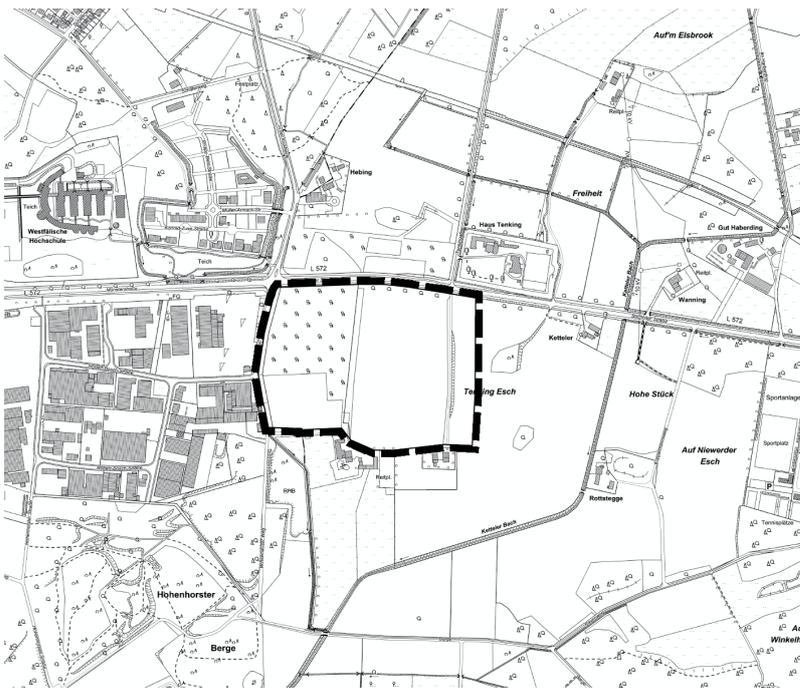


Bebauungsplan „Rhede G 30“

Begründung Vorentwurf

Stadt Rhede



Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 1 | Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele | 4 |
| 1.1 | Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich | 4 |
| 1.2 | Planungsanlass und Planungsziel | 4 |
| 1.3 | Derzeitige Situation | 5 |
| 1.4 | Planungsrechtliche Vorgaben | 5 |
| 2 | Städtebauliches Konzept | 8 |
| 3 | Festsetzungen zur baulichen Nutzung | 9 |
| 3.1 | Art der baulichen Nutzung | 9 |
| 3.1.1 | Gewerbegebiet | 9 |
| 3.1.2 | Sonstige allgemein zulässige Nutzungen | 10 |
| 3.1.3 | Ausnahmsweise zulässige Nutzung | 13 |
| 3.2 | Maß der baulichen Nutzung | 13 |
| 3.2.1 | Baukörperhöhe / Geschossigkeit | 13 |
| 3.2.2 | Grund- und Geschossflächenzahl/ Baumassenzahl | 14 |
| 3.3 | Überbaubare Flächen | 14 |
| 3.4 | Bauweise | 14 |
| 4 | Erschließung | 14 |
| 4.1 | Rad- und Fußwegenetz | 15 |
| 4.2 | Ruhender Verkehr | 15 |
| 4.3 | Öffentlicher Personennahverkehr | 15 |
| 5 | Natur und Landschaft | 15 |
| 5.1 | Festsetzungen zur Grün- und Freiraumgestaltung | 15 |
| 5.2 | Natura 2000 | 18 |
| 5.3 | Arten- und Biotopschutz | 18 |
| 5.4 | Eingriffsregelung | 20 |
| 5.5 | Wasserwirtschaftliche Belange | 20 |
| 5.6 | Forstwirtschaftliche Belange | 21 |
| 5.7 | Klimaschutz/ Folgen des Klimawandels | 21 |
| 5.8 | Bodenschutz | 21 |
| 6 | Ver- und Entsorgung | 22 |
| 6.1 | Strom, Wasser | 22 |
| 6.2 | Abwasserbeseitigung | 22 |
| 7 | Immissionsschutz | 23 |
| 8 | Altlasten und Kampfmittel | 23 |
| 9 | Denkmalschutz | 23 |
| 10 | Fragen der Durchführung und Bodenordnung | 23 |
| 11 | Flächenbilanz | 24 |
| 12 | Umweltbericht | 24 |
| 12.1 | Einleitung | 24 |
| 12.2 | Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) und der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung während der Bau- und Betriebsphase | 26 |
| 12.3 | Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) | 36 |
| 12.4 | Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen | 36 |

| | | |
|--------|---|----|
| 12.5 | Anderweitige Planungsmöglichkeiten | 37 |
| 12.6 | Beschreibung der erheblich nachteiligen Auswirkungen gemäß der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen einschließlich notwendiger Maßnahmen zur Vermeidung / Ausgleich | 37 |
| 12.7 | Zusätzliche Angaben | 38 |
| 12.7.1 | Datenerfassung | 38 |
| 12.7.2 | Monitoring | 38 |
| 12.8 | Zusammenfassung | 38 |
| 12.9 | Referenzliste der Quellen | 40 |

Anhang

Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher

Geltungsbereich

Der Rat der Stadt Rhede hat am den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Rhede G 30“ gefasst.

Das 15,1 ha große Plangebiet liegt im Westen des Stadtgebietes unmittelbar an der Grenze zur Stadt Bocholt südlich der Bocholter Straße (L 572).

Es wird begrenzt durch:

- die Robert-Bosch-Straße und den Winkelhauser Weg im Westen,
- die Stadtgrenze zu Bocholt bzw. die nördliche Grenze der Flurstücke 124 und 132, Flur 1, Gemarkung Rhede im Süden,
- eine Parallele im Abstand von 50 m zu dem im Osten des Plangebietes verlaufenden Weg im Osten sowie
- die Bocholter Straße im Norden.

Die Grenzen des Plangebietes sind entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

1.2 Planungsanlass und Planungsziel

In den letzten Jahren hat die Stadt Rhede den Schwerpunkt der gewerblichen Entwicklung auf den östlichen Stadtrand, nördlich und südlich des Dännendiek gelegt. Mittlerweile sind die dort im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen jedoch weitestgehend bebaut. Da die im gültigen Regionalplan vorgesehenen Erweiterungspotenziale derzeit nicht verfügbar sind, ist eine Flächenentwicklung in diesem Bereich nicht möglich. Gleichzeitig besteht weiterhin ein großer Bedarf an gewerblich nutzbaren Flächen in Rhede.

Vor diesem Hintergrund hat die Stadt Rhede die Entscheidung getroffen, an anderer Stelle im Stadtgebiet eine Entwicklung gewerblicher Bauflächen vorzunehmen.

Auf der Grundlage einer intensiven Prüfung möglicher Entwicklungsoptionen im Stadtgebiet wurde die Entscheidung getroffen, die am westlichen Stadtrand unmittelbar an der Stadtgrenze zu Bocholt gelegenen Flächen für eine weitere gewerbliche Entwicklung vorzubereiten. Als Erweiterung des westlich auf Bocholter Stadtgebiet gelegenen Gewerbestandortes handelt es sich hier um eine Arrondierung des Siedlungsraumes. Gleichzeitig können Synergieeffekte der Erschließung mit dem angrenzend bestehenden Standort genutzt werden.

Voraussetzung für die vorliegende Planung war eine Änderung des Regionalplans, die am 30.04.2022 in Kraft getreten ist. Im Rahmen dieser Regionalplanänderung wurde ein Flächentausch mit einem bisher im Osten des Rheder Stadtgebietes östlich des Landwehrgrabens dargestellten „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen“ (GIB) vorgenommen, sodass es in der Summe auf Ebene des Regionalplans

nicht zu einer Ausweitung der Siedlungsflächen in Rhede kommt. Ziel der Planung ist es nun, mit dem vorliegenden Bebauungsplan die planungsrechtlichen Grundlagen für eine gewerbliche Nutzung dieser Flächen unmittelbar an der Stadtgrenze zu Bocholt zu schaffen. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Rhede G 30“ wird das Verfahren zur 65. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

1.3 Derzeitige Situation

Das 15,1 ha große Plangebiet umfasst eine derzeit maßgeblich landwirtschaftlich als Acker bzw. Grünland genutzte Fläche an der westlichen Stadtgebietsgrenze von Rhede. Teilbereiche werden darüber hinaus als Lagerfläche genutzt bzw. stellen sich als Pflanzflächen einer ehemaligen Baumschule dar. Das Plangebiet grenzt in nördlicher Richtung unmittelbar an die Bocholter Straße und das hier befindliche Haus Tenking (Seniorenresidenz). Im Westen verläuft die Robert-Bosch-Straße/ der Winkelhauser Weg mit einem auf Bocholter Stadtgebiet befindlichen Gewerbegebiet. In Richtung Süden wird das Plangebiet vom Winkelhauser Weg mit angrenzendem Waldgebiet „Hohenhorster Berge“ und einer Hofstelle begrenzt. Den östlichen Abschluss bildet eine Parallele im Abstand von rund 50 m zu einer in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Stichstraße, die der Erschließung eines Wohn- bzw. Ferienhauses dient. Das Plangebiet ist durch lineare Gehölzstreifen in insgesamt drei Teilbereiche untergliedert.

Die nächstgelegenen Wohnbebauungen liegen im Bereich der südlich angrenzenden Hofstelle und des im Südosten befindlichen Wohn- und Ferienhauses. Unmittelbar nördlich der Bocholter Straße liegt das Herrenhaus Tenking, welches als sozialpflegerische und therapeutische Einrichtung genutzt wird.

1.4 Planungsrechtliche Vorgaben

• Regionalplan

Der Regionalplan Münsterland¹ konkretisiert die Ziele des Landesentwicklungsplanes. Mit der 31. Änderung des Regionalplans, die am 30.04.2022 in Kraft getreten ist, wurde der Änderungsbereich als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen“ (GIB) mit den überlagernden Freiraumfunktionen für den Grundwasser- und Gewässerschutz sowie den Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung dargestellt. Im Zuge dieser Änderung wurden die östlich des Landwehrgrabens dargestellten Darstellungen von „Bereichen für gewerbliche und industrielle Nutzungen“ zu Gunsten der Darstellung „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereiche“ zurückgenommen. Im Zuge der 31. Änderung des Regionalplans wurde ein Flächentausch

¹ Bezirksregierung Münster, Regionalplanungsbehörde: Regionalplan Münsterland, 27.06.2014, Münster.

vorgenommen, sodass es nicht zu einer Ausweitung der Siedlungsflächen auf Ebene des Regionalplans kommt.

- Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz

Da Hochwasserereignisse in den letzten beiden Jahrzehnten landesweit erhebliche Schäden angerichtet haben und auch zukünftig mit einem erhöhten Schadenspotential zu rechnen ist, hat der Bund 2021 als Ergänzung zum Fachrecht den Bundesraumordnungsplan für den Hochwasserschutz (BRPH) beschlossen.

Die Vereinbarkeit der vorliegenden Planung mit den relevanten Zielen und Grundsätzen des BRPH wurde geprüft.

Das Plangebiet und sein Umfeld befinden sich nach dem Kommunensteckbrief Rhede (Stand März 2021), der im Rahmen der Hochwasserrisikomanagementplanung NRW erstellt wurde, im Einflussgebiet des als Risikogewässer eingestuften Ketteler Baches.

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Flussgebietes „Rhein“ im Teileinzugsgebiet „Deltarhein“ und der untergeordneten Planungseinheit „Bocholter Aa System“. Das nächstgelegene Nebengewässer ist der östlich bzw. südlich verlaufende „Ketteler Bach“ in einer Entfernung von ca. 250 m. Das nächstgelegene Überschwemmungsgebiet (Ordnungsbehördliche Verordnung Bezirksregierung Münster vom 07.11.2003) befindet sich entlang des Ketteler Baches und reicht im Südwesten in den Änderungsbereich hinein. Überschwemmungsgebiete dienen der schadlosen Abführung von Hochwasser und sichern die dafür erforderlichen Flächen für den Hochwasserabfluss sowie Retentions- oder Rückhalteräume.

Die Prüfung des Hochwasserrisikos² gem. Ziel I.1.1 BRPH hat ergeben, dass das Hochwasserrisiko (HQ_{häufig}, HQ₁₀₀, HQ_{extrem}) im südwestlichen Teil des Änderungsbereiches über das festgesetzte Überschwemmungsgebiet etwas hinausgeht.

Die Auswertung der Hochwassergefahrenkarten³ (HQ_{häufig}, HQ₁₀₀, HQ_{extrem}) hat ergeben, dass die Bereiche, die bei Hochwasser potenziell überflutet werden, etwa deckungsgleich mit den o.g. Risikogebieten sind. Im Rahmen der Abgrenzung der gewerblichen Bauflächen und der Festlegung des Entwässerungskonzeptes für das Plangebiet wird diesem Umstand Rechnung getragen.

Die Auswirkungen des Klimawandels wurden i.S.d. Ziels I.2.1 BRPH geprüft. Den Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse z.B. durch Starkregen wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch Vorgaben zur dezentralen Regenrückhaltung in offenen Mulden, auf Stellplätzen und Dachflächen entsprochen.

² Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes NRW (2021): ELWAS-WEB (elektronisches wasserwirtschaftliches Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW). Online unter: <http://www.elwasweb.nrw.de/elwas-web/>. Abgerufen: 15.01.2023.

³ Ebenda

Da dem Änderungsbereich nach Hinweis der Bezirksregierung Münster vom 31.05.2023 im nordöstlichen Bereich ein Plaggenesch mit einem hohen Wasserspeichervermögen im 2 m-Raum unterliegt, ist auch eine Berücksichtigung des Ziels II.1.3 des BRPH erforderlich. Hiernach ist bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen das natürliche Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögen des Bodens zu erhalten, soweit es hochwassermindernd wirkt. Einer relevanten Beeinträchtigung des Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögens des Bodens im Einzugsgebiet wird im Rahmen des naturschutzfachlichen Ausgleichs sowie durch die Möglichkeiten zur Minimierung nachteiliger Umweltauswirkungen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (u.a. durch den Einsatz versickerungsfähiger Pflasterungen) berücksichtigt (vgl. Kap. 6.6).

- **Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Rhede stellt für das Plangebiet „Fläche für die Landwirtschaft“ dar.

Der Verlauf des Überschwemmungsgebietes des Ketteler Baches ist nachrichtlich eingetragen. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes zu schaffen, erfolgt die Änderung des Flächennutzungsplanes entsprechend der im folgenden beschriebenen Zielsetzung im Parallelverfahren (65. Änderung).

- **Bebauungsplan**

Ein Bebauungsplan besteht für den Änderungsbereich nicht.

- **Landschaftsplanung**

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes „Rhede Süd“. Gemäß vorliegender Festsetzungskarte (vgl. Abb., Festsetzungskarte 1) befindet sich das Plangebiet im Landschaftsschutzgebiet „Tenkingsch/ Winkelhauser Berg“ (2.2.2).

Der Schutz des Landschaftsschutzgebietes umfasst:

- Erhaltung und Entwicklung von Waldbeständen mit Bedeutung für den Naturhaushalt, das Landschaftsbild sowie für die siedlungsnaher Erholung.
- Sicherung der Klimaschutzfunktionen der Waldflächen
- Erhaltung der Wald-Feld-Grenzen
- Erhaltung der geomorphologisch bedeutsamen Talhangsituationen einschließlich der Dünenbereiche
- Erhaltung und Entwicklung von Hecken, Baumreihen und sonstigen gliedernden und belebenden Landschaftselementen
- Erhaltung und Entwicklung der bäuerlichen Kulturlandschaft insbesondere im östlichen Teil des Gebietes
- Sicherung der Pufferfunktion für das westlich angrenzende Naturschutzgebiet Hohenhorster Berge

- Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft
Folgende Maßnahmen sollen gem. Festsetzungskarte (Karte 2) in dem Landschaftsraum „Winkelhauser Berge, Tenking Esch und Altrheder Esch“ (5.1.12) vordringlich umgesetzt werden:
- Überführung von Nadelholzbeständen in standortgerechten Mischwald bzw. Laubwald
- Entwicklung von Waldsäumen, -Extensive Grünlandnutzung/ Umwandlung von Acker in Grünland im Bereich der Waldlichtungen
- Anpflanzung von Hecken, Baumreihen und Kopfbäumen
- Anlage von Feldrainen und Krautsäumen
- Verbesserung und Ausbau der Infrastruktur für die Wandererholung.

Mit Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes tritt der Landschaftsplan an seinen Außengrenzen entsprechend zurück.

2 Städtebauliches Konzept

Ziel des städtebaulichen Konzeptes ist es, die Entwicklung der gewerblichen Baufläche anknüpfend an den westlich angrenzend gelegenen Gewerbestandort an der Robert-Bosch-Straße auf Bocholter Stadtgebiet unter weitestgehender Schonung der im Plangebiet befindlichen Gehölzstrukturen zu vorzunehmen. Unter Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Untersuchungen werden die in Nord-Süd Richtung im und am Rande des Plangebietes verlaufenden Hecken- und Gehölzstrukturen erhalten und als vernetzende Grünzüge mit ökologischer Funktion weiterentwickelt.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt ausgehend von der Robert-Bosch-Straße im Westen in dem Bereich, in dem diese nach Westen abknickt. Die Haupteerschließung verläuft in Ost-West Richtung mit zwei Erschließungsarmen in nördlicher Richtung. Damit wird eine Aufteilung der Bauflächen entsprechend den in Rhede üblicherweise nachgefragten Betriebsgrößen von 2.500 bis max. 10.000 qm flexibel ermöglicht.

Über die Gliederung der Bauflächen nach der Abstandsliste des Abstandserlass NRW⁴ wird der Immissionsschutz der umgebend im Außenbereich befindlichen Wohnnutzungen auf Ebene der Bauleitplanung sichergestellt. Betriebe und Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne des § 3 (5a) BImSchG bilden, werden in diesem Zusammenhang ebenfalls ausgeschlossen.

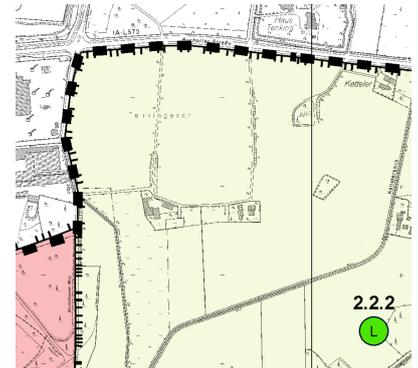


Abb.: Ausschnitt aus der Festsetzungskarte des Landschaftsplanes „Rhede Süd“.

⁴ Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (06.06.2007): Runderlass. Ministerialblatt NRW Nr. 29 vom 12.10.2007, S. 659. Düsseldorf.

Wesentliches Ziel der Planung ist die Ansiedlung von produzierenden Betrieben und/oder Handwerksbetrieben. Aus diesem Grunde wird Einzelhandel im Plangebiet grundsätzlich ausgeschlossen. Ausnahmsweise kann lediglich Einzelhandel mit sog. „nicht zentrenrelevanten“ und nicht „zentren- und nahversorgungsrelevanten“ Sortimenten unter bestimmten Bedingungen zugelassen werden sowie der sog. „Annexhandel“ von im Plangebiet ansässigen Betrieben.

Mit einer Begrenzung der Gebäudehöhen auf ca. 10 -11 m (in Abhängigkeit von der jeweiligen Geländehöhe) fügt sich eine künftige Bebauung unter Berücksichtigung der festgelegten Begrünungsmaßnahmen gut in das Landschaftsbild ein.

Im Hinblick auf die Auswirkungen des Klimawandels und Minderung der Eingriffe in den Naturhaushalt werden im Plangebiet neben der oben bereits beschriebenen Sicherung der das Plangebiet gliedernden Grünzüge verschiedene Maßnahmen festgelegt.

Zum einen wird die Verpflichtung zur extensiven Begrünung von Flachdächern festgelegt. Ergänzend dazu wird festgelegt, dass das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu versickern ist. PKW-Stellplätze und Feuerwehrumfahrungen sind wasserdurchlässig zu gestalten und je 1.000 qm Grundstücksgröße ist ein mittel- bis großkroniger Baum zu pflanzen.

3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Gewerbegebiet

Die Bauflächen im Plangebiet werden als „Gewerbegebiet“ gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 1 (4) BauNVO werden die festgesetzten Bauflächen in der Abwägung mit den Belangen des Immissionsschutzes nach zulässigen Betrieben und Anlagen eingeschränkt. Grundlage hierfür ist der so genannte Abstandserlass NRW⁵.

Die nächstgelegenen Wohnnutzungen im Außenbereich befinden sich südlich des Plangebietes in einem Abstand von ca. 50 m bzw. ca. 90 m zu den festgesetzten Gewerbeflächen sowie nördlich des Plangebietes im Bereich „Haus Tenking“ in einem Abstand von ca. 130 m bzw. einer Hofstelle im Abstand von ca. 200 m.

Entsprechend dieser Abstände werden für die nördlichen Teile des Plangebietes Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse I – V (Ifd. Nr. 1- 160) der Abstandsliste 2007 gem. Abstandserlass NRW ausgeschlossen.

Allgemein zulässig sind dort Betriebe und Anlagen der

⁵ Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (06.06.2007): Runderlass. Ministerialblatt NRW Nr. 29 vom 12.10.2007, S. 659. Düsseldorf.

Abstandsklassen VI – VII der Abstandsliste 2007, die ein Abstandserfordernis von maximal 200 m zu Wohnbebauung (Reines Wohngebiet) aufweisen.

Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse V (Ifd. Nr. 81- 160) können als Ausnahme zugelassen werden, sofern die Betriebe zusätzliche Vorkehrungen zum Immissionsschutz treffen, die die von dem Betrieb ausgehenden Emissionen so begrenzen, dass diese die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nachweislich nicht überschreiten.

In Anbetracht des schnellen Fortschritts der Technik hinsichtlich der Minimierung der Umweltbelastungen muss diese Flexibilität zur Anwendung der Abstandsliste offen gehalten werden.

Im Süden des Plangebietes werden aufgrund der dort näher gelegenen Wohnnutzungen Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse I – VI (Ifd. Nr. 1- 199) der Abstandsliste 2007 gem. Abstandserlass NRW ausgeschlossen.

Allgemein zulässig sind dort Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen VII der Abstandsliste 2007, die ein Abstandserfordernis von maximal 100 m zu Wohnbebauung (Reines Wohngebiet) aufweisen.

Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse VI (Ifd. Nr. 161- 199) können als Ausnahme zugelassen werden, sofern die Betriebe zusätzliche Vorkehrungen zum Immissionsschutz treffen, die die von dem Betrieb ausgehenden Emissionen so begrenzen, dass diese die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nachweislich nicht überschreiten.

3.1.2 Sonstige allgemein zulässige Nutzungen

- **Schutz vor Auswirkungen „schwerer Unfälle“ gem. § 50 BImSchG**

Im Hinblick auf die Vermeidung von Auswirkungen von schweren Unfällen im Sinne des § 50 BImSchG auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, werden im Plangebiet Betriebe und Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne des § 3 (5a) BImSchG bilden, ausgeschlossen.

- **Einzelhandel**

Aufgrund des großen Bedarfs nach Gewerbeflächen in Rhede sollen die Bauflächen im Plangebiet im Regelfall nicht durch Einzelhandelsbetriebe genutzt werden. Darüber hinaus bleibt es Ziel der Planung, die Entwicklung des Einzelhandels im Plangebiet so zu steuern, dass

negative städtebauliche Auswirkungen auf die Funktion und das Entwicklungspotenzial der Innenstadt der Stadt Rhede vermieden werden. Die Leitlinien zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in Rhede wurden im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes⁶ der Stadt Rhede definiert. Dort wurden die Sortimentsgruppen festgelegt, die im Hinblick auf die Einzelhandelsstruktur des Hauptgeschäftsbereiches als „zentrenrelevant“ bzw. „zentren- und nahversorgungsrelevant“ zu bezeichnen sind.

„Rheder Liste“ gem. Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 10/2022:

| zentrenrelevante Sortimente | Nr. WZ 2008* | Bezeichnung nach WZ 2008* |
|--|---|---|
| Augenoptik | 47.78.1 | Augenoptiker |
| Bekleidung (ohne Sportbekleidung) | aus 47.71 | Einzelhandel mit Bekleidung (daraus NICHT: Einzelhandel mit Sportbekleidung) |
| Bettwaren | aus 47.51 | Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Steppdecken u. a. Bettdecken, Kopfkissen u. a. Bettwaren) |
| Bücher | 47.61 47.79.2 | Einzelhandel mit Büchern Antiquariate |
| Campingartikel (ohne Campingmöbel) | aus 47.64.2 | Einzelhandel mit Sportartikel und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Campingartikeln) |
| Einrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder /Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände | aus 47.78.3 aus 47.59.9 aus 47.62.2 | Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln (daraus NICHT: Möbel) Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Holz-, Korb-, Korb- und Flechtwaren) Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (daraus NUR: Einzelhandel mit Postern) |
| Elektrogeräte | aus 47.54 | Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten |
| Fahrräder und Zubehör | 47.64.1 | Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör |
| Foto/Optik | 47.78.2 | Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen |
| Glas/Porzellan/Keramik | 47.59.2 | Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren |
| Haus-/Bett-/Tischwäsche | aus 47.51 | Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z.B. Hand-, Bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche) |
| Haushaltswaren (Hausrat) | aus 47.59.9 | Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Hausrat aus Holz, Metall und Kunststoff, z.B. Besteck und Tafelgeräte, Koch- und Bratgeschirr, nicht elektrische Haushaltsgeräte sowie mit Haushaltsartikeln und Einrichtungsgegenständen anderweitig nicht genannt) |
| Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle) | aus 47.51 | Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Kurzwaren, z.B. Nähadeln, handelsfertig aufgemachte Näh-, Stopf- und Handarbeitsgarn, Knöpfe, Reißverschlüsse sowie Einzelhandel mit Ausgangsmaterial für Handarbeiten zur Herstellung von Teppichen und Stickereien) |
| Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte) | 47.74 | Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln |
| Musikinstrumente und Musikalien | 47.59.3 | Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien |
| Neue Medien/Unterhaltungselektronik | 47.41 47.42 47.43 47.63 | Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern |
| Parfümerieartikel und Kosmetika | aus 47.75 | Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (daraus NUR: Einzelhandel mit Parfümerieartikeln und kosmetischen Erzeugnissen) |
| Schuhe/Lederwaren | 47.72 | Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren |
| Spielwaren | 47.65 | Einzelhandel mit Spielwaren |
| Sportartikel (inkl. Sportbekleidung) | aus 47.64.2 | Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NICHT: Einzelhandel mit Campingartikeln, Anglerbedarf) |
| Uhren/Schmuck | 47.77 | Einzelhandel mit Uhren und Schmuck |

⁶ Konzept 10/2022 Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Rhede. Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner GmbH, Dortmund, Oktober 2022

zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente

| | | |
|--|--------------------------|--|
| Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel) | aus 47.75 aus 47.78.9 | Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Parfümerieartikeln und kosmetischen Erzeugnissen) Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Wasch- und Putzmittel) |
| Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren) | aus 47.2 | Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln und Tabakwaren (in Verkaufsräumen) |
| Papier/Büroartikel/Schreibwaren | aus 47.62.2 | Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Postern sowie Künstler- und Bastelbedarf) |
| Pharmazeutische Artikel (Apotheke) | 47.73 | Apotheken |
| (Schnitt-)Blumen | aus 47.76.1 | Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NUR: Einzelhandel mit Blumen) |
| Tiernahrung | aus 47.76.2 | Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (daraus NUR: Einzelhandel mit Tiernahrung) |
| Zeitungen/Zeitschriften | 47.62.1 | Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen |

Quelle: Darstellung Stadt+ Handel;* WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2008; ** Die Aufführung der nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente soll zur Verdeutlichung beitragen, welche Sortimente vor dem Hintergrund der Zielstellungen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Rhede als nicht kritisch gesehen werden und ist somit erläuternd, jedoch nicht abschließend; *** umfasst: Baustoffe, Bauelemente, Eisenwaren/Werkzeuge, Sanitär- und Installationsbedarf, Farben/Lacke/ Tapeten, Elektroinstallationsmaterial, Bodenbeläge/Parket/Fliesen.

Eine Ergänzungsfunktionen für den Hauptgeschäftsbereich Rhedes kann das Plangebiet schon aufgrund seiner Lage am Stadtrand nicht übernehmen. Von daher besteht die Gefahr, dass Einzelhandel mit den o.g. als „zentrenrelevant“ bzw. „nahversorgungs- und zentrelevant“ Sortimenten zu einer Beeinträchtigung des Hauptgeschäftsbereiches Rhedes führt. Aus diesen Gründen werden Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher im Plangebiet grundsätzlich ausgeschlossen. Ausnahmsweise können Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher nur dann zugelassen werden, wenn die angebotenen Sortimente nicht in der o.g. Liste der „zentrenrelevant“ bzw. „nahversorgungs- und zentrelevant“Sortimente (sog. „Rheder Liste“) enthalten sind, die Verkaufsfläche dem Gewerbebetrieb räumlich angegliedert und als dessen Bestandteil erkennbar ist und wenn die Verkaufsfläche der Betriebsfläche des Gewerbebetriebes untergeordnet ist.

Um Gewerbe- und Handwerksbetrieben im Plangebiet die Möglichkeit zu eröffnen, auch dann ihre Produkte direkt vor Ort zu vertreiben, wenn die von ihnen vertriebenen Produkte zu den gemäß „Rheder Liste“ zentrenrelevanten Sortimenten gehören, können Verkaufsstätten von Handwerksbetrieben sowie Betrieben des produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbes („Annexhandel“) ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet ist, in betrieblichem Zusammenhang errichtet ist, dem Hauptbetrieb flächenmäßig und umsatzmäßig deutlich untergeordnet (max. 800 qm), eine sortimentsbezogene Zuordnung zum Hauptbetrieb besteht sowie solange die entsprechende gewerbliche Nutzung des Hauptbetriebs besteht und die Grenze der Großflächigkeit der Verkaufsfläche i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten wird.

- **Betriebe, die sexuellen Darbietungen und/oder Dienstleistungen dienen**

Die Zulässigkeit von Betrieben, die sexuellen Darbietungen und/oder Dienstleistungen dienen, wird aus den im Zusammenhang mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten aufgeführten Gründen (siehe Pkt. 3.1.3) ebenfalls ausgeschlossen. Insbesondere soll damit der Gefahr von Trading Down Effekten, die in einem Gewerbegebiet der geplanten Struktur bei Ansiedlung solcher Nutzungen gegeben ist, entgegengewirkt werden.

3.1.3 Ausnahmsweise zulässige Nutzung gem. § 8 (3) BauNVO

Um die Bauflächen für produzierendes Gewerbe, Handwerk und unternehmensbezogene Dienstleistungen vorzuhalten, werden die gem. § 8 (3) Nr. 2 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke in dem festgesetzten Gewerbegebiet ausgeschlossen.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter können im Plangebiet ausnahmsweise zugelassen werden unter der Voraussetzung, dass die Wohnungen in das Betriebsgebäude integriert sind.

Darüber hinaus soll auch die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Plangebiet ausgeschlossen werden, um einen durch die Nachfrage nach Standorten für Vergnügungsstätten ausgelösten Anstieg der Grundstückspreise im Plangebiet zu vermeiden. Der Gefahr von Trading-Down Effekten, die durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten zu befürchten sind, soll mit dem Ausschluss dieser Nutzung im Plangebiet ebenfalls vorgebeugt werden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Baukörperhöhe / Geschossigkeit

Aufgrund der stark schwankenden Geschosshöhen bei gewerblichen Bauten wird auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse im Bebauungsplan verzichtet. An Stelle dessen wird mit der Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen eine eindeutig definierte Obergrenze für die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen festgesetzt.

Die Höhe wird im Plangebiet mit 41,0 m ü.NHN festgesetzt. Dies entspricht bezogen auf das Niveau der Bocholter Straße und Robert-Bosch-Straße einer maximalen Gebäudehöhe von ca. 10,0 m – 11,00 m.

Eine Überschreitung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen für technisch erforderliche untergeordnete Bauteile kann ausnahmsweise gem. § 16 (6) BauNVO um bis zu 3 m zugelassen werden. Die technische Erforderlichkeit ist im Baugenehmigungsverfahren

nachzuweisen.

3.2.2 Grund- und Geschossflächenzahl/ Baumassenzahl

Innerhalb des Plangebietes wird die Grundflächenzahl (GRZ) in dem Gewerbegebiet entsprechend den Orientierungswerten für Obergrenzen gem. § 17 BauNVO mit 0,8 festgesetzt, um im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine möglichst hohe Ausnutzung der festgesetzten Bauflächen zu ermöglichen.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächen- und Baumassenzahl kann verzichtet werden, da eine Überschreitung der Orientierungswerte für Obergrenzen gem. § 17 BauNVO bei der festgesetzten maximalen Höhe baulicher Anlagen in Kombination mit der festgesetzten Grundflächenzahl ausgeschlossen werden kann.

3.3 Überbaubare Flächen

Die überbaubaren Flächen werden mit Baugrenzen großzügig eingefasst und halten zu den Erschließungsstraßen und den angrenzenden Grünstrukturen einen Abstand von 5 m ein, wodurch eine hohe Flexibilität in der Grundstücksausnutzung gegeben ist.

Um diese Randbereiche der Grundstücke von baulichen Anlagen freizuhalten, wird festgesetzt, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig sind.

3.4 Bauweise

Um eine möglichst flexible Nutzung der Grundstücke mit baulichen Anlagen für die Gewerbebetriebe zu ermöglichen, wird wie bisher innerhalb des Änderungsbereiches eine „abweichende“ Bauweise festgesetzt, um in einer grundsätzlich „offenen“ Bauweise auch Gebäudelängen von mehr als 50 m zuzulassen. Die Grenzabstände gem. BauO NRW sind jeweils einzuhalten.

4 Erschließung

Zur Prüfung der Möglichkeiten der Erschließung des Plangebietes wurde eine verkehrliche Untersuchung erarbeitet⁷. Das Plangebiet soll demnach über eine Anbindung an die Robert-Bosch-Straße im Westen und im weiteren Verlauf an die Bocholter Straße erschlossen werden. Ausweislich der Verkehrsuntersuchung weist der Knotenpunkt Robert-Bosch-Straße / Bocholter Straße auch nach Realisierung der

⁷ Lindschulte Ingenieurgesellschaft (August 2022): Geplantes Gewerbegebiet Rhede Verkehrsuntersuchung für die Erschließung eines neuen Gewerbegebietes über den Knotenpunkt Robert-Bosch-Straße / Bocholter Straße. Nordhorn.

Gewerbeflächen eine befriedigende Leistungsfähigkeit auf. Um diese zu verbessern wird einerseits eine Optimierung der Steuerung der bestehende Lichtsignalanlage sowie die Anlage einer Linksabbiegespur in der Robert-Bosch-Straße empfohlen. Eine zusätzliche Anbindung der gewerblichen Bauflächen an die Bocholter Straße ist nicht vorgesehen.

Für die Erschließungsstraße ist eine Querschnittsbreite von 12,5 m mit Fahrbahn, Parkstreifen und einseitigem Fußweg vorgesehen.

Die bestehenden Heckenstrukturen gliedern das Plangebiet in zwei Felder. Die nördlich der Erschließungsstraße gelegenen Flächen werden dabei jeweils durch einen Erschließungstich mit Wendeanlage erschlossen.

Die im Osten bestehende Zufahrt der südlich des Plangebietes gelegenen ehemaligen Hofstelle an die Bocholter Straße wird als Verkehrsfläche in ihrem Bestand gesichert.

4.1 Rad- und Fußwegenetz

Die Erschließung des Plangebietes für den Fußgänger und Radfahrer erfolgt ausgehend von der Robert-Bosch-Straße im Westen Plangebiet durch einen straßenbegleitenden Fußweg.

Um eine möglichst direkte Anbindung des Gebietes für Fußgänger und insbesondere Radfahrer aus Richtung Rhede zu ermöglichen, wird in Verlängerung der Erschließungsstraße des Gewerbegebietes ein Fuß-Radweg bis an den am östlichen Rand des Plangebietes verlaufenden Erschließungsweg angebunden, der eine Verknüpfung mit dem auf der südlichen Seite der Bocholter Straße verlaufenden Radweg darstellt.

4.2 Ruhender Verkehr

Die gemäß den bauordnungsrechtlichen Vorschriften erforderlichen Stellplätze sind jeweils auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen.

4.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Die Erschließung des Plangebietes für den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über die auf der Bocholter Straße verkehrenden Buslinie des RVM.

5 Natur und Landschaft

5.1 Festsetzungen zur Grün- und Freiraumgestaltung

Der vorliegende Bebauungsplan enthält umfangreiche grüngestalterische Vorgaben, die sich zum einen unmittelbar aus fachgesetzlichen Vorgaben (Eingriffsregelung, Artenschutz) und zum anderen aus funktional-technischen (Entwässerung, Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen) ergeben.

In dieser Hinsicht sind i. S. einer möglichst schonenden Ausgestaltung

des Vorhabens die in den Randbereichen sowie der nördliche Teilbereich der zentral-verlaufende Gehölzreihe als „öffentliche“ bzw. „private Grünflächen“ mit einer überlagernden Erhaltungsbindung gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB planungsrechtlich festgesetzt worden. Die Gehölze werden – insbesondere an der westlichen und östlichen Plangebietsgrenze sowie im südlichen Teilbereich durch zusätzliche Anpflanzungen ergänzt. So entstehen bis zu rund 40 m breite Grünkorridore die geeignet sind auch die aus artenschutzrechtlicher Sicht gem. § 44 (1) BNatSchG gesetzlich geforderten Flugkorridore der hier erfassten Fledermausarten aufzunehmen und dauerhaft planungsrechtlich zu sichern.

Die mit einem entsprechenden Pflanzgebot belegten Flächen sind mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern in einem Pflanzabstand von 1 x 1 m flächendeckend zu bepflanzen. Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung und / oder mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen (vgl. Festsetzung Nr. 5.1).

Liste der wahlweise zu verwendenden Gehölze und Mindestqualitäten:

Sträucher - IStr 2xv (60/80, 80/100, 100/150):

| | |
|---------------------------|--------------------|
| <i>Cornus sanguinea</i> | Hartriegel |
| <i>Corylus avellana</i> | Hasel |
| <i>Crataegus spec.</i> | Weißdorn |
| <i>Lonicera xylosteum</i> | Heckenkirsche |
| <i>Prunus spinosa</i> | Schlehe |
| <i>Ribes rubrum</i> | Rote Johannisbeere |
| <i>Rubus idaeus</i> | Himbeere |
| <i>Sambucus nigra</i> | Schwarzer Holunder |
| <i>Rosa canina</i> | Hundsrose |
| <i>Viburnum opulus</i> | Schneeball |

Bäume II. Ordnung - HST, StU 14/16 bzw. Hei (150/175):

| | |
|-------------------------|--------------|
| <i>Alnus glutinosa</i> | Schwarz-Erle |
| <i>Carpinus betulus</i> | Hainbuche |
| <i>Prunus avium</i> | Vogelkirsche |
| <i>Salix caprea</i> | Sal-Weide |
| <i>Salix cinerea</i> | Grau-Weide |
| <i>Salix fragilis</i> | Bruch-Weide |
| <i>Sorbus aucuparia</i> | Eberesche |

Bäume I. Ordnung - HST, StU 14/16:

| | |
|----------------------------|------------|
| <i>Acer platanoides</i> | Spitzahorn |
| <i>Acer pseudoplatanus</i> | Bergahorn |
| <i>Fraxinus excelsior</i> | Eberesche |
| <i>Quercus robur</i> | Eiche |

Tilia cordata

Winterlinde

Die für die Entwässerung erforderlichen Flächen werden in den westlichen Grüngürtel integriert und als „Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung“ mit der Zweckbestimmung „Regenklärbecken“ / „Regenwasserversickerung“ gem. § 9 (1) Nr. 12 bzw. 14 BauGB planungsrechtlich gesichert.

Zur Minimierung nachteiliger Umweltauswirkungen und einer schonenden Ausgestaltung des Planvorhabens wird zudem festgesetzt, dass Feuerwehrumfahrungen und -aufstellflächen sowie PKW-Stellplätze aus wasserdurchlässigen Materialien (Pflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil, Rasengittersteine, Schotterrasen, Drainagepflaster o.ä.) anzulegen sind, sofern dem keine wasserrechtlichen Belange entgegenstehen.

Zur Vermeidung einer Gewässer- oder Bodenbelastung sind Dacheindeckungen aus nicht beschichtetem und nicht wetterbeständigem Metall nicht zulässig.

Für eine ansprechende Durchgrünung der zukünftigen Gewerbeflächen ist zudem je angefangene 1.000 m² Gewerbefläche mindestens ein mittel- bis großkroniger Baum oder eine Strauchgruppe auf dem Grundstück zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Anpflanzung sind heimische, standortgerechte und klimaangepasste Gehölze der Qualitäten Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm, 3x verpflanzt bzw. Strauch, 2x verpflanzt zu verwenden. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichwertigen Gehölzen zu ersetzen.

Im Plangebiet sind Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer (< 15° Dachneigung) dauerhaft mindestens extensiv mit einer Substratdicke von mind. 10 cm zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind Dachflächen von Produktions- und/ oder Lagerhallen.

Da mit einer nachfolgenden Umsetzung des Planvorhabens auch eine artenschutzrechtliche Betroffenheit geschützter Vogelarten verbunden ist, sind gem. vorliegendem Fachgutachten (Steverding, 22.01.2021) – neben der Sicherung der Flugstraßen für Fledermäuse – auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für ein Bluthänflingrevier einschließlich der Anlage von Nahrungsflächen, für Rauchschwalben (Verlust von drei Rauchschwalbenbrutplätzen und Nahrungshabitat) sowie für Gartenrotschwanz, Star, Mäusebussard und Waldkauz (Nahrungshabitat) notwendig. Die erforderlichen Flächen werden, in dem landwirtschaftlichen Freiraum zugewandten Bereichen, verortet und als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt. Die Flächen sind als artenschutzrechtliche Maßnahme für den vorgezogenen Ausgleich u.a. des Bluthänfling-Revieres auf 70 % der

Maßnahmenfläche als extensives Dauergrünland (15.700 m²) zu entwickeln und zu erhalten.

20 % der Maßnahmenfläche sind zudem mit truppweisen Gehölz- und Strauchpflanzungen (4.480 m²) gem. Pflanzliste (s. o.) zu bepflanzen. Auf 10% der Maßnahmenfläche (2.250 m²) sind zusätzlich samenreiche, einjährige Gräser- und Krautsäume zu entwickeln. Die Maßnahmen sind als vorgezogene Artenschutzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) vor einem Eingriff funktionsbereit herzurichten sowie dauerhaft zu erhalten und entsprechend zu sichern. Die konkrete Ausgestaltung der Maßnahmen erfolgt in Abstimmung mit dem Fachgutachter und der Unteren Naturschutzbehörde.

5.2 Natura 2000

Das nächstgelegene europäische Schutzgebiet „Burlo-Vardingholter Venn und Entenschlatt“ liegt in nordöstlicher Richtung in einer Entfernung von rund 8 km. Aufgrund der gegebenen Entfernung sind keine relevanten Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele anzunehmen.

5.3 Arten- und Biotopschutz

Gemäß Handlungsempfehlung des Landes NRW⁸ ist im Rahmen der Bauleitplanung und bei der Genehmigung von Vorhaben eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich. Diese erfolgt in einem dreistufigen Verfahren: In vorliegendem Fall wurden die mit Umsetzung der Planung verbundenen artenschutzfachlichen Belange im Rahmen einer Artenschutz-Vorprüfung⁹ (Stufe I) und darauf aufbauend durch eine faunistische Kartierung der potentiell betroffenen Artengruppen (Fledermäuse, Vögel) geprüft¹⁰ (Stufe II).

Im Ergebnis der vertiefenden Artenschutzprüfung (Stufe II) wurden innerhalb des Plangebietes 25 Vogel und 10 Fledermausarten erfasst. Acht der festgestellten Vogelarten sind in Nordrhein-Westfalen als planungsrelevant eingestuft: Hierzu gehören, Bluthänfling, Gartenrotschwanz, Graureiher, Kiebitz, Mäusebussard, Rauchschwalbe, Star und Waldkauz. Nach Aussage des Fachgutachtens werden davon schlussendlich ein Revier des Bluthänflings sowie 2-3 Rauchschwalbenbrutpaare überplant. Die übrigen Brutvorkommen planungsrelevanter Arten liegen außerhalb der eigentlichen Plangebietsgrenzen und zeigen nach fachgutachterlicher Ansicht keine artenschutzrechtliche Betroffenheit im Rahmen einer Umsetzung des Planvorhabens.

⁸ Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW, Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlung.

⁹ Dr. Martin Steverding (21.11.2019): Geplantes Gewerbegebiet Rhede-West. Artenschutz-Vorprüfung (ASP 1). Rhede.

¹⁰ Dr. Martin Steverding (22.01.2021): Geplantes Gewerbegebiet Rhede-West. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag. Rhede.

In Bezug auf Fledermäuse wurden insgesamt 10 Arten nachgewiesen. Die mit Abstand häufigste Art war hierbei die Zwergfledermaus, die einen Aktivitätsschwerpunkt im südwestlichsten Teilbereich des Plangebietes im Waldrandbereich der Hohenhorster Berge und im Süden nördlich der Hofstelle zeigte. Die im Plangebiet von Nord nach Süd verlaufenden Gehölzstrukturen stellen dabei wertvolle Leitstrukturen dar. Als zweit- und dritthäufigste Arten wurden Breitflügel- und Wasserfledermaus, gefolgt von Großem und Kleinem Abendsegler festgestellt. Darüber hinaus nutzen auch Rauhaut-, Fransen-, Mücken- und Bartfledermäuse das Plangebiet. Die Art mit den wenigsten Kontakten war aller Wahrscheinlichkeit nach das Braune Langohr, ggf. auch das aus dem Nachbarkreis Wesel bekannte Graue Langohr.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte gem. § 44 (1) BNatSchG gegenüber den festgestellten Vogelarten sind nach Angabe des Fachgutachtens nachfolgende Vermeidungsmaßnahmen - einschließlich vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) - im Rahmen einer Umsetzung zu beachten:

- Berücksichtigung einer Bauzeitenregelung die Entfernung von Vegetationsbeständen und Gehölzen betreffend. Eine Entfernung von Staudenfluren, Brachen, ungemähten Grasbeständen und Gehölzen ist nur außerhalb der Brut- und Aufzuchszeiten, d.h. vom 01.10. - 28./ 29.02. des Folgejahres zulässig
- Vorgezogener Ausgleich eines Bluthänflingreviers einschließlich Nahrungsflächen im räumlich-funktionalen Umfeld zum Plangebiet
- Vorgezogener Ausgleich (z.B. Anbringung von Nisthilfen) für den Verlust von drei Rauchschnalbenbrutplätzen
- Schaffung von Nahrungshabitaten für Rauchschnalbe, Gartenrotschnalbe, Star, Mäusebussard und Waldkauz

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte gem. § 44 (1) BNatSchG gegenüber Fledermäusen sind folgende Maßnahmen im Rahmen einer Planumsetzung zu beachten:

- Zur Vermeidung erheblicher Lichtauswirkungen und damit einer artenschutzrechtlich relevanten Störung ist der Erhalt eines Dunkelkorridors entlang der Westseite des Plangebietes als bedeutende Flugroute und verbindendes Element zwischen den Waldflächen (Hohenhorster Berge) und den Gewässern nördlich der Bocholter Straße erforderlich. Hierzu sind die bestehenden Gehölze zu erhalten und durch einen in östlicher Richtung vorgelagerten Gehölzstreifen zwecks Lichtabschirmung zu ergänzen. Lichtabstrahlungen in diesen Bereich - von den zukünftig östlich gelegenen

- Gewerbebetrieben - sind zu vermeiden. Eine Unterbrechung der Leitlinie für Zufahrtswege aus dem Gewerbegebiet Robert-Bosch-Straße ist auf einer Länge von höchstens 10 m zulässig.
- Erhalt eines Dunkelkorridors entlang der Ostseite des Plangebietes einschließlich einer Nachverdichtung der hier befindlichen Gehölzreihe zur Sicherstellung einer abschirmenden Wirkung. Lichtabstrahlungen der zukünftig westlich befindlichen Gewerbebetriebe in diese Leitstruktur sind zu vermeiden.
 - Erhalt und Optimierung eines Nahrungshabitates im Süden des Plangebietes.

Es ist vorgesehen, die Maßnahmen innerhalb des Plangebietes gem. den fachgutachterlichen Ausführungen und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde umzusetzen (vgl. Kap. 5.1, „Festsetzungen zur Grün- und Freiraumgestaltung“).

5.4 Eingriffsregelung

Mit der Planung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 ff BNatSchG vorbereitet, der gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a (3) BauGB im Rahmen der vorliegenden verbindlichen Bauleitplanung auszugleichen ist. Der notwendige naturschutzfachliche Ausgleich wird anhand der aktuellen Situation gemäß erfolgter Bestanderfassung ermittelt und mit den getroffenen Festsetzungen gem. der vorliegenden Planung verglichen. Im Ergebnis ist mit Umsetzung des Bebauungsplanes ein Eingriff in Natur und Landschaft verbunden, der trotz weitreichender Ausgleichsmaßnahmen nicht vollständig plangebietsintern kompensiert werden kann.

Der naturschutzfachliche Ausgleich wird der Kompensationsfläche „Versunken Bokelt“ (Kompensationsfläche Nr. 34), Gemarkung Rhe-
debrügge, Flur 110, Flur 92 und Gemarkung Rhede, Flur 115, Flur-
stück 56 zugeordnet. Die Fläche umfasst insgesamt rund 21.824 m²
und wurde als Extensivgrünland mit einer Blänke entwickelt. Das ver-
bleibende Biotopwertdefizit wird der Ökokontofläche Nr. 25, Gemar-
kung Vardingholt, Flur 7, Flurstück 25 zugeordnet.

5.5 Wasserwirtschaftliche Belange

Das Plangebiet befindet sich im festgesetzten Trinkwasserschutzge-
biet Rhede (Zone III). Für die gewerbliche Nutzung ist die Schutzge-
bietsverordnung einzuhalten. Gegebenenfalls weitere Einschränkungen
auf Grund konkreter Ansiedlungsvorhaben werden im
Baugenehmigungsverfahren abschließend geprüft.

Das Plangebiet berührt randlich das gesetzlich festgesetzte Über-
schwemmungsgebiet der Bocholter Aa / Ketteler Bach. Die angrenzen-
den Flächen werden durch die Planung höhenmäßig nicht verändert.

Ausweislich des Entwässerungskonzeptes¹¹ bestehen aufgrund ihrer Höhenlage auch im Falle einer Hochwasserrückstausituation keine Einschränkungen im Bereich der geplanten Entwässerungseinrichtungen.

5.6 Forstwirtschaftliche Belange

Forstwirtschaftliche Belange sind nach derzeitigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen. Die linearen Gehölzreihen weisen keine Waldeigenschaft auf.

5.7 Klimaschutz/ Folgen des Klimawandels

Die zukünftigen Gebäude werden nach den aktuellen Vorschriften des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) errichtet. Dadurch werden bautechnische Standardanforderungen zum effizienten Betriebsenergiebedarf sichergestellt.

Bei Durchführung des Planvorhabens werden landwirtschaftlich genutzte Grünland- und Ackerstandorte sowie ehemalige Flächen einer Baumschule durch eine gewerbliche Entwicklung versiegelt. Hiermit sind negative Auswirkungen i.S. des Klimaschutzes verbundenen, welche im Rahmen des naturschutzfachlichen Eingriffsausgleichs durch Extensivierungsmaßnahmen minimiert werden. Gleichwohl sind mit einem zukünftigen Flächenverlust negative Auswirkungen verbunden. Diese können durch die beabsichtigte Dachbegrünung und damit ausgleichende Maßnahmen (geringere Aufheizung von Dachflächen, verzögerter Abfluss anfallender Niederschläge, Bindung von Luftstäuben), reduziert werden.

Insgesamt werden mit dem geplanten Vorhaben weder Folgen des Klimawandels erheblich verstärkt, noch sind Belange des Klimaschutzes unverhältnismäßig negativ betroffen.

5.8 Bodenschutz

Gem. § 1a Abs. 2 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Die Notwendigkeit der Umwandlung von landwirtschaftlich genutzten Flächen ist gem. § 1a (2) BauGB zu begründen.

Mit Durchführung des vorliegenden Bebauungsplanes werden derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen für eine gewerbliche Entwicklung in Anspruch genommen und stehen für die Produktion von Nahrungs- und Futtermitteln oder auch dem Anbau regenerativer Energieträger nicht mehr zur Verfügung. Eine Inanspruchnahme ist in Abwägung mit den Belangen einer bedarfsgerechten gewerblichen Entwicklung

¹¹ ISW Ingenieur Sozietät (August 2023): Anlage zur Begründung Bebauungsplan „Rhede G 30 - Rhede West“ Ver- und Entsorgung, hier: Abwasserbeseitigung. Borken.

aufgrund der hohen Nachfrage unvermeidbar und wird an dieser Stelle gegenüber einer landwirtschaftlichen Nutzung entsprechend höher gewichtet. Es gilt zu berücksichtigen, dass das Plangebiet im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang zu bereits vorhandenen, gewerblich genutzten Flächen der Stadt Bocholt liegt und damit eine sinnvolle Arrondierung des Siedlungsraumes darstellt.

6 Ver- und Entsorgung

6.1 Strom, Wasser

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser und Strom wird durch die Erweiterung des Versorgungsnetzes der Stadtwerke Rhede sichergestellt. Die Möglichkeiten der Löschwasserversorgung werden derzeit geprüft.

6.2 Abwasserbeseitigung

Zum Umgang mit den im Plangebiet anfallenden Abwasser (Schmutz- und Niederschlagswasser) wurde eine abwassertechnische Konzeptplanung¹² erstellt.

Die Ableitung des Abwassers erfolgt im Plangebiet demnach im Trennsystem. Das zukünftig auf den Grundstücken anfallende Schmutzwasser, soweit es dem Charakter des häuslichen Schmutzwassers entspricht, d.h. kein Abwasser aus Produktionsprozessen darstellt, sowie mögliche Entleerungsmengen aus der Regenwasserbehandlung werden über die geplante Schmutzwasserkanalisation und das gepl. Schmutzwasserpumpwerk Bestandskanalisation der Stadt Bocholt im westlich angrenzenden Gewerbegebiet angeschlossen und zur Kläranlage Bocholt abgeleitet. Zur Schmutzwasserübernahme durch die Stadt Bocholt wird eine entsprechende öffentlich-rechtliche Vereinbarung zwischen den Kommunen abgeschlossen.

Der Umgang mit dem im Plangebiet anfallenden Niederschlagswasser ist wie folgt vorgesehen:

Das unbelastete Regenwasser der Dachflächen, die mindestens extensiv zu begrünen sind, wird auf den Grundstücken über Mulden- / Mulden- / Rigolensysteme über die belebte Bodenzone entsprechend der einschlägigen technischen Regelwerke schadlos versickert. Dies entspricht den Anforderungen im Wasserschutzgebiet.

Die Niederschlagswasserbeseitigung aller erdgleichen Flächen (Hof- u. Straßenflächen) erfolgt über den Kanalanschluss mit zentraler Regenwasserbehandlung und anschließender möglichst vollständiger

¹² ISW Ingenieur Sozietät (August 2023): Anlage zur Begründung Bebauungsplan „Rhede G 30 - Rhede West“ Ver- und Entsorgung, hier: Abwasserbeseitigung. Borken.

Versickerung über die belebte Bodenzone mit Sicherheitsentlastungsanschluss an das in südliche Richtung verlaufende Gewässer (4020).

7 Immissionsschutz

Der Immissionsschutz der in der Umgebung des Plangebietes vorhandenen Nutzungen wird im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes durch die Einschränkung der im Plangebiet zulässigen Art der gewerblichen Nutzung gem. der Abstandsliste des Abstandserlass NRW¹³ und den Ausschluss von Betrieben, die einen Betriebsbereich im Sinne des § 3 (5a) BImSchG bilden, sichergestellt (siehe Pkt. 3.1.1 und 3.1.2).

8 Altlasten und Kampfmittel

Altlasten, Altlastenverdachtsflächen, schädliche Bodenverunreinigungen sowie deren Auswirkungen sind im Plangebiet nicht bekannt. Erkenntnisse zu einer Gefährdung durch ggf. im Boden befindliche Kampfmittel gibt es nicht.

Sollten dennoch Hinweise für schädliche Bodenveränderungen im Rahmen von Erdarbeiten im Plangebiet auftreten, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Borken zu informieren.

9 Denkmalschutz

Es ist kein Vorkommen von Bau- und Bodendenkmalen im Plangebiet bekannt. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt als Untere Denkmalbehörde unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 16 und 17 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird.

10 Fragen der Durchführung und Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Durchführung der Planung nicht erforderlich.

¹³ Runderlass des Ministers für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007, Ministerialblatt NRW Nr. 29 vom 12.10.2007, S. 659

11 Flächenbilanz

| | | | |
|--|----------|---|--------|
| Gesamtfläche | 15,12 ha | – | 100 % |
| davon: | | | |
| – Gewerbegebiet | 8,93 ha | – | 59,1 % |
| – Öffentliche Grünfläche | 2,35 ha | – | 15,6 % |
| – Private Grünfläche | 0,32 ha | – | 2,2 % |
| – Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | 2,24 ha | – | 14,8 % |
| – Verkehrsfläche | 0,93 ha | – | 6,1 % |
| – Ver- und Entsorgung | 0,35 ha | – | 2,3 % |

12 Umweltbericht

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der gem. §§ 2 (4) i.V.m. § 1 (6) Nr. 7 und 1a BauGB durchzuführenden Umweltprüfung zusammen, in der die mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans voraussichtlich verbundenen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden. Inhaltlich und in der Zusammenstellung der Daten berücksichtigt der Umweltbericht die Vorgaben der Anlage zu §§ 2 (4) und 2a BauGB. Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes werden von der Stadt festgelegt und richten sich danach was angemessener Weise verlangt werden kann bzw. für die Abwägung der Umweltbelange erforderlich ist.

Der Untersuchungsrahmen des Umweltberichts umfasst im wesentlichen das Plangebiet des Bebauungsplans. Je nach Erfordernis und räumlicher Beanspruchung des zu untersuchenden Schutzgutes erfolgt eine Variierung dieses Untersuchungsraums.

12.1 Einleitung

• Kurzdarstellung des Inhalts

Der Rat der Stadt Rhede beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Rhede G 30“, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche Entwicklung auf einer derzeit maßgeblich landwirtschaftlich genutzten Fläche zu schaffen. Das 15,12 ha große Plangebiet liegt dabei an der westlichen Stadtgebietsgrenze von Rhede und grenzt unmittelbar an den Siedlungsbereich von Bocholt. Teilbereiche werden auch als Lagerfläche genutzt bzw. stellen sich als Pflanzflächen einer ehemaligen Baumschule dar.

Das Plangebiet grenzt in nördlicher Richtung unmittelbar an die Bocholter Straße und das hier befindliche Haus Tenking (Seniorenresidenz). Im Westen verläuft die Robert-Bosch-Straße/ der Winkelhauser Weg mit einem auf Bocholter Stadtgebiet befindlichen

Gewerbegebiet. In Richtung Süden wird das Plangebiet vom Winkelhauser Weg mit angrenzendem Waldgebiet „Hohenhorster Berge“ und einer Hofstelle begrenzt. Den östlichen Abschluss bildet eine Parallele im Abstand von rund 50 m zu einer in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Stichstraße, die der Erschließung eines Wohn- bzw. Ferienhauses dient. Das Plangebiet ist durch lineare Gehölzstreifen in insgesamt drei Teilbereiche untergliedert.

Die nächstgelegenen Wohnbebauungen liegen im Bereich der südlich angrenzenden Hofstelle und des im Südosten befindlichen Wohn- und Ferienhauses. Unmittelbar nördlich der Bocholter Straße liegt das Herrenhaus Tenking, welches als sozialpflegerische und therapeutische Einrichtung genutzt wird.

• **Umweltschutzziele**

Für das Plangebiet liegt der Landschaftsplan „Rhede Süd“ vor. Gemäß Festsetzungskarte befindet sich das Plangebiet im Landschaftsschutzgebiet „Tenkingesch/ Winkelhauser Berg“. Mit Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes tritt der Landschaftsplan an seinen Außengrenzen entsprechend zurück.

Die folgenden in einschlägigen Gesetzen, Fachplänen und auf Richtlinien basierenden Vorgaben werden für das Plangebiet je nach Relevanz inhaltlich bei der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter konkretisiert.

Tab. 2: Beschreibung der Umweltschutzziele.

| Umweltschutzziele | |
|---|---|
| Mensch | Hier bestehen fachliche Normen, die insbesondere auf den Schutz des Menschen vor Immissionen (z.B. Lärm) und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zielen (z.B. Baugesetzbuch, TA Lärm, DIN 18005 Schallschutz im Städtebau). Bezüglich der Erholungsmöglichkeit und Freizeitgestaltung sind Vorgaben im Baugesetzbuch (Bildung, Sport, Freizeit und Erholung) und im Bundesnaturschutzgesetz (Erholung in Natur und Landschaft) enthalten. |
| Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt, Arten- und Biotopschutz | Die Berücksichtigung dieser Schutzgüter ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landesnaturschutzgesetz NW, dem Bundeswaldgesetz und dem Landesforstgesetz NRW und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches (u.a. zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und der Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie Erhalt des Walds wegen seiner Bedeutung für die Umwelt und seiner ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Funktion) sowie der Bundesartenschutzverordnung vorgegeben. Das nächstgelegene europäische Schutzgebiet „Burlo-Vardingholter Venn und Entenschlatt“ liegt in nordöstlicher Richtung in einer Entfernung von rund 8 km. Die Schutz- und Erhaltungsziele sind für das vorliegende Planverfahren aufgrund der gegebenen Entfernung nicht relevant. Innerhalb des südwestlich befindlichen Naturschutzgebietes Hohenhorster Berge liegen nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotope mit einer Empfindlichkeit gegenüber Stickstoffeinträgen. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind demnach verboten. |

| Umweltschutzziele | |
|---------------------------------|---|
| Boden/ Fläche und Wasser | Hier sind die Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes, des Bundes- und Landesbodenschutzgesetzes (u.a. zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, zur nachhaltigen Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen), der Bundesbodenschutzverordnung und bodenschutzbezogene Vorgaben des Baugesetzbuches (z.B. Bodenschutzklausel) sowie das Wasserhaushaltsgesetz und das Landeswassergesetz (u.a. zur Sicherung der Gewässer zum Wohl der Allgemeinheit und als Lebensraum für Tier und Pflanze) die zu beachtenden gesetzlichen Vorgaben. |
| Landschaft | Die Berücksichtigung dieses Schutzguts ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landesnaturschutzgesetz NW (u.a. zur Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswerts der Landschaft) und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches vorgegeben. Das Umweltschutzziel ergibt sich maßgeblich aus der Entwicklungskarte des Landschaftsplanes „Rhede Süd“, der hier Landschaftsschutzgebiet vorsieht. |
| Luft und Klima | Zur Erhaltung einer bestmöglichen Luftqualität und zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen sind die Vorgaben des Baugesetzbuchs, des Bundesimmissionsschutzgesetzes und der TA Luft zu beachten. Indirekt enthalten über den Schutz von Biotopen das Bundesnaturschutzgesetz und direkt das Landesnaturschutzgesetz NW Vorgaben für den Klimaschutz. Die Ziele des Klimaschutzes werden in vorliegendem Fall u.a. durch die Festsetzungen zur Dachbegrünung berücksichtigt. |
| Kultur- und Sachgüter | Bau- oder Bodendenkmale sind durch das Denkmalschutzgesetz unter Schutz gestellt. Der Schutz eines bedeutenden, historischen Orts- und Landschaftsbilds ist in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuchs bzw. des Bundesnaturschutzgesetzes vorgegeben. |

12.2 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) und der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung während der Bau- und Betriebsphase

Bei der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Plan-durchführung werden, soweit möglich, insbesondere die etwaigen erheblichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter beschrieben. Die Beschreibung umfasst dabei – sofern zu erwarten – die direkten, indirekten, sekundären, kumulativen, kurz- mittel- und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen. Den ggf. einschlägigen und auf europäischer, Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegten Umweltschutzziele soll dabei Rechnung getragen werden.

Tab. 3: Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und Prognose über die erheblichen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung.

| Schutzgut Mensch | |
|--------------------------------------|--|
| Bestand | <ul style="list-style-type: none"> - Hinsichtlich des Menschen sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie der Immissionsschutz zu wahren. Zur Sicherstellung der immissionsschutzrechtlichen Vorgaben erfolgt eine Gliederung der Teilbereiche nach Abstandserlass NRW. - Unmittelbar südlich an das Plangebiet angrenzend bestehen Wohnnutzungen im Bereich einer Hofstelle sowie eines Wohn- und Ferienhauses. - Unmittelbar nördlich der Bocholter Straße liegt das Herrenhaus Tenking, welches als sozialpflegerische und therapeutische Einrichtung genutzt wird. - Westlich an das Plangebiet angrenzend bestehen bereits gewerbliche Nutzungen im Bereich der Robert-Bosch-Straße (Bocholter Stadtgebiet). - Die Fläche wird derzeit maßgeblich landwirtschaftlich genutzt und dient der Nahrungsmittelproduktion/ dem Anbau regenerativer Energieträger. - Eine Nutzung als Erholungsgebiet besteht nicht. |
| Baubedingte Auswirkungen | <ul style="list-style-type: none"> - Im Zuge nachfolgender Bauarbeiten treten baubedingte Auswirkungen i.S.v. Baustellenverkehren, Staubaufwirbelungen und vorübergehenden Lärmeinwirkungen auf. Da die Baumaßnahmen i.d.R. wochentags und gem. der gesetzlich vorgegebenen Arbeitszeiten erfolgen, sind jedoch keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. - Insgesamt wird das Maß der Erheblichkeitsschwelle nicht überschritten, dies gilt auch vor dem Hintergrund, dass baubedingt lediglich von temporären Beeinträchtigungen auszugehen ist. |
| Betriebsbedingte Auswirkungen | <ul style="list-style-type: none"> - Entsprechend des jeweiligen Abstands der Bauflächen zu den schutzwürdigen Nutzungen in der Umgebung, werden im Plangebiet Festsetzungen für Zonen mit unterschiedlicher Zulässigkeit gewerblicher Anlagen gem. Abstandserlass NRW gebildet. Auf Grundlage des o.g. Abstandserlass sind keine erheblichen betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten. |

Schutzgut Biototypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt

| | |
|---------|---|
| Bestand | <ul style="list-style-type: none">- Das Plangebiet umfasst landwirtschaftlich genutzte Acker- und Grünlandflächen. Im nördlichen/ nordwestlichen Teilbereich befindet sich das Gelände einer Baumschule mit Pflanzflächen und durchgewachsenen Gehölzen. Eine kleinere Teilfläche im Westen wird als Lagerplatz genutzt und ist mit einer Ruderalvegetation bewachsen.- Das Plangebiet wird durch drei lineare Gehölzstrukturen, die in einer Nord-Süd-Richtung verlaufen, in drei Teilbereiche untergliedert.- Entlang der westlichen Plangebietsgrenze verläuft die Robert-Bosch-Straße und der Winkelhauser Weg. Erstere dient u.a. der Erschließung des westlich befindlichen Gewerbegebietes auf Bocholter Stadtgebiet.- In südwestlicher Richtung liegt in einer Entfernung von rund 85 m das Naturschutzgebiet Hohenhorster Berge (BOR-041). Innerhalb des Naturschutzgebietes liegen nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotope mit einer Empfindlichkeit gegenüber Stickstoffeinträgen. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind demnach verboten. Der nächstgelegene gesetzlich geschützte Biotop (Dünen mit offenen Grasflächen) liegt in südwestlicher Richtung in einer Entfernung von rund 325 m.- In Richtung Süden und Osten besteht ein Übergang in den primär land- und forstwirtschaftlich genutzten Freiraum mit dem hier verlaufenden Kettelerbach.- Das nächstgelegene europäische Schutzgebiet „Burlo-Vardingholter Venn und Entenschlatt“ liegt in nordöstlicher Richtung in einer Entfernung von rund 8 km.- Für die artenschutzrechtliche Beurteilung erfolgte eine Artenschutzprüfung (vgl. Kap. „Biotop- und Artenschutz“). Geschützte Pflanzenarten können aufgrund der bestehenden Nutzungen ausgeschlossen werden.- Aufgrund der Lage im Übergangsbereich zur freien Landschaft, der unterschiedlichen Nutzungen/ Biototypen und der Nähe zum Naturschutzgebiet Hohenhorster Berge ist von einer vergleichsweise hohen Artenvielfalt im Vergleich zum landwirtschaftlichen Raum, auszugehen. |
|---------|---|

| Schutzgut Biototypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt | |
|--|--|
| Baubedingte Auswirkungen | <ul style="list-style-type: none"> - Mit Umsetzung der Planung werden primär landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen und durch die Errichtung von Gewerbebetrieben überbaut. Nicht als zu erhalten festgesetzte Gehölzbestände wie der zentral-lineare Gehölzbestand südlich der zukünftigen Erschließungsstraße) werden dabei zukünftig entfernt. - Baubedingte Auswirkungen umfassen die im Rahmen der Planumsetzung entstehenden Störungen wie Licht, Lärm und Staub und sind auf ein absolut notwendiges Minimum zu reduzieren. Aufgrund der lediglich temporär - während der eigentlichen Bauphase - wirkenden Einflussfaktoren ist baubedingt nicht von einer Überschreitung der Erheblichkeitsschwelle auszugehen. - Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte gem. § 44 (1) BNatSchG gegenüber den festgestellten Vogel- und Fledermausarten sind nach Angabe des Fachgutachtens (Steверding, 22.01.2021) umfangreiche Vermeidungsmaßnahmen - einschließlich vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen u.a. für Bluthänfling und Rauchschwalbe) - im Rahmen einer Umsetzung zu beachten. Die flächenbezogenen Artenschutzmaßnahmen werden plangebietsintern festgesetzt und entsprechend vor einem Eingriff / einer Umsetzung des Bebauungsplanes in Abstimmung mit dem Fachgutachter und dem Kreis als Untere Naturschutzbehörde vorgezogen umgesetzt. - Baubedingte Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete können aufgrund der gegebenen Entfernung ausgeschlossen werden. - Baubedingte Auswirkungen auf den nächstgelegenen geschützten Biotop sind aufgrund der Lage (entgegen der Hauptwindrichtung), der Entfernung und des vorgelagerten Waldbestandes nicht anzunehmen. |
| Betriebsbedingte Auswirkungen | <ul style="list-style-type: none"> - Die betriebsbedingten Auswirkungen mit relevantem Bezug zum Schutzgut können Störungen durch Emissionen von Lärm und Licht umfassen. Darüber hinaus sind Bewegungen (insbesondere durch den Menschen) geeignet, bestimmte Tierarten durch die Unterschreitung von spezifischen Fluchtdistanzen zu stören. Die betriebsbedingten Auswirkungen wurden im Rahmen des vorliegenden Artenschutzgutachtens geprüft und bei der artenschutzrechtlichen Auswirkungsprognose berücksichtigt. Im Ergebnis sind zur Vermeidung betriebsbedingter Auswirkungen Lichtabstrahlungen in die umliegenden Leitstrukturen für Fledermäuse zu vermeiden. - Unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahmen (Kap. „Biotop- und Artenschutz“) sind mit der Planung voraussichtlich keine erheblich nachteiligen Wirkungen i.S. des § 44 (1) BNatSchG zu erwarten. - Nachteilige betriebsbedingte Auswirkungen auf das FFH-Gebiet „Burlo-Vardingholter Venn und Entenschlatt“ sind aufgrund der Entfernung nicht zu erwarten. - Emissionen zukünftiger Gewerbebetriebe in umliegende, gesetzlich geschützte Biotope wie ein Eintrag von Stickstoff sind im Zuge einer nachfolgenden Genehmigungsplanung, wenn etwaige Emissionen absehbar werden, zu vermeiden. |

| Schutzgut Fläche | |
|--------------------------------------|--|
| Bestand | <ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche (rund 15,12 ha) wird im Regionalplan Münsterland (31. Änderung des Regionalplans) als „Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen“ (GIB) dargestellt. - In der Örtlichkeit stellt sich das Plangebiet maßgeblich als landwirtschaftlich genutzte Grünland- bzw. Ackerfläche dar. Teilbereiche umfassen Pflanzflächen einer Baumschule sowie Lagerflächen. |
| Baubedingte Auswirkungen | <ul style="list-style-type: none"> - Mit der Planumsetzung ist eine Flächeninanspruchnahme in einer Größenordnung von max. 80% (Grundflächenzahl: 0,8) verbunden. Die Fläche steht für eine Erzeugung von Nahrungs-, Futtermitteln/ den Anbau regenerativer Energieträger die Anzucht von Gehölzpflanzen nicht mehr zur Verfügung. 20% der Fläche ist zukünftig als „Grünfläche“ im Gewerbegebiet, d.h. als begrünte, unversiegelte Fläche auszugestalten. - Die mit der Planumsetzung nachfolgend verbundenen baubedingten Auswirkungen überschreiten die Erheblichkeitsschwelle, da eine großflächige Inanspruchnahme des Schutzgutes erfolgt. Eine Flächeninanspruchnahme ist jedoch baubedingt grundsätzlich unvermeidbar und in die Abwägung mit den Belangen einer weiteren gewerblichen Entwicklung einzustellen. Hierbei gilt es für das Stadtgebiet zu berücksichtigen, dass der Flächeninanspruchnahme an dieser Stelle im Rahmen der 31. Änderung des Regionalplans eine Flächenrücknahme in gleicher Größenordnung gegenübersteht. - Durch Baufahrzeuge können lokale Bodenverdichtungen – insbesondere bei ungünstigen Witterungsverhältnissen – verbunden sein. |
| Betriebsbedingte Auswirkungen | <ul style="list-style-type: none"> - Erhebliche betriebsbedingte Auswirkungen sind auf das Schutzgut nicht anzunehmen. Etwaige Auswirkungen beschränken sich hier auf das Schutzgut „Boden“ (s.u.). |

| Schutzgut Boden | |
|------------------------|---|
| Bestand | <ul style="list-style-type: none"> - Dem Plangebiet unterliegt gem. Angaben des Geologischen Dienstes NRW (Bodenkarte 1: 50.000) großflächig ein Plaggenesch. Die Wertzahlen der Bodenschätzung liegen im geringen Bereich zwischen 25 und 35 Bodenwertpunkten. Plaggeneschböden sind als Archive der Kulturgeschichte mit einer hohen Funktionserfüllung klassifiziert. - Eine Versickerungseignung besteht nach Angabe des Geologischen Dienstes für den 2-Meter-Raum in Form einer Flächen- und Muldenversickerung/ auch als Sickerbecken. - Im Nordwesten des Plangebietes unterliegt ein Podsol-Gley mit Bodenwertzahlen zwischen 25 und 35 Wertpunkten. Eine besondere Schutzwürdigkeit wurde nicht bewertet. - Im Bereich der Straßen ist nicht mehr von Vorkommen natürlicher Bodenprofile bzw. gewachsener Bodenstrukturen auszugehen. Die Böden wurden im Rahmen der Straßenbauarbeiten anthropogen überformt und durch die Asphaltierung/ einen Auftrag von Schotter versiegelt. |

| Schutzgut Boden | |
|--------------------------------------|---|
| Baubedingte Auswirkungen | <ul style="list-style-type: none"> - Mit der Planumsetzung ist eine baubedingte Inanspruchnahme des Schutzgutes verbunden. Der Boden steht bei einer Umsetzung des Planvorhabens für eine landwirtschaftliche Nutzung/ die Anzucht von Gehölzen nicht mehr zur Verfügung. - Durch Baufahrzeuge können – insbesondere bei ungünstigen Witterungsverhältnissen – lokale Bodenverdichtungen durch Befahren ausgelöst werden. - Die Umwandlung bislang landwirtschaftlich genutzter Flächen zugunsten einer zukünftigen gewerblichen Nutzung mit einem Versiegelungsgrad von 80 % (Grundflächenzahl: 0,8) stellt eine erhebliche Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen dar und unterliegt der Eingriffsregelung. Inwieweit mit Umsetzung des Planvorhabens ein Eingriff in Natur und Landschaft i.S. der Eingriffsregelung verbleibt wurde im Zuge der vorliegenden Planung (s. Anhang) abschließend ermittelt und ist durch Kompensationsmaßnahmen auszugleichen. - Mit Umsetzung des Planvorhabens ist eine Inanspruchnahme eines als schutzwürdig klassifizierten Bodens (Archiv der Kulturgeschichte) verbunden. Der besonderen Schutzwürdigkeit wird Rechnung getragen, indem die plangebietsinternen Ausgleichsmaßnahmen eine dauerhafte Unterschützstellung eines gleichwertigen Bodens sicherstellen. Darüber hinaus wird die besondere Schutzwürdigkeit im Rahmen der Vorgaben des Denkmalschutzes berücksichtigt. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen und ist im Rahmen einer baubedingten Umsetzung zu beachten. |
| Betriebsbedingte Auswirkungen | <ul style="list-style-type: none"> - Mit einer Zunahme von Fahrzeugverkehren (An-/ Auslieferungs-, Mitarbeiterverkehr) und damit potentiell negativen Auswirkungen ist auszugehen jedoch überschreiten diese Auswirkungen – unter Berücksichtigung des aktuellen Standes der Fahrzeugtechnik und der Annahme eines ordnungsgemäßen Betriebes – die Erheblichkeitsschwelle voraussichtlich nicht. |

| Schutzgut Wasser | |
|-------------------------------|---|
| Bestand | <ul style="list-style-type: none"> - Im Plangebiet liegen keine Oberflächengewässer vor. - Nach Angaben des Fachinformationssystems ELWAS-Web liegt das nächstgelegene klassifizierte Gewässer „Kettlerbach“ in südöstlicher Richtung in einer Entfernung von rund 220 m. - Die Bocholter Aa verläuft südlich des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 830 m (südlich der B 67). - Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete. Der südwestliche Teilbereich befindet sich jedoch im Bereich „vorläufig gesicherter Überschwemmungsgebiete“ (Bocholter Aa). Auf Grundlage der Hochwassergefahrenkarte kann dieser Teilbereich bereits bei einem Hochwasser mit „hoher Wahrscheinlichkeit“ (HQ_{häufig}) bis zum 0,5 m tief überschwemmt werden. - Das Plangebiet befindet sich im festgesetzten Trinkwasserschutzgebiet Rhede (Zone III). Für die gewerbliche Nutzung ist die Schutzgebietsverordnung einzuhalten. Gegebenenfalls weitere Einschränkungen auf Grund konkreter Ansiedlungsvorhaben werden im Baugenehmigungsverfahren abschließend geprüft. - Das Plangebiet liegt über dem Grundwasserkörper „Niederung der Bocholter Aa“. Aufgrund der Funktion des Grundwasserkörpers für die öffentliche Wasserversorgung (Gewinnungsgebiet der Stadtwerke Rhede) besteht eine hohe wasserwirtschaftliche Bedeutung. |
| Baubedingte Auswirkungen | <ul style="list-style-type: none"> - Etwaige baubedingte Auswirkungen entstehen durch die mit der Planumsetzung verbundenen Störungen z.B. durch Bauverkehre. Bei einem erwartungsgemäß unfallfreien Betrieb von Baufahrzeugen und -maschinen sind Verschmutzungen des Schutzgutes, z.B. durch Schmier- und Betriebsstoffe nicht anzunehmen. - Lokal begrenzte Veränderungen im Zusammenhang mit zukünftigen Versiegelungen können nicht ausgeschlossen werden. Erhebliche Veränderungen der Grundwasserneubildungsrate oder auch des -chemismus sind jedoch insgesamt nicht zu erwarten. - Da keine Oberflächengewässer vorliegen, kann eine erhebliche baubedingte Betroffenheit ausgeschlossen werden. |
| Betriebsbedingte Auswirkungen | <ul style="list-style-type: none"> - Ein Eintrag von bodenverunreinigenden Stoffen ist bei ordnungsgemäßem Betrieb von Kraftfahrzeugen ausgeschlossen. - Abwasser wird durch den Anschluss an die örtliche Kanalisation ordnungsgemäß abgeführt und gereinigt. - Die Regelungen der Wasserschutzgebietsverordnung sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens einzuhalten. Betriebe, die mit gewässergefährdenden Stoffen umgehen, sind dementsprechend auszuschließen. - Der Teilbereich des Plangebietes, der im vorläufig gesicherten Überschwemmungsbereich bzw. im überschwemmungsgefährdeten Bereich gem. Hochwassergefahrenkarte liegt, wird zukünftig baulich nicht in Anspruch genommen, sondern als plangebietsinterne Kompensationsfläche für den naturschutzfachlichen Ausgleich entwickelt. |

| Schutzgut Luft- und Klimaschutz | |
|--|--|
| Bestand | <ul style="list-style-type: none"> - Das Plangebiet ist derzeit ausweislich des Fachinformationssystems „FIS-Klimaanpassung“ (LANUV, 2022) lokalklimatisch vollständig einem Freilandklima zuzuordnen. Die westlich angrenzenden Gewerbeflächen werden dagegen aufgrund der bestehenden Bebauung als „Gewerbe- und Industrieklima“ (dicht) bewertet. In der Klimaanalyse Gesamtbetrachtung wird für den westlichen Teilbereich von einer „mittleren“ thermischen Ausgleichsfunktion und den östlichen Teilbereich von einer „geringen“ thermischen Ausgleichsfunktion ausgegangen. - Gehölzbestände übernehmen positive Funktionen (Filter, Frischluftproduktion) für den Luft- und Klimaschutz. |
| Baubedingte Auswirkungen | <ul style="list-style-type: none"> - Baubedingt sind mit Umsetzung der Planung verschiedene Emissionen (Abgase, Staub etc.) durch Baufahrzeuge, Kräne und die notwendigen Materialanlieferungen zu erwarten. Hierbei handelt es sich um zeitlich, d.h. auf die eigentliche Bauphase befristete Auswirkungen, die voraussichtlich nicht die Erheblichkeitsschwelle überschreiten. - Mit Umsetzung des Planvorhabens ist eine nachteilige Entwicklung der klimatischen Situation für das Plangebiet verbunden. Die derzeit bestehenden thermischen Ausgleichsfunktionen werden durch zukünftige Versiegelungen unterbunden. Das bereits westlich bestehende Gewerbe- und Industriegebietsklima wird in den landwirtschaftlich genutzten Freiraum ausgedehnt. - Mit Umsetzung des Planvorhabens ist beabsichtigt, die bestehenden linearen Gehölzstrukturen und damit positive Funktionen i.S. des Luft- und Klimaschutz zu erhalten. - Durch das Vorhaben werden keine Strukturen überplant, die besondere Funktionen im lufthygienischen Ausgleich aufweisen. |
| Betriebsbedingte Auswirkungen | <ul style="list-style-type: none"> - Bei den zukünftigen Gebäuden entstehen durch den Betrieb - jedoch in Abhängigkeit der tatsächlichen Bauweise - verschiedene Emissionen z.B. durch Wärmeverluste der Gebäude. Die Neubauten werden nach den gesetzlich definierten Standards wie den aktuellen Vorschriften des Gebäudeenergiegesetz (GEG) errichtet. - Im Rahmen zukünftiger Kfz-Verkehre ist mit betriebsbedingten Auswirkungen (Abgase) zu rechnen. Damit einhergehend ist keine Überschreitung der Erheblichkeitsschwelle zu prognostizieren. - Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer (außer Produktions und Lagerhallen) sind dauerhaft mindestens extensiv zu begrünen, womit ein Beitrag zum Luft- und Klimaschutz (Wasserretention, Verdunstungskühle, Einsparung von Heizenergie) erfolgt. |

| Schutzgut Landschaft | |
|-------------------------------|---|
| Bestand | <ul style="list-style-type: none"> - Das Plangebiet ist durch seine landwirtschaftliche/ gartenbauliche Nutzung sowie die linearen Gehölzbestände geprägt. Vorbelastungen bestehen durch das in westlicher Richtung angrenzende Gewerbegebiet auf Bocholter Stadtgebiet. - Das Plangebiet übernimmt aufgrund seiner Gehölzbestände eine eingründende Funktion für den Siedlungsraum von Bocholt und hat damit für das Orts- und Landschaftsbild eine Bedeutung. |
| Baubedingte Auswirkungen | <ul style="list-style-type: none"> - Visuell sind Beeinträchtigungen während der Bauphase (z.B. Baukräne), die jedoch aufgrund ihres nur vorübergehenden Einflusses voraussichtlich nicht erheblich sind, vorzusehen. |
| Betriebsbedingte Auswirkungen | <ul style="list-style-type: none"> - Eine voraussichtliche betriebsbedingte erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts ist aufgrund der maximal zulässigen Gebäudehöhen und der bestehenden Vorbelastungen durch die angrenzende, gewerbliche Nutzung nicht zu erwarten. Die planungsrechtlich gesicherten plangebietsinternen Ausgleichsmaßnahmen - insbesondere der Erhalt bestehender und die beabsichtigte Anpflanzung neuer Gehölze unmittelbar östlich der zukünftigen Baukörper - leisten einen Beitrag zur Minimierung visueller Auswirkungen auf das Landschaftsbild. |

| Schutzgut Kultur- und Sachgüter | |
|---------------------------------|--|
| Bestand | <div style="display: flex; align-items: flex-start;"> <div style="flex: 1;"> <ul style="list-style-type: none"> - Das Plangebiet liegt auf Grundlage des kulturlandwirtschaftlichen Fachbeitrages zum Regionalplan (vgl. Abb.) in der Kulturlandschaft des Westmünsterlandes sowie in den bedeutsamen Kulturlandschaftsbereichen der Fachsichten „Archäologie“ (A 4.4) und „Landschaftskultur“ (K 4.29). - Unmittelbar nördlich liegt ein Ort mit funktionaler Raumwirksamkeit, Haus Tenking mit Allee und Gräfte (Nr. 148). Hier bestehen historisch erhaltene Sichtbeziehungen in West-Ost-Richtung/ entlang der Bocholter Straße zwischen Rhede und Bocholt. Das Haus umfasst ein schlossartiges, dreiflügeliges Herrenhaus, welches 1710 als Backsteinbau mit Werksteingliederungen unter hohem Mansardwalmdach errichtet wurde. Das Haus Tenking ist durch die unmittelbare Lage an der Bocholter Straße als vorbelastet einzustufen. Durch bestehende Gehölzstrukturen ist die Anlage visuell gegenüber umliegenden Flächen faktisch abgeschirmt. - Dem Plangebiet unterliegt gem. Angaben des Geologischen Dienstes NRW (Bodenkarte 1: 50.000) großflächig ein Plaggenesch. Plaggeneschböden sind als Archive der Kulturgeschichte mit einer hohen Funktionserfüllung klassifiziert. </div> <div style="flex: 1; text-align: center;"> </div> </div> |

| Schutzgut Kultur- und Sachgüter | |
|--|---|
| Baubedingte Auswirkungen | <ul style="list-style-type: none"> - Während der Bauphase sind visuell-negative Auswirkungen auf das Schutzgut anzunehmen, die auf die eigentliche Bauphase beschränkt bleiben. - Den Belangen der Fachansicht „Archäologie“ wird in Form des Denkmalschutzgesetzes baubedingt Rechnung getragen. So sind im Falle von kulturhistorisch/ kulturgeschichtlich wichtigen Bodenfunden die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW zu beachten und die Erdarbeiten unverzüglich einzustellen. Die zuständige untere Denkmalschutzbehörde ist unmittelbar zu informieren. - Mit Fertigstellung des Gewerbegebietes sind nachteilige Auswirkungen auf den Kulturlandschaftsbereich (K 4.29) nach dem Fachbeitrag zum Regionalplan Münsterland zu erwarten. Die bäuerliche Kulturlandschaft, wird durch eine gewerbliche Entwicklung in Anspruch genommen. Da der Kulturlandschaftsbereich durch die Lage zwischen Bocholt im Westen und Rhede im Osten sowie die bestehenden gewerblichen Nutzungen einer Vorbelastung unterliegt, ist an dieser Stelle, d.h. im unmittelbaren Anschluss an die bereits bestehenden Gewerbeflächen, jedoch nicht von einer Überschreitung der Erheblichkeitsschwelle auszugehen. Eine Inanspruchnahme ist in Abwägung mit einer baulich-gewerblichen Entwicklung im unmittelbaren Anschluss an den Siedlungskörper von Bocholt und damit einer weiteren Zerschneidung des freien Landschaftsraumes/ Kulturlandschaftsbereiches einzustellen. - Die historisch angegebenen Sichtbeziehungen in West-Ost-Richtung werden durch die gewerbliche Entwicklung südlich der Bocholter Straße baubedingt voraussichtlich nicht in erheblichem Maße eingeschränkt, zumal die Anlage aufgrund umliegender Gehölze faktisch bereits aus heutiger Sicht nicht einsehbar ist. |
| Betriebsbedingte Auswirkungen | <ul style="list-style-type: none"> - Betriebsbedingt werden voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut vorbereitet. Die zukünftige Erschließung erfolgt über die bestehende Bocholter Straße bzw. die Robert-Bosch-Straße, die bereits für die Erschließung der auf Bocholter Stadtgebiet vorhandenen Gewerbeflächen genutzt werden. |

| Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern | |
|---|--|
| Bestand | <ul style="list-style-type: none"> - Die Schutzgüter stehen in ihrer Ausprägung und Funktion untereinander in Wechselwirkung. Dominierend wirkte und wirkt die landwirtschaftliche Ackernutzung im Plangebiet. Hieraus resultieren Auswirkungen auf die Struktur- und Artenvielfalt von Flora und Fauna, aber auch Einflüsse auf den Boden- und Wasserhaushalt. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die über diese „normalen“ ökosystemaren Zusammenhänge hinausgehen, wurden nicht festgestellt. |
| Baubedingte Auswirkungen | <ul style="list-style-type: none"> - Es sind voraussichtlich keine baubedingten Wirkungszusammenhänge zu erwarten. |

| Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern | |
|--|--|
| Betriebsbedingte Auswirkungen | - Bei Realisierung des Planvorhabens sind keine betriebsbedingten erheblich einzustufenden Auswirkungen/ Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten. |

12.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Das ca. 15,1 ha große Plangebiet liegt am westlichen Rand des Stadtgebietes von Rhede und grenzt unmittelbar an ein bestehendes Gewerbegebiet auf Bocholter Stadtgebiet. Das Plangebiet umfasst maßgeblich landwirtschaftlich genutzte Grünland- und Ackerfläche. Teilbereiche stellen sich als Flächen einer ehemaligen Baumschule dar und sind durchgewachsen. Im Westen besteht zudem ein Lagerplatz. Bei Nicht-Realisierung des Vorhabens ist davon auszugehen, dass die Fläche weiterhin in ihrer derzeitigen Form genutzt werden.

12.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

- **Verringerungsmaßnahmen während der Bauphase**
 - Beschränkung der erforderlichen Arbeitsräume auf ein absolut notwendiges Minimum.
 - Zügige und gebündelte Abwicklung der Bauaktivitäten um Störungen zeitlich und räumlich zu minimieren. Eindeutige Festlegung von Zufahrtswegen zur Baustelle.
 - Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen (vor Beginn der Bauarbeiten ortsfeste Schutzzäune um ggf. betroffene Bäume anbringen, Boden im Wurzelbereich von Gehölzen nicht befahren oder durch Materialablagerungen verdichten, ggf. Einsatz von Schutzvlies/ Stahlplatte, freigelegtes Wurzelwerk mit Frostschutzmatten abdecken und bei Trockenheit bewässern, kein Bodenauftrag oder –abtrag im Wurzelbereich).
- **Verringerungs-, Ausgleichsmaßnahmen während der Betriebsphase**
 - Um bei der Durchführung des Planvorhabens negative Auswirkungen auf besonders geschützte Arten i.S.d. § 44 (1) BNatSchG bzw. der „planungsrelevanten Arten NRW“ zu vermeiden ist die Einhaltung der Vorgaben gem. Artenschutzprüfung (vgl. Kap. „Biotop- und Artenschutz“) notwendig.
 - Die Nutzung weiterer erneuerbarer Energien z.B. Solarthermie und ein sparsamer und effizienter Energieeinsatz bleiben den Bauherren im Rahmen des Gesetzes zur Einsparung von

Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) vorbehalten.

12.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Mit der vorliegenden Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine weitere gewerbliche Entwicklung auf dem Stadtgebiet von Rhede geschaffen werden. Dabei hat die Stadt ihre gewerbliche Entwicklung bislang auf das östliche Stadtgebiet konzentriert und im Bereich Klüünkamp entlang der Straße „Dännendiek“ verfolgt. Aufgrund einer mangelnden Grundstücksverfügbarkeit ist nunmehr ein neuer gewerblicher Ansatz im westlichen Stadtgebiet erforderlich. Eine entsprechende Änderung des Regionalplanes ist dazu erfolgt (Flächentausch).

Die vorliegende gewerbliche Entwicklung knüpft dabei unmittelbar an das auf Bocholter Stadtgebiet vorhandene Gewerbegebiet an der Robert-Bosch-Straße an. Hierdurch können in Abstimmung mit der Stadt Bocholt Synergieeffekte der Erschließung sowie der Ver- und Entsorgung genutzt werden. In dieser Hinsicht besteht mit der vorliegenden Planung sowohl aus städtebaulicher als auch umweltplanerischer Sicht die Möglichkeit einer gewerblichen Entwicklung im vorbelasteten Siedlungsraum zu entsprechen und damit eine möglichst kompakte Siedlungsstruktur zu erzielen. Die im Plangebiet vorhandenen linearen Gehölzstrukturen wurden in die Planung entsprechend integriert, um dem Vermeidungsgebot Rechnung zu tragen. Alternative Planungsmöglichkeiten, mit deutlich geringeren ökologischen Auswirkungen sind für das Plangebiet nicht anzunehmen (plankonforme Alternativen).

12.6 Beschreibung der erheblich nachteiligen Auswirkungen gemäß der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen einschließlich notwendiger Maßnahmen zur Vermeidung / Ausgleich

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen lassen kein erhöhtes Risiko für schwere Unfälle oder Katastrophen erwarten, die zu erheblich nachteiligen Auswirkungen führen.

In Bezug auf ein statistisches Hochwasser (HQ₂₀, HQ₁₀₀, HQ₁₀₀₀) besteht für den südwestlichen Bereich des Plangebietes ein Hochwasserrisiko. Dieses wird durch eine angepasste Planung (keine Gebäude/Versiegelungen in diesem Bereich) entsprechend berücksichtigt.

Weitere Gefahrgutunfälle im Sinne der Seveso-Richtlinie und/ oder verkehrsbedingte Gefahrgutunfällen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

12.7 Zusätzliche Angaben

12.7.1 Datenerfassung

Die erforderliche Datenerfassung für die Umweltprüfung erfolgte anhand einer Ortsbegehung und Begutachtung des Biotopbestands im Plangebiet sowie im auswirkungsrelevanten Umfeld. Darüber hinaus wurden bereits vorliegende Informationen (Gutachten, Fachinformationssysteme des Landes, vgl. Literaturverzeichnis) ausgewertet. Weiterführende technische Verfahren wurden nicht erforderlich. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben traten nicht auf.

12.7.2 Monitoring

Gem. § 4c BauGB sind die von dem Planvorhaben ausgehenden erheblichen Umweltauswirkungen von den Gemeinden zu überwachen. Hierin werden sie gem. § 4 (3) BauGB von den für den Umweltschutz zuständigen Behörden unterstützt.

Die Umsetzung und Entwicklung der im Bebauungsplan getroffenen Grünfestsetzungen sowie der erforderlichen naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen sind durch die zuständige Zulassungs- bzw. Genehmigungsbehörde im Genehmigungsbescheid zu konkretisieren und entsprechend zu prüfen. Die zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote gem. § 44 (1) BNatSchG erforderlichen Maßnahmen sind zu berücksichtigen.

Die sachgerechte Zwischenlagerung und der Wiedereinbau von Oberboden (Mutterboden) ist gem. § 202 BauGB zu überprüfen.

Weitere Maßnahmen zum Monitoring beschränken sich auf die Prüfungen im Rahmen der baurechtlichen Zulassungsverfahren. Unbenommen hiervon ist die Überprüfung seitens der für den Umweltschutz zuständigen Behörden gem. § 4 (3) BauGB.

12.8 Zusammenfassung

Die Stadt Rhede beabsichtigt mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes „Rhede G30“, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine weitere gewerbliche Entwicklung im Westen des Stadtgebietes zu schaffen.

Das rund 15,12 ha große Plangebiet umfasst eine derzeit maßgeblich landwirtschaftlich als Acker bzw. Grünland genutzte Fläche an der westlichen Stadtgebietsgrenze von Rhede. Teilbereiche werden darüber hinaus als Lagerfläche genutzt bzw. stellen sich als Pflanzflächen einer ehemaligen Baumschule dar. Das Plangebiet grenzt in nördlicher Richtung unmittelbar an die Bocholter Straße und das hier befindliche Haus Tenking. Im Westen verläuft die Robert-Bosch-Straße/ der Winkelhauser Weg mit einem auf Bocholter Stadtgebiet befindlichen Gewerbegebiet. In Richtung Süden wird das Plangebiet vom Winkelhauser Weg mit angrenzendem Waldgebiet „Hohenhorster Berge“ und einer Hofstelle begrenzt. Den östlichen Abschluss bildet eine Parallele

im Abstand von rund 50 m zu einer in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Stichstraße, die der Erschließung eines Wohn- bzw. Ferienhauses dient. Das Plangebiet ist durch lineare Gehölzstreifen in insgesamt drei Teilbereiche untergliedert.

Die nächstgelegenen Wohnbebauungen liegen im Bereich der südlich angrenzenden Hofstelle und des im Südosten befindlichen Wohn- und Ferienhauses. Unmittelbar nördlich der Bocholter Straße liegt das Herrenhaus Tenking, welches als sozialpflegerische und therapeutische Einrichtung genutzt wird.

Die artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe II) bei der die Auswirkungen des Planvorhabens auf gesetzlich geschützte Tierarten i.S. des § 44 (1) BNatSchG geprüft wurden, hat ergeben, dass durch die Planung keine Verbotstatbestände vorbereitet werden, sofern bestimmte Vermeidungsmaßnahmen eingehalten werden. Diese umfassen die Berücksichtigung einer Bauzeitenregelung die Entfernung von Vegetationsbeständen und Gehölzen betreffend sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für ein Bluthänflingrevier einschließlich Nahrungsflächen im räumlich-funktionalen Umfeld zum Plangebiet. Auch der Verlust von drei Rauchschwalbenbrutplätzen ist durch die Anbringung von Nisthilfen zu kompensieren. Zudem ist die Schaffung von Nahrungshabitaten für Rauchschwalbe, Gartenrotschwanz, Star, Mäusebussard und Waldkauz erforderlich. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte gem. § 44 (1) BNatSchG gegenüber Fledermäusen sind weitere Maßnahmen im Rahmen einer Planumsetzung zu beachten (Vermeidung erheblicher Lichtauswirkungen, Erhalt und Optimierung eines Nahrungshabitats).

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der Umweltprüfung zusammen, in der die voraussichtlich verbundenen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden. Der Umweltbericht kommt nach Prüfung der Schutzgüter zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der Eingriffsregelung sowie der notwendigen artenschutzrechtlichen Vorgaben keine voraussichtlichen erheblichen Beeinträchtigungen durch die Planung entstehen. Ausnahmen umfassen jedoch die Schutzgüter „Fläche“ und „Boden“, die baubedingt in Anspruch genommen werden und durch eine zukünftige Versiegelung nicht mehr zur Verfügung stehen. Eine Beeinträchtigung dieser Schutzgüter ist baubedingt unvermeidbar und wurde in die Abwägung der umweltplanerischen Belange mit einer gewerblichen Entwicklung eingestellt.

Das nächstgelegene europäische Schutzgebiet „Burlo-Vardingholter Venn und Entenschlatt“ liegt in nordöstlicher Richtung in einer Entfernung von rund 8 km. Die Schutz- und Erhaltungsziele sind für das vorliegende Planverfahren aufgrund der gegebenen Entfernung nicht relevant.

Die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen gegenüber umliegenden Wohnnutzungen, können unter Berücksichtigung des Abstandserlasses NRW sichergestellt werden. Der vorliegende Bebauungsplan ist daher aus immissionsschutzrechtlicher Sicht vollzugsfähig.

Der mit der Planung verbundene Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 ff BNatSchG ist gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a (3) BauGB auszugleichen. Es ist beabsichtigt, den Ausgleich plangebietsintern vorzunehmen. Ein verbleibendes Kompensationsdefizit wird im Ökokonto der Stadt auf den Kompensationsflächen „Versunken Bokelt“ und „Nr. 25“ ausgeglichen.

Die erforderliche Datenerfassung für die Umweltprüfung erfolgte anhand von Erhebungen bzw. Bestandskartierungen des städtebaulichen und ökologischen Zustandes im Plangebiet sowie der unmittelbaren Umgebung.

Bei Nicht-Durchführung des Planvorhabens würde das Plangebiet voraussichtlich zukünftig weiterhin maßgeblich landwirtschaftlich genutzt. Darüber hinaus gehende, technische Verfahren wurden nicht erforderlich. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben traten nicht auf.

Gem. § 4c BauGB sind die vom Bauleitplan ausgehenden erheblichen Umweltauswirkungen von den Gemeinden zu überwachen. Hierin werden sie gem. § 4 (3) BauGB von den für den Umweltschutz zuständigen Behörden unterstützt.

12.9 Referenzliste der Quellen

Geologischer Dienst NRW (o.J.): Bodenkarte 1: 50.000 Nordrhein-Westfalen. Online unter: www.geoportal.nrw. Abgerufen: 19.09.2022.

ISW Ingenieur Sozietät (August 2023): Anlage zur Begründung Bebauungsplan „Rhede G 30 - Rhede West“ Ver- und Entsorgung, hier: Abwasserbeseitigung. Borken.

Kiel, E.-F. (2015): Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen. Einführung. Online unter: http://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/web/babel/media/einfuehrung_geschuetzte_arten.pdf. Abgerufen: August 2022

Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (2021): Fachinformationssystem Klimaanpassung. Online unter: <http://www.klimaanpassung-karte.nrw.de/>. Abgerufen: August 2022.

Landschaftsverband Westfalen-Lippe (2013): Kulturlandschaftlicher Fachbeitrag zum Regionalplan Münsterland Regierungsbezirk Münster. Münster. Online unter: https://www.lwl.org/302a-download/PDF/kulturlandschaft/KuLaReg_MSLand_Korrektur_neu-WEB.pdf. Abgerufen: August 2022.

Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz

NRW (2017): Fachinformationssystem ELWAS mit Auswertewerkzeug ELWAS-WEB. Online unter: <http://www.elwasweb.nrw.de/elwas-web/>. Abgerufen: September 2022.

Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz (22.12.2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlungen.

Dr. Martin Steverding (21.11.2019): Geplantes Gewerbegebiet Rhede-West. Artenschutz-Vorprüfung (ASP 1). Rhede.

Dr. Martin Steverding (22.01.2021): Geplantes Gewerbegebiet Rhede-West. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag. Rhede.

Bearbeitet für die Stadt Rhede
Coesfeld, im Januar 2024

WoltersPartner Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld

Anhang

Zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird das Biotopwertverfahren des Landes Nordrhein-Westfalen¹⁴ angewandt.

Die Bewertung erfolgt auf Basis der derzeitigen Nutzungen im Plangebiet (Tab. 1) und wird mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes (vgl. Tab. 2) verglichen. Die Biotopwertdifferenz (Tab. 3) zeigt auf, ob ein Ausgleich der potenziellen Eingriffe erforderlich wird.

Insgesamt ist mit der Planung ein Biotopwertdefizit (s.u.) verbunden, welches plangebietsextern kompensiert werden muss.

Der naturschutzfachliche Ausgleich wird der Kompensationsfläche „Versunken Bokelt“ (Kompensationsfläche Nr. 34, 139.674 Biotopwertpunkte), Gemarkung Rhedebrügge, Flur 110, Flur 92 und Gemarkung Rhede, Flur 115, Flurstück 56 zugeordnet. Die Fläche umfasst insgesamt rund 21.824 m² und wurde als Extensivgrünland mit einer Blänke entwickelt.

Die übrigen Biotopwertpunkte (3.226) werden der Ökokontofläche Nr. 25, Gemarkung Vardingholt, Flur 7, Flurstück 25 zugeordnet. Durch die Umwandlung einer Ackerfläche zur Extensivgrünland sowie einem Kleingewässer stehen hier ausreichend Ökowerpunkte für den naturschutzfachlichen Ausgleich zur Verfügung.

¹⁴ Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (2008): Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW. Recklinghausen.

Tab.1: Ausgangszustand des Plangebietes gem. Bestanderfassung / Bestandsplan

| Code | Beschreibung (Biotoptyp) | Bewertungsparameter | | | | Einzel- flächenwert |
|-------------------------|--|---------------------|-----------|----------------------|------------|------------------------|
| | | Fläche (qm) | Grundwert | Korrektur- faktor | Gesamtwert | |
| 1.1 | Gebäude (versiegelte Flächen) (HN1, SE17, VA0) | 772 | 0,0 | 1,0 | 0,0 | 0 |
| 1.3 | Lagerplatz, unversiegelte Wege (teilversiegelte Flächen) (HT5, VB0, VB3) | 2.629 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 2.629 |
| 3.1 | Acker (HA0) ¹ | 82.546 | 2,0 | 1,2 | 2,4 | 198.110 |
| 3.2 | Ackerrandstreifen (KB1) ¹ | 559 | 4,0 | 1,2 | 4,8 | 2.683 |
| 3.4 | Fettwiese (EA0) ¹ | 34.670 | 3,0 | 1,2 | 3,6 | 124.812 |
| 3.11 | Baumschulfläche / Brache (HJ0) ¹ | 9.756 | 3,0 | 1,2 | 3,6 | 35.122 |
| 5.1 | Hochstaudenflur, Fettwiesenbrache (LB2, EE0) ¹ | 4.490 | 4,0 | 1,2 | 4,8 | 21.552 |
| 4.5 | Trittrasen / Vielschnittrasen (HM4d) ¹ | 1.497 | 2,0 | 1,2 | 2,4 | 3.593 |
| 7.2 | Gehölzstreifen (BD3) ¹ | 10.039 | 5,0 | 1,2 | 6,0 | 60.234 |
| o. A. | Gehölze, Gebüsche, Strauchgruppen (BB11) ^{1,2} | 4.001 | 5,0 | 1,4 | 7,0 | 28.007 |
| 7.1 | Gehölzstreifen, Gebüsche (nicht heimisch) (BB12) ¹ | 228 | 3,0 | 1,2 | 3,6 | 821 |
| Summe Bestand G1 | | 151.187 | | | | 477.563 |

Hinweise Korrekturfaktor: Eine atypische / typische Ausbildung der Biotoptypen wird durch Ab- bzw. Aufwertungen berücksichtigt.

¹ Aufwertung bislang unversiegelter Flächen aufgrund des unterliegenden, schutzwürdigen Bodens (Plaggensch)

² Aufwertung aufgrund der extensiven Nutzung / durchgewachsenen Gehölze und der ökolog. Bedeutung derartiger Biotoptypen

Tab.2: Zielzustand gem. Festsetzungen des Bebauungsplans

| Code Beschreibung | Bewertungsparameter | | | | |
|--|---------------------|-----------|-----------------|------------|-------------------|
| | Fläche (qm) | Grundwert | Korrekturfaktor | Gesamtwert | Einzelflächenwert |
| Gewerbefläche (GRZ 0,8) | 89.280 | | | | |
| 1.1 Versiegelte Fläche | 71.424 | 0,0 | 1,0 | 0,0 | 0 |
| 4.5 Grün im Gewerbegebiet | 17.856 | 2,0 | 1,0 | 2,0 | 35.712 |
| Verkehrsflächen | | | | | |
| 1.1 Versiegelte Flächen | 9.248 | 0,0 | 1,0 | 0,0 | 0 |
| Ver- und Entsorgung | | | | | |
| 9.1 Regenrückhaltebecken | 3.464 | 2,0 | 1,0 | 2,0 | 6.928 |
| Private Grünflächen ³ | | | | | |
| 7.2 Grünfläche mit Erhaltungsbindung | 2.809 | 5,0 | 1,2 | 6,0 | 16.854 |
| 7.2 Grünfläche mit Pflanzbindung | 427 | 5,0 | 1,2 | 6,0 | 2.562 |
| Öffentliche Grünflächen ³ | | | | | |
| 4.5 Grünfläche | 5.362 | 2,0 | 1,2 | 2,4 | 12.869 |
| 7.2 Grünfläche mit Erhaltungsbindung | 6.140 | 5,0 | 1,2 | 6,0 | 36.840 |
| 7.2 Grünfläche mit Pflanzbindung | 9.334 | 5,0 | 1,2 | 6,0 | 56.004 |
| 7.2 Grünfläche mit Erhaltungs-, Pflanzbindung | 2.691 | 5,0 | 1,2 | 6,0 | 16.146 |
| Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ³ | 22.432 | | | | |
| 3.5 Entwicklung artenreiches Extensivgrünland (70 % Flächenanteil gem. Festsetzung Nr. 4.4) | 15.702 | 6,0 | 1,2 | 7,2 | 113.057 |
| 7.2 Truppweise Gehölz- und Strauchanpflanzungen (20 %, gem. Festsetzung Nr. 4.4) | 4.486 | 5,0 | 1,2 | 6,0 | 26.918 |
| 4.1 Entwicklung Gräser- und Krautsaum (10 %, gem. Festsetzung Nr. 4.4) | 2.243 | 4,0 | 1,2 | 4,8 | 10.767 |
| Summe Planung G2 | 151.187 | | | | 334.658 |

³ Da für die Flächen keine Bodenveränderungen anzunehmen sind, erfolgt der gleiche Ansatz des Korrekturfaktors wie im Ausgangszustand.

Tab.3: Gesamtbilanz

| | | | | |
|--|---------|-----------------|---|--------------------|
| Biotopwertdifferenz: Planung (G2) - Bestand (G1) | 334.658 | -477.563 | = | -142.905 |
| Mit Realisierung der Planung entsteht ein Biotopwertdefizit von rund | | -142.900 | | Biotopwertpunkten. |