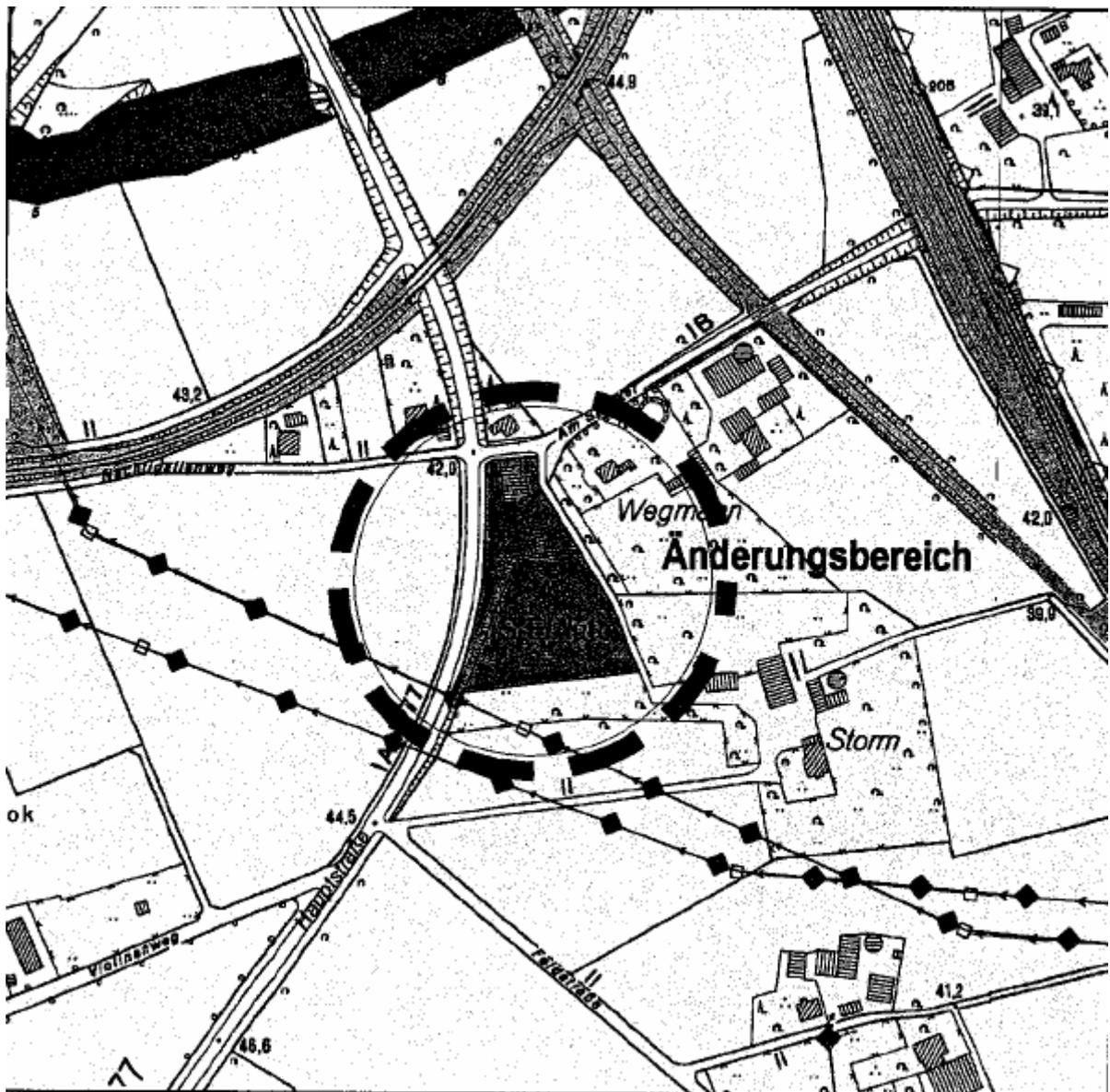


STADT RHEINE

BEGRÜNDUNG zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes Kennwort: „Hauptstraße/Am Spieker“



Übersichtsplan

Kreis Steinfurt: DGK 5-9/96 v. 24.07.96

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

1.	Anlass der Planung; Planerfordernis	2
2.	Räumlicher Geltungsbereich	2
3.	Übergeordnete Vorgaben	3
4.	Bestandsaufnahme; Bestandsanalyse	4
4.1	Lage im Stadtgebiet; Gebietscharakteristik, Prägung	4
4.2	Gewerbe; Einzelhandelsstruktur	5
4.3	Erschließung, Ver- und Entsorgung	5
4.4	Emissionen; Immissionen	6
4.5	Bodenkontamination; Altlasten	6
4.6	Örtliche und überörtliche Hauptversorgung	6
4.7	Natur und Freiraum	7
5.	Inhalt der Planänderung / Art der baulichen Nutzung	7
6.	Umweltbericht	8
7.	Ergänzende Feststellungen	22

1. Anlass der Planänderung; Planerfordernis

Anlass für diese Änderung des Flächennutzungsplanes sind die Expansionsabsichten des Autohändlers *Holländer* und das Ziel der Stadt Rheine, mittelständische Unternehmen in ihrem Bestand bzw. in ihrer Weiterentwicklung zu unterstützen.

Die Autofirma *Holländer* betreibt seit über 25 Jahren einen Kraftfahrzeugbetrieb und ein Ausstellungsgelände im Änderungsbereich (Gemarkung Rheine, links der Ems, Flur 20, Flurstücke 507; 397; 482). Die Firma hat sich in den letzten Jahrzehnten mit der Vermarktung der Automarken *Mitsubishi, Daimler-Chrysler & Jeep* stetig weiterentwickelt.

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

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

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

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich wird wie folgt begrenzt:

im Norden: durch die Straße *Am Spieker*;

im Osten: dem Erschließungsweg eines landwirtschaftlichen Betriebes, den Flurstücken 401 und 483;

im Süden: durch die Nutzflächen eines landwirtschaftlichen Betriebes, Restfläche des Flurstücks 483;

im Westen: durch die Hauptstraße, Kreisstraße K 77.

Sämtliche Flurstücke befinden sich in der Flur 20, Gemarkung Rheine, links der Ems. Der räumliche Geltungsbereich ist im Änderungsentwurf geometrisch eindeutig festgelegt.

3. Übergeordnete Vorgaben

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

Da der Regionalplan eine grobe Darstellung der Nutzungsstrukturen enthält, somit nicht parzellenscharf ist, ergibt sich auf der Ebene der Bauleitplanung ein Interpretationsspielraum bezüglich der exakten Abgrenzung dieser Siedlungsbereiche. Dementsprechend sind die Ziele hinsichtlich einer möglichen Siedlungsentwicklung des Stadtteils Hauenhorst zu berücksichtigen. Sollte im Rahmen der Konversionsflächenentwicklung der Kasernen Gellendorf und General-Wever die Wohnbauflächenentwicklung in Teilbereichen nicht gelingen, würde der Bereich Hauenhorst als einziger potenzieller Siedlungsschwerpunkt im Südraum an Bedeutung gewinnen. Hierbei würde sich die Wohnsiedlungsentwicklung demnach unweigerlich räumlich an den Betriebsstandort der Fa. Autohaus Holländer annähern.

Folglich kann festgestellt werden, dass sich der Änderungsbereich im Einflussbereich des Wohnsiedlungsbereiches des Stadtteils Hauenhorst befindet und der Standort räumlich und funktional dem Siedlungsschwerpunkt Hauenhorst zugeordnet werden kann.

Hieraus kann abgeleitet werden, dass aus landesplanerischer Sicht dieser Standort einer sinnvollen Entwicklung dient.

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

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

Die Darstellung einer Sonderbaufläche für das zu erweiternde Autohaus widerspricht nicht der einschlägigen landesplanerischen Zielvorgabe des § 24 Abs. 3 LEPro (Gesetz zur Landesentwicklung – Landesentwicklungsprogramm) für die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten. Das Autohaus nimmt bereits jetzt überörtliche Versorgungsaufgaben wahr. Da es sich bei diesem Vorhaben aber lediglich um eine Erweiterung eines bereits bestehenden Autohauses handelt und die Stadt Rheine zudem ein bedeutendes Mittelzentrum ist, sind Beeinträchtigungen zentralörtlicher Versorgungsbereiche benachbarter Gemeinden nicht zu erwarten. Das Vorhaben entspricht der angestrebten zentralörtlichen Gliederung.

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

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

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

Die Änderung der Darstellung in eine *Sonderbaufläche Einzelhandel / Auto* erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren. Somit wird gleichzeitig der Bebauungsplan Nr. 25, Kennwort: „Hauptstraße / Am Spieker“ aufgestellt. Damit wird das Gebot des § 8 Abs. 2 BauGB gewahrt, den Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

4. Bestandsaufnahme; Bestandsanalyse

4.1 Lage im Stadtgebiet; Gebietscharakteristik; Prägung

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

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

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

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

Der Änderungsbereich selbst wird geprägt durch bauliche Anlagen (eine Werkstatthalle, eine Ausstellungshalle mit Verkaufsbüro, Abstell-/Ausstellflächen für PKW's) sowie einer ehemaligen Ackerfläche.

4.2 Gewerbe; Einzelhandelsstruktur

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

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

4.3 Erschließung; Ver- und Entsorgung

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

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

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

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

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über eine Pumpstation in die Schmutzwasserhauptdruckleitung in der Hauptstraße.

Da kein Regenwasserkanal vorhanden ist, muss das anfallende Niederschlagswasser einer Flächenversickerung auf dem privaten Grundstück oder einem Vorfluter zugeleitet werden.

Die Beseitigung bzw. Sammlung der Abfälle wird von der örtlichen Müllabfuhr durchgeführt. Eine geordnete Abfallentsorgung, die das Gewinnen von Stoffen und Energien aus Abfällen (Abfallverwertung) und das Ablagern von Abfällen sowie die hierzu erforderlichen Maßnahmen des Einsammelns, des Beförderns, des Behandeln und Lagerns, ist gewährleistet.

4.4 Emissionen; Immissionen

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

Immissionen, die auf den Standort des Autohauses einwirken, bestehen bereits.

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

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

Bereits jetzt bzw. auch bei zukünftigen Erweiterungen der landwirtschaftlichen Betriebe müssen diese auf die Wohnnutzung (Wohnhäuser unmittelbar nördlich und nordwestlich des Änderungsgebietes) Rücksicht nehmen. Somit sind spätere, für die Nutzung des Autohauses unzumutbare Belastungen hinsichtlich des Geruches, nicht zu erwarten.

4.5 Bodenkontamination; Altlasten

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

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

4.6 Örtliche und überörtliche Hauptversorgung

Die Richtfunkverbindung Rheine-Münster überquert den Änderungsbereich. Für das erforderliche Funkfeld wurde ein Schutzbereich eingerichtet, der eine Breite von ca. 200 m aufweist und ab einer bestimmten Höhe (gemessen über NN) beginnt. Auf

Grund der in diesem Funkfeld beabsichtigten Bebauung (Gebäudehöhe von max. 8 m) ist mit keiner Beeinträchtigung der Richtfunkverbindung zu rechnen.

Südlich des Änderungsbereiches befindet sich eine Hochspannungsleitung (110 kV). Von dieser ist gemäß Abstandserlaß (RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft, 1998 - Ergänzende Hinweise, Anhang 3) ein Schutzabstand von 10m (in beide Richtungen) einzuhalten. Dieser geforderte Schutzabstand wird durch das Vorhaben nicht tangiert.

Gemäß Aussagen des Betreibers dieser Leitung wird jedoch ein Schutzabstand von insgesamt 38 m (2 x 19 m) gefordert. Dieser Schutzstreifen wird durch das Vorhaben in einem kleinen Bereich überplant (südwestliche Ecke des Geltungsbereiches). Um mögliche Schädigungen dieser Leitung zu verhindern, wird im Rahmen des Bebauungsplanes darauf verwiesen bzw. Rücksicht genommen.

4.7 Natur und Freiraum

Der Änderungsbereich ist der naturräumlichen Untereinheit 544.09 *Hollicher Feld* zuzuordnen. Hierbei handelt es sich um ein überwiegend flaches Gebiet, in dem ursprünglich trockener Buchen-Eichenwald vorherrschte.

Die geologische Karte des ökologischen Fachbeitrages der Stadt Rheine weist für den Änderungsbereich Ablagerungen aus dem *Pleistozän* (Saale) aus.

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

In der Bodenkarte von NRW ist für den Planbereich der Bodentyp *Plaggenesch* ausgewiesen. Die Bodenwertzahlen sind gering; entsprechend ist die Bedeutung dieser Flächen für die Landwirtschaft.

Der Änderungsbereich weist eine baulich genutzte Fläche auf, somit ist gut ein Drittel der Fläche bereits versiegelt. Im Süden befindet sich eine bisher noch intensiv bewirtschaftete Ackerfläche.

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

Der „Ökologische Fachbeitrag zum Stadtentwicklungsprogramm Rheine 2000“ stuft den Änderungsbereich insgesamt mit einer geringen ökologischen Wertigkeit ein.

5. Inhalt der Planänderung / Art der baulichen Nutzung

Gegenwärtig sind die Flächen des bestehenden Autohauses als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Um diesen Standort planungsrechtlich abzusichern bzw. eine zukunftsorientierte Erweiterung zu ermöglichen, soll die Fläche in eine Sonderbaufläche *Einzelhandel / Auto* umgewandelt werden.

Mit dieser Darstellung eines *Sondergebietes Einzelhandel / Auto* wird ausdrücklich die Betriebserweiterung des Autohauses Holländer angestrebt. Somit wird sichergestellt, dass ausschließlich eine Nutzung des Autohandels in diesem Bereich zulässig ist. Diese Darstellung ist somit exakt auf die Bedürfnisse des Autohauses Holländer zugeschnitten und verfolgt das Ziel, die Etablierung anderer Nutzungen zu verhindern.

Weiterhin ist die Ausweisung einer Sonderbaufläche erforderlich, da der Autohändler als großflächiger Einzelhandelsbetrieb im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO einzuordnen ist.

Die gewählte Klassifizierung der Sonderbaufläche soll gewährleisten, dass nur großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe nach § 11 Abs.3 BauNVO für den Autohandel zulässig sind.

Negative Auswirkungen, im Sinne von Verdrängung anderer Einzelhandelsnutzungen, auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung, sind aufgrund dieser Darstellung und da dieser Fachmarkt bereits besteht und es sich hierbei lediglich um eine Erweiterung handelt, nicht zu erwarten.

6. Umweltbericht

6.1 Inhalt und Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes, Kennwort: „Hauptstraße / Am Spieker“ der Stadt Rheine, betrifft eine Fläche, die sich im Süden der Stadt Rheine, nördlich des Stadtteils Hauenhorst befindet. Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von 1,07 ha. Der nördliche Bereich des Änderungsbereiches wird durch bauliche Anlagen geprägt, der südliche Bereich stellt eine bisher intensiv genutzte Ackerfläche dar. Bedeutende Grünstrukturen kommen im Änderungsbereich selbst nicht vor.

Diese Fläche soll zukünftig im Flächennutzungsplan der Stadt Rheine als *Sonderbaufläche Einzelhandel/Auto*, dargestellt werden, um den bereits vorhandenen Standort des Autohauses *Holländer* planungsrechtlich zu sichern und eine zukunftsorientierte Erweiterung zu ermöglichen. Weiterhin soll eine mögliche Ansiedlung anderer Nutzungen verhindert werden.

6.1.1 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten und für den Plan relevanten Ziele des Umweltschutzes

Boden	Bundesbodenschutzgesetz	Ziele des BBodSchG sind der langfristige Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als Lebensgrundlage und -raum für Menschen, Tiere, Pflanzen, Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz), Archiv für Natur- und Kulturgeschichte, Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen, der Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen, Vorsorgeregelungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten.
	Baugesetzbuch	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden.
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen.
	Landeswassergesetz	Ziel der Wasserwirtschaft ist der Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit.
Landschaft	Bundesnaturschutzgesetz / Landesnaturschutzgesetz NW	Schutz, Pflege, Entwicklung und ggfs. Wiederherstellung der Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft.

6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

6.2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

6.2.1.1 Planungsrechtliche Vorgaben

Der Regionalplan Teilabschnitt Münsterland stellt den Planbereich als *Agrarbereich* dar. Für den Planbereich und für die nähere Umgebung bestehen keine planungsrechtlichen Vorgaben zum Schutz von Natur und Landschaft.

6.2.1.2 Anthropogene Nutzungen und Einflüsse

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

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

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

6.2.1.3 Naturräumliche Gliederung

Der gesamte Änderungsbereich gehört zur Naturräumlichen Haupteinheit *Westmünsterland* und hier zur Untereinheit 544.09 *Hollicher Feld*, welche sich westlich des *Münsterländer Emstales* erstreckt. In diesem flachen Talsandgebiet treten vereinzelt Grundmoräneninseln und Dünenfelder auf. Geprägt wurde dieses Gebiet durch trockene, vereinzelt auch feuchte Stieleichen-Birkenwälder. Daneben traten eng begrenzt in den Bachauen und Niederungen nasse Eichen-Hainbuchenwälder und Erlenbrücher auf.

Nach weitgehender Rodung der Wälder war das Gebiet lange Zeit verheidet, bis es dann, mit Intensivierung der Land- und Forstwirtschaft, überwiegend in Ackerland und Kiefernforste umgewandelt wurde.

6.2.1.4 Geologie und Boden

Die Geologische Karte von Nordrhein-Westfalen weist für den Planbereich Ablagerungen aus der erdgeschichtlichen Epoche des *Pleistozäns* aus. Es handelt sich hierbei um überwiegend humoses, sandiges Bodenmaterial mit lehmigem Geschiebe im Untergrund.

Da der Änderungsbereich in einem durch eiszeitliche Sande geprägtem Bereich liegt, stellt er eine relativ ebene Landschaft dar (Höhenschichten: > 40 bis ≤ 45 m über NN). Die Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen, Blatt L 3710 Rheine, weist für den Planbereich Eschboden aus. Diese haben sich auf den ursprünglich armen, sandigen Böden über einen langen Zeitraum durch den vom Menschen durchgeführten Plaggenauftrag gebildet. So ist der entstandene Bodentyp Plaggensch in Rheine relativ weit verbreitet, wenngleich heute auch bereits vielfach bebaut. Aufgrund dieser Standortfaktoren besitzt der Boden im Vorhabengebiet keine besondere Biotopbildungsfunktion.

Im nordwestlichen Teil des Änderungsbereiches ist eine Altlastenfläche mit der ISAL-NR. 0837100093 im Altlastenverzeichnis des Kreises Steinfurt erfasst. Die Altlastenfläche hat eine Größe von 1.283 qm und ist bereits mit dem vorhandenen Werkstattgebäude und den befestigten Stellplatz- und Ausstellungsflächen des Betriebes überbaut. Es handelt sich dabei um ein ehemaliges Tankstellengelände. Bei vergangenen Untersuchungen konnte nur an zwei Stellen eine geringe Bodenbelastung mit BTX (leichtflüchtige aromatische Kohlenwasserstoffe) festgestellt werden. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist jedoch eine Sanierung nicht durchgeführt worden, so dass davon auszugehen ist, dass die damals festgestellte Bodenbelastung noch vorhanden ist.

Der sich noch im Betrieb befindliche Werkstattbereich wurde bisher bzgl. eines Verdachtes auf schädliche Bodenveränderungen nicht untersucht. Eine entsprechende Erstbewertung wird zurzeit erstellt.

6.2.1.5 Wasser

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

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

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

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

6.2.1.6 Luft

Für den Untersuchungsraum bestehen nach heutigem Kenntnisstand keine erheblichen Belastungen durch Schadstoffimmissionen. Wesentliche auf den Planbereich einwirkende Schadstoff-Emittenten sind im Umfeld nicht vorhanden, so dass davon auszugehen ist, dass die geltenden Grenzwerte der TA Luft nicht erreicht oder überschritten werden.

Östlich und südöstlich des Änderungsgebietes liegen zwei landwirtschaftliche Betriebe mit Intensivtierhaltung (Schweinemast). Die Entfernungen der Hofstellen zur östlichen bzw. südlichen Änderungsbereichsgrenze betragen ca. 120-150 m. Da sich der Standort des Autohauses im Außenbereich befindet, sind insgesamt höhere Geruchsbelastungen zu tolerieren, als im Innenbereich. Weiterhin ist diese Belastung auf Grund der gewerblichen Nutzung und der Lage der Stallanlagen (beide liegen nicht in der Hauptwindrichtung) zumutbar.

6.2.1.7 Lärm

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

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

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

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

6.2.1.8 Klima

Das Rheiner Stadtgebiet liegt im Klimabezirk Münsterland. Das Klima ist vom atlantischen Einfluss geprägt. Relativ feuchte und kühle Sommer und milde Winter sind hierfür charakteristisch. Die Hauptwindrichtung ist Südwest. Die mittlere jährliche Niederschlagsmenge liegt bei etwa 730 mm.

Der Planbereich und sein Umfeld weisen ein unbewegtes Relief auf, abgesehen von Feldgehölz- und Altbaumbestand im Bereich bzw. im Umfeld der beiden östlich liegenden Hofstellen, ist ein geschlossener Baumbestand nicht vorhanden. Der hohe Anteil an offener Ackerfläche lässt auf eine für die Außenbereiche des Rheiner Stadtgebietes weit verbreitete typische klimatische Situation des Klimabezirks Münsterland schließen.

Aufgrund der Geländesituation ist von einer normalen Strahlungsbilanz, ausgeprägten Temperaturamplituden mit relativ starker nächtlicher Abkühlung, normalen Feuchteschwankungen und nur gering reduzierten Windgeschwindigkeiten und somit einem guten Luftaustausch und insgesamt einem günstigen Bioklima auszugehen.

6.2.1.9 Biotoptypen, Flora und Fauna

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

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

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

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

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

Faunistische Erhebungen sind wie bereits erwähnt nicht vorhanden. Aufgrund der intensiven Nutzung und dem Fehlen von floristischen Strukturen, ist auch in Bezug auf

die Fauna nur von einem kleinen Spektrum in der Kulturlandschaft allgemein weit verbreiteter Arten auszugehen. Lediglich die Feldgehölze der näheren Umgebung bieten Habitatqualitäten, die insbesondere das Vorkommen gehölbewohnender Vogel- und Insektenarten ermöglichen. Aufgrund der vielfältigen Störquellen in der näheren Umgebung ist jedoch auch die Bedeutung dieser Flächen als Lebensraum eingeschränkt.

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

6.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

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

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

6.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

6.2.3.1 Schutzgut Mensch

Mit Umsetzung der Planung werden landwirtschaftliche Nutzflächen bebaut und damit versiegelt. Mit dieser Überplanung der Ackerfläche geht dem ortsansässigen Landwirt Produktionsfläche mittlerer Wertigkeit verloren.

Eine langfristige Beeinträchtigung der in der näheren Umgebung vorhandenen Wohnnutzung entsteht aber nicht.

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

Durch die geplante Erweiterung des Autohauses könnte es zu einer geringfügigen Erhöhung des Kundenverkehrs kommen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird zur Ordnung der Kundenverkehre eine großzügig dimensionierte Stellplatzfläche auf dem Gelände des Autohauses konkret festgesetzt. Die Stellplatzfläche wird direkt von der Hauptstraße (K 77) angefahren. Damit können Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnbebauung weitgehend vermieden werden. Insgesamt ist davon auszugehen, dass sich auch die bisherigen Emissionen aus dem Straßenverkehr im weiteren Umfeld nicht erheblich ändern werden.

Die Beeinträchtigung durch die bestehenden Geruchsimmissionen der landwirtschaftlichen Betriebe ist auf Grund der weiterhin angestrebten gewerblichen Nutzung, der Entfernung und der Lage der Emittenten, tolerierbar.

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

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

6.2.3.2 Schutzgüter Tiere und Pflanze

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

Da im gesamten Planbereich keine hochwertigen Vegetationsstrukturen vorhanden sind, kommt es zu keiner Zerstörung ökologisch wertvoller Habitatstrukturen.

Die heute vorhandenen Biotopstrukturen des Gebietes und der Umgebung bieten vor allem Kleintieren der landwirtschaftlich geprägten Offenlandlebensräume und des Siedlungsrandes noch Lebensraum. Mit Realisierung der Planung wird ein relativ kleiner Bereich dieses Lebensraumes beseitigt.

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

6.2.3.4 Schutzgüter Boden und Wasser

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

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

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

Die erfasste und bereits 1992 untersuchte Altlastenfläche (ehem. Tankstellengelände) wird durch das geplante Vorhaben nicht tangiert. Die projektierte Betriebserweiterung und Neubebauung erfolgt südlich der bereits seit längerem überbauten Altlastenfläche. Für diese ergeben sich aus der Planung somit keine Änderungen.

Im gesamten Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes und im näheren Umfeld, sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Es erfolgt also kein Eingriff in natürliche oder naturnahe Gewässer.

Mit der Umsetzung des Vorhabens ist eine nicht unerhebliche Flächenversiegelung verbunden. Hierbei sollte, insbesondere auf Grund der angestrebten Art der Nutzung, darauf geachtet werden, dass Stellplatzanlagen vollständig versiegelt werden, um einen möglichen Schadstoffeintrag zu vermeiden.

Es werden insgesamt keine erheblich negativen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser erwartet.

6.2.3.6 Schutzgüter Luft und Klima

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

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

6.2.3.8 Schutzgut Landschaft

Mit der Planung wird das weitgehend von den landwirtschaftlich genutzten Flächen geprägte Landschaftsbild nicht schwerwiegend beeinträchtigt.

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

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

6.2.3.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

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

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

6.2.3.11 Schutzgüter – Wechselwirkungen

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

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

6.2.4 Beschreibung der umweltrelevanten Maßnahmen

6.2.4.1 Vermeidungsmaßnahmen, Verminderungs- und Schutzmaßnahmen

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

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

Da die Erweiterung nur im räumlichen Zusammenhang mit dem Bestandsgebäude zu realisieren ist und sich auch in der näherer Umgebung keine recyclebaren Flächen befinden, ist somit gemäß § 4 Abs. 2 Landesbodenschutzgesetz NRW eine Wiedernutzung von bereits versiegelten oder baulich veränderten bzw. baulich geprägten Flächen hinsichtlich dieser Erweiterung nicht möglich.

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

Mit im Bebauungsplan festzusetzenden Anpflanzgeboten von Feldgehölzen im südöstlichen Bereich des Plangebietes kann die visuelle Einbindung der baulichen Anlagen in das Landschaftsbild unterstützt und somit der Eingriff in das Landschaftsbild vermindert werden.

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

6.2.4.3 Ausgleichsmaßnahmen

Gemäß der im BauGB für die Bauleitplanung geregelten Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, ist bei der hier vorliegenden Planung eine naturschutzfachliche Bewertung und Bilanzierung der vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, d. h. bei der Aufstellung des Bebauungsplanes, vorzunehmen.

Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes lassen sich die Eingriffe in der Regel noch nicht detailliert genug darstellen. Erst der Bebauungsplan mit den rechtsverbindlichen, konkreten Festsetzungen zur baulichen Nutzung und der Festsetzung von etwaigen Verminderungs- und Schutzmaßnahmen, bereitet die Eingriffe verbindlich vor. Ausgleichsmaßnahmen sind im Rahmen der Bauleitplanung daher nur für den Bebauungsplan vorzusehen.

Die Bewertung und Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt im Rahmen der parallel durchgeführten Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25, Kennwort: „Hauptstraße / Am Spieker“, die den gleichen Geltungsbereich umfasst.

Hierzu wird die Arbeitshilfe des Ministeriums für Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen zur „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie von Kompensationsmaßnahmen bei Bebauungsplänen“ von 2001 angewendet.

Aus der Bilanzierung dieses Biotopwertverfahrens ist der Umfang des Eingriffes in Natur und Landschaft zu ersehen und lässt sich auch der Umfang der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen herleiten. Dem Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 25, Kennwort: „Hauptstraße / Am Spieker“ ist die detaillierte Darstellung der Eingriffe in Natur und Landschaft und der vorgesehenen Kompensationsmaßnahme zu entnehmen. Es wird daher hier auf diesen Umweltbericht verwiesen.

6.2.5 Darstellung der wichtigsten anderweitigen Lösungsvorschläge

Anderweitige Lösungsvorschläge müssen sich am Geltungsbereich und der Zielsetzung des Planes orientieren.

Die vorgesehene bauliche Nutzung als *Sonderbaufläche Einzelhandel/Auto* dient ausschließlich der Existenzsicherung eines bestehenden Betriebes. Es erfolgt lediglich eine planungsrechtliche Sicherung des Bestandes sowie eine Erweiterungsmöglichkeit, die die zukünftige Existenzfähigkeit des Betriebes unterstützen soll. Weitere bzw. andersartige Nutzungen sind auf Grund der Festsetzungen nicht möglich.

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

6.2.6 Beschreibung der verbleibenden erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen

Aufgrund der relativ geringen Flächengröße des Gesamtplangebietes, ergeben sich mit Umsetzung der Planung insgesamt keine weit reichenden Veränderungen und negativen Auswirkungen. Auch die lokale Veränderung des bisher noch landwirtschaftlich geprägten Landschaftsbildes ist nicht als erhebliche Beeinträchtigung hervorzuheben.

Beeinträchtigungen insbesondere durch den Freiflächen- und Lebensraumverlust allgemein und der Bodenfunktionen, bedingt durch die zusätzliche Versiegelung und Veränderung der belebten Bodenschichten, können mit entsprechenden Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen des Bebauungsplanes weitgehend kompensiert werden.

Somit bleibt insgesamt festzuhalten, dass besonders schwerwiegende Auswirkungen, wie gesundheitliche Beeinträchtigungen für die im Planbereich und seinem Umfeld lebenden Menschen oder eine Zerstörung oder Schädigung hochwertiger, geschützter oder seltener Lebensräume und Tier- und Pflanzenarten nicht zu erwarten sind.

6.3 Zusätzliche Angaben

6.3.1 Darstellung der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Es sind keine wesentlichen Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten.

6.3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen

Die Änderung des Flächennutzungsplanes stellt im vorliegenden Fall die planungsrechtliche Vorbereitung für das parallel laufende Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 25 dar. Allein aus der Änderung des Flächennutzungsplanes resultieren noch keine verbindlichen, umweltrelevanten Auswirkungen. Erhebliche Umweltauswirkungen ergeben sich erst aus den rechtsverbindlichen Festsetzungen des genannten Bebauungsplanes. Maßnahmen zur Überwachung von planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen sind daher mit dem Bebauungsplan Nr. 25, Kennwort: „Hauptstraße/Am Spieker“ der Stadt Rheine zu formulieren und festzusetzen. Die geplanten Überwachungsmaßnahmen sind im Einzelnen auch dem Umweltbericht für diesen Bebauungsplan zu entnehmen.

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

Hinsichtlich der im Sondergebiet durchzuführenden Begrünungsmaßnahmen bzw. Gehölzanpflanzungen, wird die Durchführung und Erhaltung durch die Fachabteilung Grünflächen und die Bauordnung beim Fachbereich Planen und Bauen der Stadt Rheine kontrolliert. Die Durchführung der mit dem Bebauungsplan festgesetzten Kompensationsmaßnahmen und die Ergebnisse der nachfolgenden Entwicklungskontrollen werden bei der Stadt Rheine mit Hilfe des bei der Fachabteilung Stadtplanung geführten Kompensationsflächenkatasters nachgehalten.

Die Überwachung emissionsbedingter Auswirkungen und die Auflage erforderlicher Immissionsschutzmaßnahmen, erfolgt im wesentlichen im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren durch die hierfür zuständige Fachbehörde, das Staatliche Umweltamt Münster und wird auch durch die Bauordnung der Stadt Rheine überprüft. Gleiches gilt auch für die auf den Planbereich einwirkenden Emissionen der im Umfeld liegenden landwirtschaftlichen Betriebe (Geruchsimmissionen). Bei künftigen Betriebserweiterungen, die sich auf die Geruchsbelastung auswirken können, sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen in den immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren festzulegen und durch die Fachbehörde zu überwachen.

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

6.3.3 Zusammenfassende Darstellung des Umweltberichts

Die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes, Kennwort: „Hauptstraße / Am Spieker“ der Stadt Rheine, betrifft ein etwa 1,07 ha großes, durch bauliche Anlagen und Ausstellungsflächen eines Autohandels sowie den Teil einer angrenzenden Ackerfläche, intensiv genutztes Gelände, nördlich des Stadtteils Hauenhorst. Bedeutende Grünstrukturen kommen im Änderungsbereich selbst nicht vor.

Diese Fläche soll zukünftig im Flächennutzungsplan der Stadt Rheine als *Sonderbaufläche Einzelhandel/Auto*, dargestellt werden, um den bereits vorhandenen Standort des Autohauses *Holländer* planungsrechtlich zu sichern und eine zukunftsorientierte Erweiterung zu ermöglichen. Weiterhin soll auch eine mögliche Ansiedlung anderer Nutzungen verhindert werden. In einem zeitgleich durchgeführten Parallelverfahren stellt die Stadt Rheine für den Planbereich den Bebauungsplan Nr. 25, Kennwort „Hauptstraße / Am Spieker“ auf, der die vorgesehene gewerbliche Nutzung konkret festsetzt.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes (und die Aufstellung eines Bebauungsplanes) ist erforderlich, da der Planbereich bisher noch insgesamt als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist und die geplante Betriebserweiterung des bereits seit vielen Jahren im Außenbereich ansässigen Autohandels ansonsten baurechtlich nicht zulässig wäre.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden die bestehenden planungsrechtlichen und städtebaulichen Voraussetzungen aufgezeigt und die heute gegebene Ausgangssituation von Natur und Landschaft sowie eventuelle Vorbelastungen im Planungsraum erfasst und dargestellt. Anschließend wurde beschrieben und bewertet, wie sich die Umsetzung der Planung nach heutigem Kenntnisstand voraussichtlich auf die Schutzgüter Menschen, Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Kultur- und Sachgüter sowie auf die Wechselwirkungen dieser Schutzgüter auswirken wird.

Die Darstellung eines Sondergebietes bewirkt im bisher landwirtschaftlich genutzten Teil des Planbereiches Oberflächenversiegelungen, Veränderungen des Bodenaufbaus und der Oberflächenstruktur. Damit kommt es zu dauerhaftem Verlust von kleineren, landwirtschaftlich geprägten Lebensraumbereichen und zur Veränderung der Standortfaktoren und Lebensraumstrukturen im Nahbereich des Vorhabens. Dies wird sich im vorliegenden Fall insbesondere auf die im Gebiet lebenden Tierarten bzw. ihre Lebensgemeinschaften bedingt negativ auswirken. Für die heute bereits im Planbereich und im Umfeld arbeitenden und wohnenden Menschen entstehen voraussichtlich keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen. Die Überbauung von Ackerfläche führt zu einer Beeinträchtigung des landwirtschaftlich geprägten Landschaftsbildes. Allerdings bestehen am Standort durch die schon vorhandene Bebauung und gewerbliche Nutzung, sowie die angrenzenden Straßen und Freileitungstrassen bereits erhebliche Störungen von Lebensraum und Landschaftsbild. Insgesamt ergeben sich mit Umsetzung der Planung keine schwerwiegenden zusätzlichen Beeinträchtigungen für die Umwelt. Es ergibt sich lediglich in Bezug auf den Verlust von Freiflächen- und Lebensraum allgemein und durch die Veränderungen

und Beeinträchtigungen des Bodens, bedingt durch die geplante Neuversiegelung der belebten Bodenschichten, eine Beeinträchtigung der Umwelt.

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

7. Ergänzende Feststellungen

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

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

Rheine, 07. Juni 2006

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

Dr. Ernst Kratzsch
(Erster Beigeordneter)