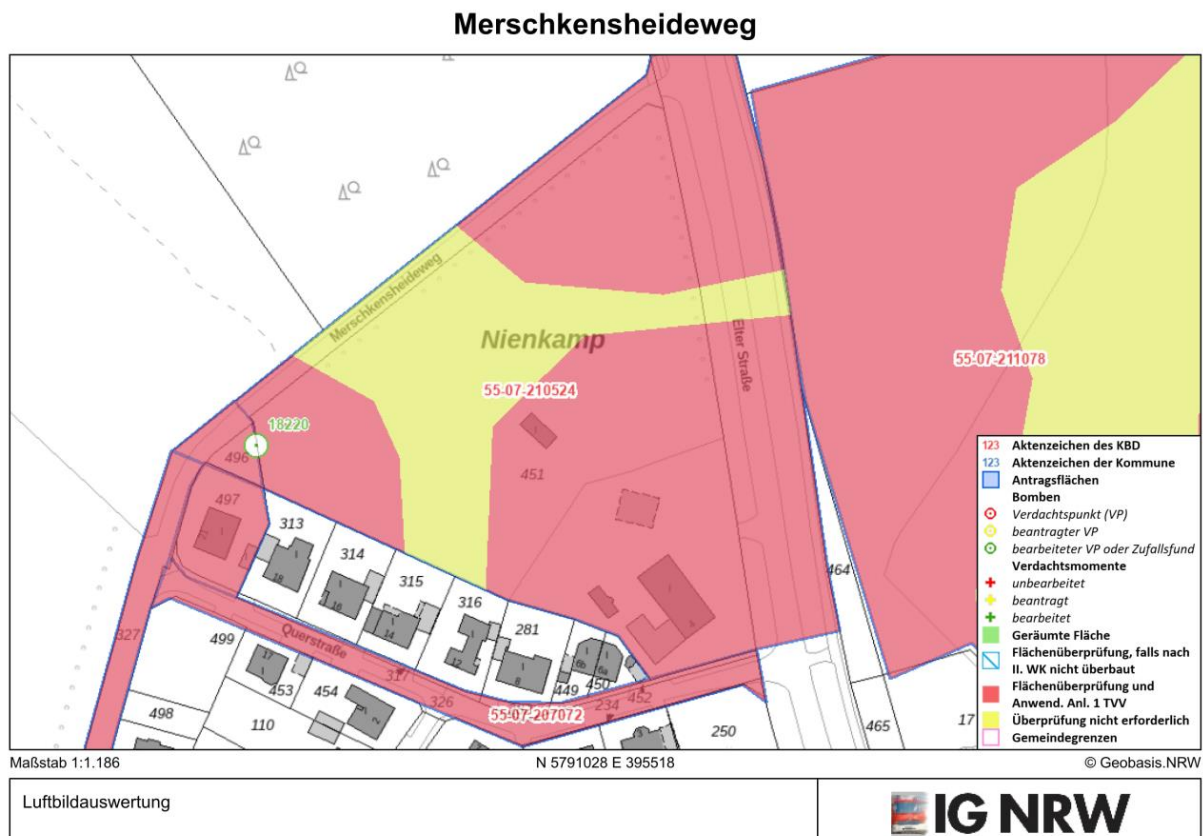
Bitte setzen Sie sich diesbezüglich mit der Stadtverwaltung Rheine, Tel.: 05971/939422 oder Kampfmittelerkundung@Rheine.de, in Verbindung.

Ferner ist im Bereich von Bombardierungen die Anlage 1 TVV anzuwenden. Das Dokument kann auf den Seiten der Bezirksregierung Arnsberg heruntergeladen werden (<https://www.bra.nrw.de/recht-ordnung/verkehr/verkehrsmittelbeseitigungsdienst-westfalen-lippe-kbd-wl>).

Eine Genehmigung von Bauvorhaben im Wege der Freistellung i. S. d. § 63 BauO NRW kann in belasteten Flächen erst erfolgen, wenn eine positive Stellungnahme zu Kampfmitteln vorliegt.

### Anlagen

Merschensheideweg (s\_1712754756\_merschensheideweg.pdf)“



### Abwägungsvorschlag:

Wie in der Begründung dargestellt ist im Rahmen des Planverfahrens eine Kampfmittelerkundung durchgeführt worden. Im Rahmen der Bohrlochdetektion wurden keine Hinweise auf Bombenblindgänger festgestellt. Da das Gelände in Teilen jedoch als „bombardierte Fläche“

gilt, muss zur endgültigen Freigabe durch die Stadt Rheine eine Flächendetektion gemacht werden. Die „Hinweise für die Vorbereitung einer Räumstelle bzw. einer Baustelle im Hinblick auf Maßnahmen zur Kampfmittelerkundung und zur Kampfmittelbeseitigung“ der Bezirksregierung Arnsberg sind entsprechend zu beachten.

Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.

## 2.8 Abteilung Entwässerung, Technische Betriebe Rheine Stellungnahme vom 20.03.2024:

Inhalt:

*„Gegen das Vorhaben bestehen keine grundsätzlichen Bedenken aus entwässerungstechnischer Sicht.*

*Die als Anlage beigefügte entwässerungstechnische Betrachtung wurde Ende Januar dieses Jahres bereits dem Investor bzw. dessen Fachplanerin überreicht. Die wesentlichen Merkmale, welche zu berücksichtigen sind, sind dort ausführlich behandelt.*

*Daher werden die wichtigsten Punkte hier nur noch sichtpunktartig aufgeführt:*

- Das Gebiet ist im Trennverfahren zu entwässern.*
- Das Schmutzwasser kann an den angrenzenden Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.*
- Das auf den Straßen und Grundstücken anfallende Regenwasser ist vor Ort zu versickern.*
- Bei Versickerung in Straßenseitenmulden ist die Straßenparzelle entsprechend breit zu planen.*
- Aufgrund der relativ hohen Grundwasserstände kommt vermutlich nur eine Muldenversickerung in Betracht.*
- Wasserrechtliche Genehmigungen (Netzanzeigen, Einleitungsanträge) sind von den Wasseraufsichtsbehörden rechtzeitig einzuholen bzw. abzustimmen.*
- Die Belange des Hochwasserschutzes bei Emshochwasser und Starkregen sind zu beachten. So ist z. B. in Teilbereichen eine Geländeauffüllung erforderlich!*
- Das Gefälle der inneren Erschließungsstraße muss Regenwasser bei Extremregen aus dem Gebiet heraus schadlos Richtung Ems ableiten können!*
- Im Entwässerungsentwurf sind Fließpfeile des oberflächigen Notabflusses einzutragen.*

*Unter den Textlichen Festsetzungen sollte ein Hinweis mit folgendem Wortlaut angeführt werden:*

*"In diesem Baugebiet sind die Grundwasserstände teilweise sehr hoch. Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es generell nicht erlaubt ist, Grund- oder Drainagewasser in die öffentliche Kanalisation einzuleiten (siehe Entwässerungssatzung § 7 Begrenzung des Benutzungsrechtes). Die Kanäle werden regelmäßig überprüft. Sollte ein Zuwiderhandeln festgestellt werden, werden die Bauherren aufgefordert, den Anschluss zurückzubauen. Bei der Planung und Bauausführung der Gebäude sind die hydrogeologischen Gegebenheiten zu berücksichtigen!"*

*Den Technischen Betrieben ist bis dato noch kein Entwässerungsentwurf zur Abstimmung vorgelegt worden. Vor erneuter Auslegung des Bebauungsplans sollte die Entwässerung mit den Technischen Betrieben und den Wasseraufsichtsbehörden abgestimmt sein."*

### Abwägungsvorschlag:

Die beigefügte entwässerungstechnische Betrachtung wird zur Kenntnis genommen.

Die stichpunktartig aufgeführten Punkte werden zur Kenntnis genommen.

Die Begründung wird um den vorstehenden Hinweis zu den Grundwasserständen ergänzt.

Den Technischen Betrieben ist zwischenzeitlich ein Entwässerungsentwurf vorgelegt worden. Die abgestimmte Fassung wird zur Veröffentlichung in die Begründung zum Bebauungsplan eingearbeitet.

## 2.9 Abteilung Entsorgung, Technische Betriebe Rheine Stellungnahme vom 13.03.2024:

### Inhalt:

*Hallo Frau XXX,  
hallo Herr XXX,*

*bei der Planung sind die allgemeineren Vorgaben für die Abfallsammlung DGUV Information 214-033 (u.a. Ausgestaltung der Verkehrswege) soweit berücksichtigt und auch der Radius des Wendehammers ist prinzipiell ausreichend, sofern dieser frei von parkenden Fahrzeugen bleibt. Auf Einbauten und Parkplätze etc. sollte in der Wendeanlage aber grundsätzlich verzichtet werden.*

*Dennoch haben wir bedenken, dass wir aufgrund der verwinkelten Straßenführung mit unseren Müllwagen dauerhaft durchkommen. Erfahrungsgemäß werden Wendeanlagen und die Zufahrstraße sehr schnell von den Anliegern als zusätzliche Parkfläche genutzt. Sollte in der Wendeanlage oder der Straße geparkt werden kommt der Müllwagen nicht mehr durch bzw. muss u. U. rückwärts aus der Straße herausfahren. Dies ist in unübersichtlichen Straßen - wie hier - verboten.*

*Sollte die Straße für uns nicht befahrbar sein, müssten die Abfallbehälter von den Anliegern an der Querstraße zur Leerung bereitgestellt werden.*

*Würde daher ein gemeinsames Gespräch empfehlen, um eine praktische Lösung im Sinne künftigen Anwohner und der Müllabfuhr zu finden.*

*Bei Fragen gern jederzeit melden.*

*Danke und viele Grüße“*

### Abwägungsvorschlag:

Gegenüber der bisherigen Planung wird die Größe der Wendeanlage verkleinert. Unter Berücksichtigung der vorstehenden Stellungnahme wird die Wendeanlage über einen „Fuß- und Radweg“ mit dem „Merschensheideweg“ verbunden, um insbesondere für die Rettungsdienste eine möglichst schnelle Befahrbarkeit der Straße herzustellen. Der „Fuß- und Radweg“ kann von der Müllabfuhr sowie als Rettungsweg genutzt werden. Ein Ausbau des „Merschensheidewegs“ ist aufgrund der temporären Nutzung nicht erforderlich.

## 2.10 Vodafone West GmbH Stellungnahme vom 09.04.2024:

### Inhalt:

*„Sehr geehrte Damen und Herren,*

*wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 13.03.2024.*

*Ihre Anfrage wurde zur Weiterbearbeitung an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich bei Bedarf mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird.*

*Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern. Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite: <https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html> Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen.*

*Bitte beachten Sie:*

*Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH und Vodafone GmbH / Vodafone West GmbH angefordert werden.*

*Herzlichen Dank!*

*Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an.*

*Bitte beachten Sie:*

*Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass die verschiedenen Vodafone-Gesellschaften trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.*

*Mit freundlichen Grüßen“*

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.