



Stadt Tecklenburg

Kreis Steinfurt

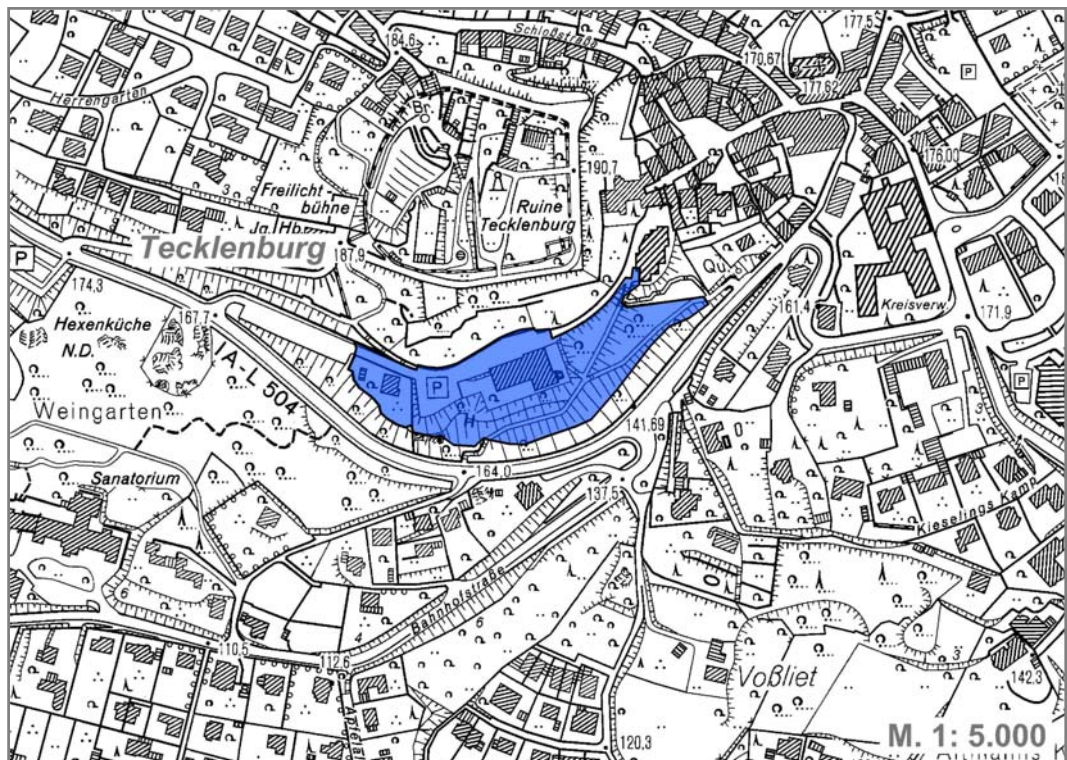
vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 50 „Hotel Burggraf“

Verfahren gem. § 12 BauGB







- frühzeitige Beteiligung -

Begründung mit Umweltbericht

gem. § 9 Abs. 8 BauGB



 **Ingenieurbüro
Hans Tovar & Partner**
Beratende Ingenieure GbR

-  Wasserwirtschaft · Infrastruktur
-  Straßenbau · Verkehr
-  Landschaftsplanung
-  Stadtplanung
-  Ingenieurvermessung
-  Geoinformationssysteme

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
I. Begründung	1
1. Grundlagen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 50 „Hotel Burggraf“	1
1.1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes	1
1.2 Aufstellungsbeschluss	1
1.3 Geltungsbereich	1
1.4 Flächennutzungsplan Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB	1
2. Planungsanlass, -ziele	1
2.1 Projektbeschreibung	2
3. Inhalt des Bebauungsplanes	6
3.1 Art der baulichen Nutzung	6
3.2 Maß der baulichen Nutzung	6
3.3 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Flächen	7
3.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	7
3.5 Verkehrsflächen, Erschließung	8
4. Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW	8
4.1 Materialität	8
4.2 Dachbegrünung	10
5. Verwirklichung des Bebauungsplanes	10
5.1 Ver- und Entsorgung	10
5.2 Soziale Maßnahmen	10
5.3 Denkmalschutz und Denkmalpflege	10
5.4 Altlasten	11
II. Umweltbericht	12
1. Beschreibung des Planvorhabens	12
1.1 Ziele des Bebauungsplanes	12
1.2 Angaben zum Standort	12
1.3 Art und Umfang des Vorhabens, Bedarf an Grund und Boden	13
2. Ziele des Umweltschutzes laut der einschlägigen Fachgesetze und Pläne und ihre Berücksichtigung	13
2.1 Gesetzliche Grundlagen	13
2.2 Fachpläne	16
2.3 Schutzgebiete und Schutzfestsetzungen	16
3. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens und Auswirkungen bei Durchführung der Planung	17
3.1 Schutzgut Mensch	17
3.2 Schutzgut Boden	18
3.3 Schutzgut Wasser	19

3.4	Schutzgut Pflanzen	20
3.5	Schutzgut Tiere/Artenschutz	20
3.6	Schutzgut Luft und Klima	22
3.7	Schutzgut Landschaftsbild	23
3.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	24
3.9	Schutzgut Fläche	25
3.10	Wechselwirkungen/biologische Vielfalt	25
3.11	Störfallrisiken	26
3.12	Zu erwartende erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung	26
3.13	Betrachtung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	26
4.	Konfliktbetrachtung	27
4.1	Wirkfaktoren des Vorhabens	28
4.2	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum planinternen Ausgleich von Umweltauswirkungen	28
4.3	Verbleibende Umweltauswirkungen	29
4.4	Eingriffsbilanzierung und Kompensation	30
5.	Zusätzliche Angaben	30
5.1	Hinweise zur Methodik und zu Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	30
5.2	Referenzliste der verwendeten Quellen	30
5.3	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	31
6.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	31
III.	Verfahrensvermerk	32

Anlagen: Artenschutzgutachten (liegt zur öffentlichen Auslegung vor)

I. Begründung

1. Grundlagen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 50 „Hotel Burggraf“

1.1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

- a) Baugesetzbuch – BauGB
- b) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) – BauNVO
- c) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) – PlanZV
- d) Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG
- e) Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen – GO NRW
- f) Bauordnung Nordrhein-Westfalen – BauO NRW

jeweils in der zurzeit geltenden Fassung.

1.2 Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Tecklenburg hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 „Hotel Burggraf“ beschlossen.

1.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt in der Stadt Tecklenburg, westlich des Stadtzentrums Tecklenburg an der Straße *Meesenhof*. Er umfasst dort die Flurstücke 103, 104, 107, 108 und 117 sowie das Flurstück 119 in Teilbereichen der Flur Nr. 8, Gemarkung Tecklenburg.

Die Lage des Planungsgebietes ist aus der Übersichtskarte dieser Begründung ersichtlich (vgl. Deckblatt).

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 50 „Hotel Burggraf“ ist in der Planzeichnung festgesetzt. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 1,2 ha.

1.4 Flächennutzungsplan Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB

Der Flächennutzungsplan der Stadt Tecklenburg weist für den Geltungsbereich eine *Sonderbaufläche (S)* gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO aus. Somit sind die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 50 „Hotel Burggraf“ aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

2. Planungsanlass, -ziele

Das 1964 eröffnete Hotel Burggraf wurde bereits im Jahre 2001 nach 37 Betriebsjahren geschlossen. Seitdem sind unterschiedlichste Projektentwickler mit Hotelplanungen für eine Nachfolgenutzung an die Stadt Tecklenburg herangetreten, jedoch konnte aus verschiedensten Gründen keine dieser Planungen realisiert werden. Die Projekte scheiterten unter anderem an denkmalrechtlichen und denkmalpflegerischen Hindernissen.

Um die Rahmenbedingungen für die Entwicklung am Burgberg selbst vorzugeben und eine sinnvolle Nachnutzung des seit nunmehr fast 17 Jahren leer ste-

henden Hotelgebäudes zu ermöglichen, hat die Stadt Tecklenburg die Wiedereröffnung eines Hotels an diesem Standort als Leitprojekt mit einer breiten Beteiligung der Tecklenburger Bevölkerung im Integrierten Handlungskonzept beschrieben sowie 2011 eine Machbarkeitsstudie durchgeführt.

Im Jahr 2014 wurde sodann ein Bauleitplanverfahren mit der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eingeleitet. In der frühzeitigen Beteiligung sind massive Einwände vorgetragen worden, die sich im Wesentlichen auf die Gestaltung des Baukörpers innerhalb der denkmalgeschützten Sichtachse zwischen Wierturm / Burg und Haus Marck bezogen. Das Bauleitplanverfahren wurde danach eingestellt und ein Architektenwettbewerb ausgelobt. Preisträger war das Büro blocher partners aus Stuttgart mit ihrem Entwurf (siehe Abbildung 1).



Abbildung 1: Siegerentwurf (blocher partners, Stuttgart 2015)

Ein Investor möchte nun den Neubau des Hotels realisieren. Der Siegerentwurf stellt hierbei die Ausgangslage für die wiederaufgenommene Planung des Hotels dar.

2.1 Projektbeschreibung

Das Projekt besteht im Wesentlichen aus drei unterschiedlichen Baukörpern, die miteinander verbunden sind. Im Westen wird ein Apartmenthaus als Boarding House für temporäres Wohnen (z. B. für Schauspieler der Festspiele etc.) errichtet. Östlich angrenzend wird die Zufahrt zur Tiefgarage zwischen Apartmenthaus und Hotelneubau liegen. Zentrales Gebäude ist der Hotelneubau. Der Hotelneubau wird dann über einen sog. „Kulturgang“ an das Kulturhaus der Stadt witterungsunabhängig angeschlossen. Die einzelnen Bausteine des Vorhabens werden im Folgenden erläutert:

2.1.1 Hotelneubau

a) Entwurfskonzept / Leitidee:

Umgeben von Waldbäumen fügt sich das neue Hotel als schlanker Riegel wie selbstverständlich in den Burgberg ein. Das neue Gebäude wird von Weitem als selbstbewusste Linie im Hang wahrgenommen. Sichtbar werden drei langgestreckte Hotelgeschosse, welche auf einem durchlässigen und transparenten Sockelgeschoss aufliegen. Die unteren, terrassierten und begrünteren Geschosse graben sich in den Hang ein. Sie sind von Wald und Grünflächen umgeben und von der Ferne kaum sichtbar.

b) Einfügung in die städtebauliche und denkmalpflegerische Situation:

Ab Straßenniveau ist das neue Gebäude viergeschossig mit zurückgesetztem Dachgeschoss. Die Langseite des Hotels folgt den natürlichen Höhenlinien des Berges. Trotz der erforderlichen Baumasse nimmt sich dadurch die Architektur weitestgehend zurück. Die Burg und der mittelalterliche Ortskern bleiben als Wahrzeichen und Tourismusmagnete erhalten und werden durch die neue Hotelnutzung gestärkt.

Durch die städtebauliche Anordnung des Hotelgebäudes wird die wichtige Sichtachse vom Haus Marck zum Wierturm freigehalten.

c) Funktionalität:**- Logis, Suiten und Apartments**

Die Standardzimmer, entweder mit Blick auf die Tecklenburg oder mit Landschaftsblick, sind in dem oberen, dreigeschossigen Baukörper untergebracht. Großzügige Verglasungen erzeugen ein lichtdurchflutetes Raumgefühl. In einem transparenten Penthouse-Geschoss werden die Suiten mit Weitblick und Dachterrasse ausgestattet. Im Hotelkonzept eingebettet, jedoch losgelöst vom normalen Hotelbetrieb sind die Apartments in einem separaten Gebäude untergebracht.

- Front of House

Eine großzügige Lobby, die öffentlichen Zonen und die Gastronomiebereiche sind zentral im offenen Erdgeschoss zu finden. Eingestellte Baukörper, in denen sich die Wirtschaftsbereiche befinden, dienen zur Raumbildung. Besondere Funktionen, wie z. B. die Lobby-Bar, wirken als Filter oder als Zwischenzonen zwischen den einzelnen Bereichen. Das gehobene à-la-Carte-Restaurant kann extern über einen eigenen Eingangsbereich erschlossen werden. Im ersten Terrassengeschoss, verbunden über einen Luftraum zum Erdgeschoss und angebunden an die zentralen Hotelaufzüge, befindet sich eine Brauerei mit dazugehörigem Gastronomiebereich inklusive eigener großer Terrasse. Zurückgezogen im zweiten und dritten Terrassengeschoss kann es sich der Gast im Wellness- und Spa-Bereich gutgehen lassen. Von den Hotelgeschossen erfolgt die Erschließung über einen separaten Aufzug.

- Back of House

Küche und Back-Office befinden sich im Erdgeschoss und bedienen die Lobby, bzw. die Gastronomiebereiche. Anlieferung, Wirtschaftsbereiche, Lager, Personalräume und Verwaltung sind im ersten Untergeschoss direkt unter Küche und Back-Office angedacht. Gastronomie und Lobby können so horizontal oder vertikal unmittelbar angedient werden. Die vertikale Verbindung geschieht über einen Service-Aufzug.

Das Hotel verfügt über vier Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss über dem Straßenniveau *Meesenhof* sowie drei Untergeschosse. In den einzelnen Geschossen sollen voraussichtlich ca. 127 Zimmer entstehen, die sich in Junior Suiten, Senior Suiten, Doppelzimmer, Rollstuhl gerechte Zimmer etc. untergliedern.

2.1.2 Apartmenthaus

Westlich des Hotels plant der Investor zusätzlich ein Apartmenthaus (siehe Abbildung 2) mit voraussichtlich ca. 44 Wohnungen als sogenannte Boarding

Houses für das temporäre Wohnen. Hier ist eine alternative Unterbringungsmöglichkeit für das hoteleigene Personal und längerfristige Gäste wie z. B. den Akteuren der Freilichtspiele geplant. Durch die Untergeschosse, in denen sich u. a. die Tiefgaragen befinden, sind Hotel und Boarding House miteinander verbunden.



Abbildung 2: Ansicht des Apartmenthauses

2.1.3 Kulturgang

Das neue Hotel und das angrenzende Kulturhaus sollen durch einen sogenannten „Kulturgang“ (siehe Abbildung 3 und Abbildung 4) miteinander verbunden werden, um eine witterungsunabhängige Verbindung vom Apartmenthaus über das Hotel zum Kulturhaus zu ermöglichen.

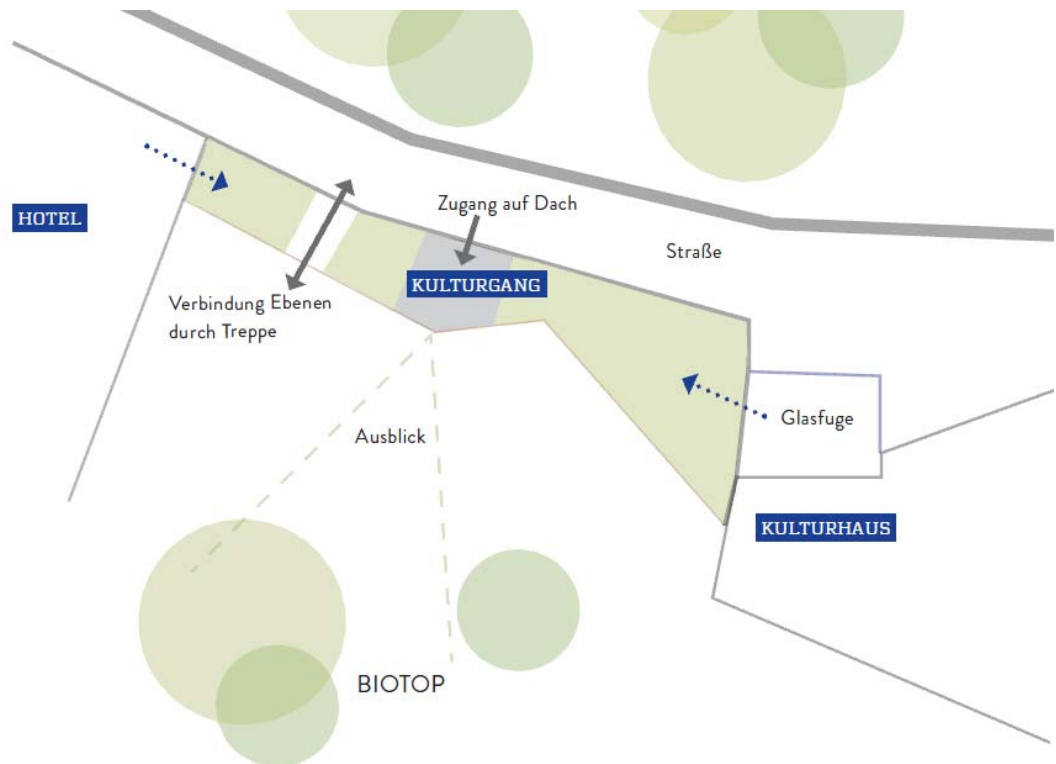


Abbildung 3: Konzeptidee des Kulturganges



Abbildung 4: Perspektive des Kulturganges

Das Kulturhaus stellt als Kultur- und Musikveranstaltungszentrum sowie als Ausstellungs-, Theater- oder Kabarettaufführungsort bereits eine wichtige touristische Attraktion dar. Hinzu kommen Nutzungen als Seminar- und Tagungsräume. Im Rahmen des Hotelneubaus sollen hier Synergien genutzt werden, in dem die beiden Gebäude durch eine sog. „Kulturgang“ miteinander verbunden werden. Sowohl die Hotelgäste als auch das Catering können so witterungsunabhängig das Kulturhaus erreichen. Die Gestaltung in dem Gang soll über Monitore und spielerische Akzente (siehe Abbildung 5) – zum Beispiel die Geschichte Tecklenburgs – für den Besucher sehr kurzweilig gestaltet werden. Architektonisch wird der Kulturgang einen Bezug zur Natur darstellen und sich durch ein begrüntes Dach in die Umgebung einpassen. Integrierte Sitzbänke und Plateaus sollen den Panoramablick in Richtung Münsterland ermöglichen. Die Glasfassa-

de wird durch Lamellen oder bedrucktes Glas auf die Bedürfnisse des Artenschutzes angepasst. Außerdem wird der Gang bei Nacht zusätzlich abgedunkelt.

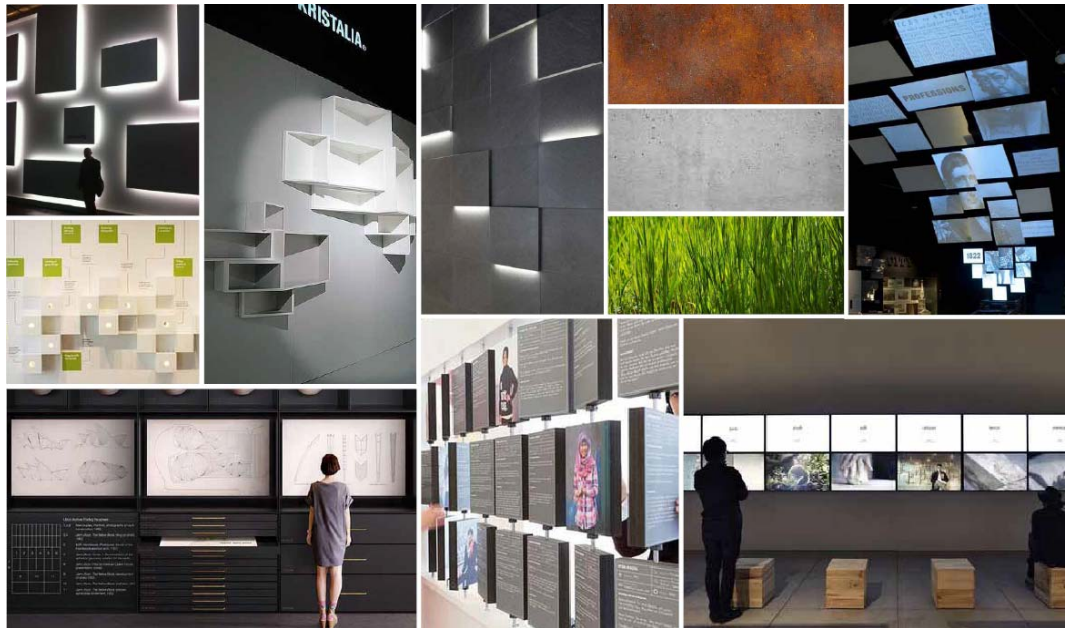


Abbildung 5: Beispiele für die Gestaltung des Kulturgangs

3. Inhalt des Bebauungsplanes

3.1 Art der baulichen Nutzung

Geplant ist die Festsetzung eines *Sondergebietes* mit Zweckbestimmung *Hotel* gemäß § 11 BauNVO:

Sondergebiet „Hotel“

Die Art der Nutzung wird entsprechend der o. g. städtebaulichen Zielen als *Sondergebiet* mit der Zweckbestimmung *Hotel* festgesetzt. Die Festsetzung zur Art der Nutzung leiten sich aus der Zweckbestimmung des Sondergebietes ab.

In dem Sondergebiet „Hotel“ sind zulässig:

- Hotelgebäude für die Fremdenbeherbergung sowie Gaststätten,
- Branchenübliche Nebennutzungen und Dienstleistungen,
- Nebenanlagen,
- Personal- und Betriebsleiterwohnungen,
- Wellnessanlagen (Spa, Fitness, Sauna),
- Restaurants,
- Brauereibetriebe,
- Appartement- und Boarding-Häuser für nicht-dauerhaftes Wohnen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl $GRZ = 1,0$ festgesetzt. Diese erhöhte Grundflächenzahl wird vor dem Hintergrund festgesetzt, dass eine spätere Parzellierung einzelner Gebäude-/Grundstücksteile nicht ausgeschlossen werden kann und Parzellen entstehen, die diese Grundflächenzahl dann erforderlich machen.

Über die Festsetzung der überbaubaren Bereiche und den Ausschluss der Zulässigkeit von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Bereiche wird sicher-

gestellt, dass eine Vollversiegelung des gesamten Plangebietes nicht erfolgen kann.

Darüber hinaus ist das Maß der baulichen Nutzung dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen.

3.2.1 Bezugspunkte/Höhe baulicher Anlagen

a) **Bezugspunkte**

Oberer Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen ist die Oberkante (OK) des Flachdaches an der Schnittstelle der Außenwand mit der Dachhaut.

b) **Höhe baulicher Anlagen**

Die Höhe baulicher Anlagen wird in absoluter Höhe über Normalnull festgesetzt (NHN) und ist in der Planzeichnung (gemäß Lageplan mit Höhenfestsetzungen, siehe Abbildung 6) festgesetzt. Die verschiedenen Höhenfestsetzungen gewährleisten eine Umsetzung des Architektenentwurfes in der Hanglage.

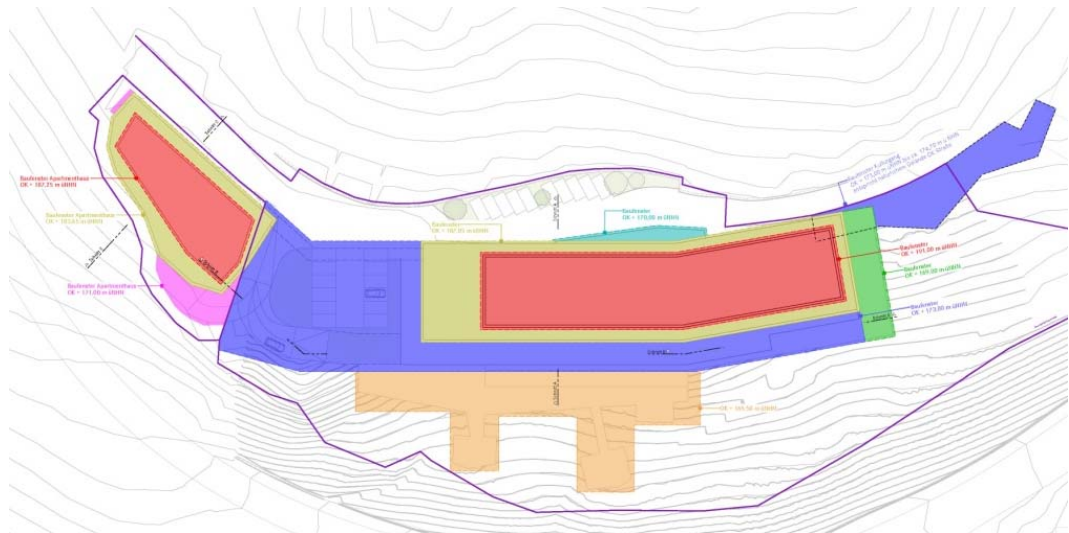


Abbildung 6: Lageplan mit Höhenfestsetzungen

Brüstungen/Absturzsicherungen sind bis zu einer zusätzlichen Höhe von jeweils **1,10 m** zu den angegebenen Maximalhöhen zulässig.

Technische Anlagen, die dem Hauptbaukörper untergeordnet sind, sind auf 10 % der darunterliegenden Geschossfläche ausnahmsweise bis zu einer zusätzlichen Höhe von 3 m zulässig.

3.3 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Flächen

Die Bauweise wird als abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Dabei gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, allerdings sind abweichend Gebäude mit einer Länge über 50,0 m zulässig.

Der überbaubare Bereich orientiert sich am Entwurf des Baukörpers, der das Hotel, das Apartmenthaus sowie den Kulturgang umfasst. Die festgesetzte Baukörperausweisung lässt einen Gestaltungsspielraum von 0,5 m an jeder Seite für Verschiebungen des Baukörpers zu.

3.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 werden im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V.m.

§ 12 Abs. 6 BauNVO dahingehend geregelt, dass sie nur innerhalb der überbaubaren Bereiche **zulässig** sind. Stellplätze hingegen sind auf den privaten Straßenverkehrsflächen zulässig.

3.5 Verkehrsflächen, Erschließung

Der Geltungsbereich ist bereits über die Straße *Meesenhof* an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Von dort wird die Hotelvorfahrt erschlossen, die durch eine Aufweitung der Straße und Kurzzeitparkplätze gekennzeichnet ist. An dieser Stelle befindet sich der überdachte Lobby-Eingang des Hotels. Separate Eingänge zum Restaurant und der Brauerei befinden sich ebenfalls auf der Nordseite.

Im Osten besteht eine Wegeverbindung, die entlang des Kreisheimathauses in den historischen Ortskern Tecklenburgs führt und als Zufahrt für die Feuerwehr und Anlieger gedacht ist. Im Westen befindet sich die Einfahrt zur Anlieferung im ersten und der Tiefgarage mit ausreichend Stellplätzen im zweiten Untergeschoss.

Über den Kulturgang wird das Kulturhaus der Stadt mit dem Neubau des Hotels verbunden. Dieser fügt sich in das natürliche Gelände ein und wird auf Niveau des Erdgeschosses lediglich als Verbreiterung der Wegeverbindung zum Ortskern wahrgenommen.

4. **Örtliche Bauvorschriften** **gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW**

Die Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung sind gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW als Festsetzungen in den Bebauungsplan eingeflossen. Sinn dieser baugestalterischen Festsetzungen ist es, städtebaulich wirksame Gestaltungselemente zu regeln. Städtebaulich wirksam sind Festsetzungen, die auf das Erscheinungsbild der geplanten Wohnsiedlung insgesamt Einfluss haben. Diese Festsetzungen sollen den Rahmen für eine einheitliche, aber nicht uniforme städtebauliche Gestaltung setzen und sind so gewählt, dass den Bauherren ein Spielraum bei der individuellen Gestaltung ihrer Gebäude verbleibt.

Ein einheitlicher städtebaulicher Gestaltungsrahmen ist vor allem deshalb erforderlich, weil das geplante Sondergebiet aufgrund seiner Lage am Hang in Tecklenburg in einer stark naturräumlich bzw. landwirtschaftlich geprägten Umgebung der Fernsicht ausgesetzt ist.

4.1 Materialität

Durch die Nähe des Hotels zu den Wald- und Grünflächen ist eine naturnahe Gestaltung gewünscht, die sich in die Umgebung einfügt. Im Erdgeschoss wird die Fassade von Glasflächen dominiert. Die Wände der eingestellten Kuben im Erdgeschoss bzw. die der rückwärtigen Bereiche erhalten eine Vormauerung aus Natursteinen. Begrünte Terrassen, Sichtbeton, Naturstein und Holzfenster binden die Terrassengeschosse in die natürliche Waldumgebung ein.



Abbildung 7: Beispiel für die Fassadengestaltung

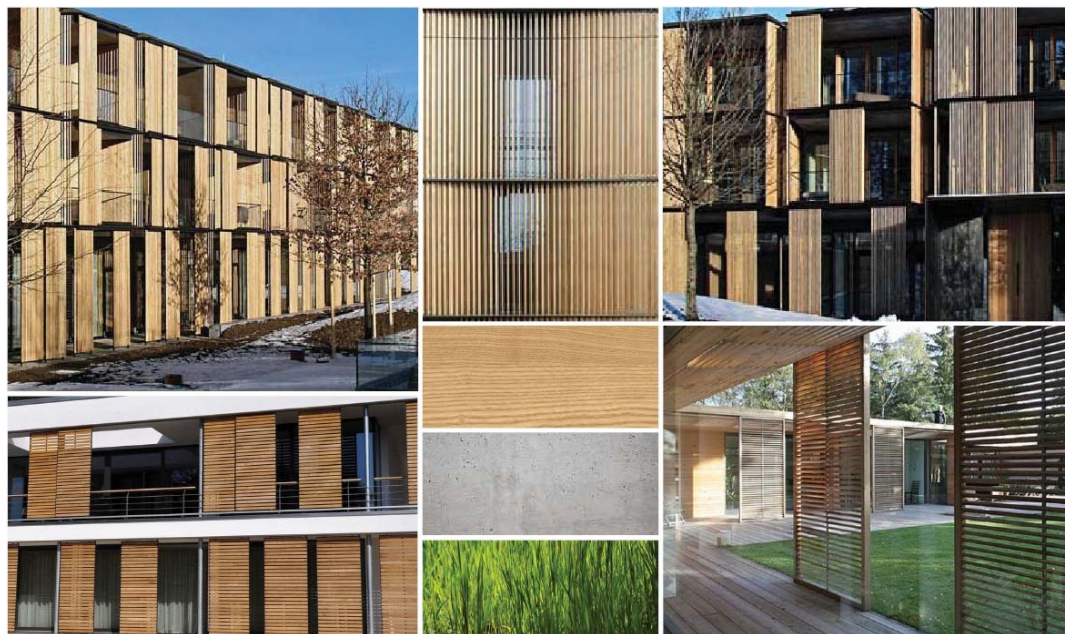


Abbildung 8: Beispiele für Verschattungselemente aus Holz

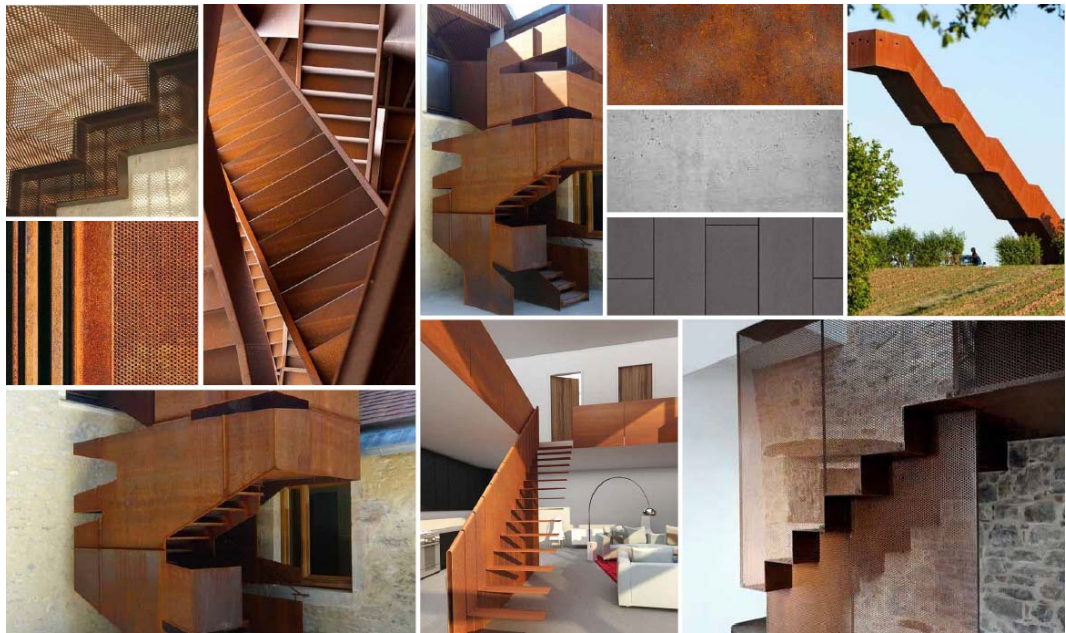


Abbildung 9: Beispiele für die Treppengestaltung aus Cortenstahl

Für die Fassaden sind daher folgende Materialien zulässig:

- Holz
- Glas
- Naturstein-Mauerung
- Sichtbeton
- Cortenstahl

4.2 Dachbegrünung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die undurchsichtigen Dachflächen flächendeckend zu bepflanzen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Belichtungsflächen.

5. **Verwirklichung des Bebauungsplanes**

5.1 Ver- und Entsorgung

Das Hotel und das Apartmenthaus sind über die vorhandenen Entwässerungssysteme des alten Hotels und der Villa erschlossen. Ein Überflutungs- und Überlastungsnachweis entsprechend DIN 1986 ist im Rahmen der Genehmigungsplanung zu erbringen.

5.2 Soziale Maßnahmen

Soziale Maßnahmen werden bei der Durchführung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

5.3 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 50 „Hotel Burggraf“ befinden sich weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NRW) bzw. Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes der Stadt Tecklenburg enthalten sind.

Nördlich des Hotels befindet sich der Wierturm, der in einem denkmalgeschützten Bereich liegt. Bereits im Architektenwettbewerb wurde vorgegeben, dass die Kubatur des Hotels die Blickbeziehung zwischen dem Haus Marck und dem Wierturm (siehe Abbildung 10) nicht beeinträchtigen darf. Die Sichtachse zwischen den beiden Objekten ist in diesem Entwurf für das Hotel berücksichtigt worden.



Abbildung 10: freizuhaltende Sichtachse Haus Marck - Wierturm

5.4 Altlasten

Im Geltungsbereich sind keine Altlasten bekannt. Der Gefahrenverdacht kann daher vorbehaltlich der ordnungsbehördlichen Einschätzung als ausgeräumt gelten.

II. Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Im Rahmen des vorliegenden Umweltberichtes werden in Kurzfassung die Schutzgüter Mensch, Boden, Wasser, Pflanze, Tier, Klima/Luft, Landschaftsbild und Kultur- und Sachgüter beschrieben und bewertet und eine erste Abschätzung möglicher Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter vorgenommen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB aufgefordert, im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 zu formulieren. Der vorliegende Umweltbericht in seiner vorläufigen Fassung dient als Grundlage dieser frühzeitigen Beteiligung.

1. Beschreibung des Planvorhabens

1.1 Ziele des Bebauungsplanes

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 50 ist die planungsrechtliche Vorbereitung und Sicherung einer Nachfolgenutzung des seit 2001 geschlossenen Hotels Burggraf. Auf Grundlage eines Architektenwettbewerbes soll nun ein umfangreicher Hotelneubau realisiert und durch den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Baurecht erhalten.

1.2 Angaben zum Standort

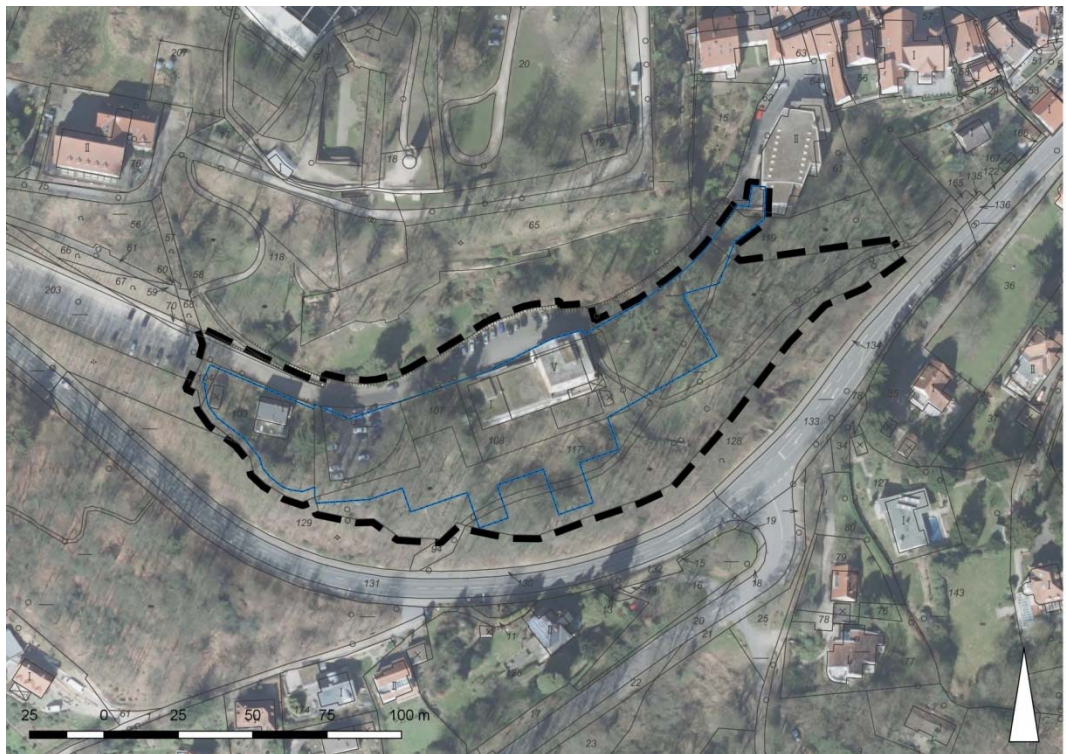


Abbildung 11: aktuelle Nutzung im Plangebiet (Quelle Kartengrundlage: www.wms.nrw.de/geobasis)

Lage: Das Plangebiet befindet sich auf einem Sattel des Teutoburger Waldes in unmittelbarer Nähe zum historischen Stadtkern von Tecklenburg und der Tecklenburger Burgruine. Es befindet sich am südlichen Hang des Burgberges an der

Straße *Meesenhof* und ist westlich des Stadtkerns und südlich der ehemaligen Höhenburg *Tecklenburg* gelegen. Im Abstand von 10 – 15 m südlich des Geltungsbereiches verläuft die Landesstraße L 504 *Am Weingarten*.

Aktuelle Nutzung: Der Standort des Plangebietes ist derzeit charakterisiert durch ein leer stehendes Hotelgebäude der 1960er Jahre, Parkplatzflächen und einen baumbestandenen Hang südlich des Hotels.

Naturräumliche Einordnung: Gemäß naturräumlicher Einteilung liegt das Plangebiet in der Naturräumlichen Haupteinheit 534 „Osnabrücker Osning“. Der Osnabrücker Osning ist ein nordwest-südost-verlaufendes Mesozoisches Berg- und Hügelland. Es besteht aus weithin sichtbar über das Münsterland herausragenden Kreide-Schichtkämmen, die zwar von Ost nach West allmählich niedriger werden, aber durchweg landschaftsbestimmend bleiben.

1.3 Art und Umfang des Vorhabens, Bedarf an Grund und Boden

Wesentlicher Inhalt des rund 1,16 ha umfassenden Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung *Hotel*. Nördlich des Sondergebietes werden die Zufahrtsstraße und der Parkraum als private Straßenverkehrsfläche ausgewiesen. Die im Geltungsbereich befindlichen Hangbereiche ohne Bebauung werden als private Grünfläche festgesetzt.

Sonderbauflächen, GRZ 0,8	0,623 ha
Private Straßenverkehrsflächen	0,133 ha
Private Grünflächen	0,401 ha
Σ	1,157 ha

2. **Ziele des Umweltschutzes laut der einschlägigen Fachgesetze und Pläne und ihre Berücksichtigung**

2.1 Gesetzliche Grundlagen

Das Baugesetzbuch sieht mit § 1 Abs. 6 Nr. 7 die besondere Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung von Bauleitplänen vor. Im Hinblick auf die einzelnen Schutzgüter der Umweltprüfung schreibt das BauGB in seiner aktuell gültigen Fassung vor:

§ 1 Abs. 6: Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:

7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere

a) die Auswirkungen auf **Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima** und das **Wirkungsgefüge zwischen ihnen** sowie die **Landschaft** und die **biologische Vielfalt**,

b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des BNatSchG,

c) umweltbezogene Auswirkungen auf den **Menschen und seine Gesundheit** sowie die Bevölkerung insgesamt,

d) umweltbezogene Auswirkungen auf **Kulturgüter und sonstige Sachgüter**,

e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,

f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,

g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,

h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der EU festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,

i) die **Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes** nach den Buchstaben a bis d,

j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des BImSchG, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i.

Die im Bauleitplanverfahren zu berücksichtigenden umweltschutzfachlichen Ziele werden in den einschlägigen Fachgesetzen ausgeführt. Nachfolgende grundsätzliche Umweltschutzziele sind bei der Planung und Durchführung der Umweltprüfung zu berücksichtigen:

Schutzgut	Grundlage	Ziele und allgemeine Grundsätze
Mensch	BImSchG inkl. Verordnungen	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigung durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen).
	TA Lärm	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge
	DIN 18005	Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung, ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und -minderung bewirkt werden soll.
	TA Luft	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.
	BNatSchG	Gemäß § 1 BNatSchG (Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege) sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; Zur dauerhaften Sicherung des Erholungswertes von Natur und Landschaft sind insbesondere zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich zu schützen und zugänglich zu machen.
	BauGB	§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen: die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere (...) e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (...),
Boden	BBodSchG	Ziele des BBodSchG sind: die nachhaltige Sicherstellung und Wiederherstellung der Funktionen des Bodens. Für den Bodenschutz von besonderer Bedeutung sind: natürliche Funktionen als Lebensgrundlage und -raum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen (Lebensraumfunktion), Bestandteil des Naturhaushalts mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers (Filter- und Pufferfunktion), Archivfunktion (Archiv für Natur- und Kulturgeschichte), der Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen, die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten, Vorsorgeregulungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen
	BauGB	§ 1a Abs. 2: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden;
	BNatSchG	§ 1 Abs. 3: Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere (...) Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können; nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren, oder, soweit eine Entseelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen,
Wasser	WHG	Zweck des Gesetzes gemäß § 1 ist der Schutz der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung.
	BNatSchG	§ 1 Abs. 3: Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere (...) Meeres- und Binnengewässer

Schutzgut	Grundlage	Ziele und allgemeine Grundsätze
		vor Beeinträchtigungen zu bewahren und ihre natürliche Selbstreinigungsfähigkeit und Dynamik zu erhalten; dies gilt insbesondere für natürliche und naturnahe Gewässer einschließlich ihrer Ufer, Auen und sonstigen Rückhalteflächen; Hochwasserschutz hat auch durch natürliche oder naturnahe Maßnahmen zu erfolgen; für den vorsorgenden Grundwasserschutz sowie für einen ausgeglichenen Niederschlags-Abflusshaushalt ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Sorge zu tragen
Pflanzen und Tiere	BNatSchG	Gemäß § 1 BNatSchG (Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege) sind Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass die biologische Vielfalt und die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter auf Dauer gesichert sind; Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind gemäß § 1 Abs. 2: entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere 1. lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen, 2. Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken, 3. Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten; bestimmte Landschaftsteile sollen der natürlichen Dynamik überlassen bleiben. Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind gemäß § 1 Abs. 3 insbesondere (...) wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten. Des Weiteren sind die Belange des Arten- und Biotopschutzes gemäß §§ 44 ff zu berücksichtigen.
	BWaldG	Zweck dieses Gesetzes ist insbesondere, 1. den Wald wegen seines wirtschaftlichen Nutzens (Nutzfunktion) und wegen seiner Bedeutung für die Umwelt, insbesondere für die dauernde Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, das Klima, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, die Bodenfruchtbarkeit, das Landschaftsbild, die Agrar- und Infrastruktur und die Erholung der Bevölkerung (Schutz- und Erholungsfunktion) zu erhalten, erforderlichenfalls zu mehren und seine ordnungsgemäße Bewirtschaftung nachhaltig zu sichern, (...)
	BauGB	§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen: die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere (...) b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, (...)
Luft und Klima	BImSchG inkl. Verordnungen (Luft)	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigung durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen).
	TA Luft	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.
	BNatSchG	§ 1 Abs. 3: Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind insbesondere (...) Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen; dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien kommt eine besondere Bedeutung zu
	BauGB	§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen: die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere (...) h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, (...)
Landschaftsbild	BNatSchG	Gemäß § 1 BNatSchG (Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege) sind Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als

Schutzgut	Grundlage	Ziele und allgemeine Grundsätze
		Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; Zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft sind insbesondere Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren, (...)
Kultur- und Sachgüter	DSchG NRW	§ 1: Denkmäler (Bau- und Bodendenkmäler, bewegliche Denkmäler, Denkmalbereiche) sind zu schützen, zu pflegen, sinnvoll zu nutzen und wissenschaftlich zu erforschen. Sie sollen der Öffentlichkeit im Rahmen des Zumutbaren zugänglich gemacht werden.
	BNatSchG	§ 1 Abs. 4: Zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft sind insbesondere Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren, (...)

Die Berücksichtigung der o. g. allgemeinen Schutzziele für die jeweiligen Schutzgüter der Umweltprüfung ist Bestandteil der vorliegenden Planung. Sie spiegelt sich in der Beurteilung möglicher Umweltauswirkungen und der daraus abzuleitenden Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Schutzgüter wider.

2.2 Fachpläne

Der Regionalplan Münsterland (2014) stellt den Geltungsbereich anteilig als *Allgemeinen Siedlungsbereich* (ASB) im Osten und Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich im Westen dar. Die südlich des Geltungsbereiches verlaufende Straße *Am Weingarten* stellt der Regionalplan als Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr dar.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Tecklenburg weist für den Geltungsbereich eine *Sonderbaufläche* (S) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO aus. Somit sind die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 50 „Hotel Burggraf“ aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Ein gültiger Landschaftsplan besteht für das Plangebiet derzeit nicht.

2.3 Schutzgebiete und Schutzfestsetzungen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 50 liegen keine Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile, Naturdenkmale, geschützte Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz / § 42 LNatSchG NRW, ferner keine Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiete vor.

Südwestlich des Plangebietes auf der gegenüberliegenden Seite der Straße *Am Weingarten* reicht ein als *Hexenküche* bezeichnetes Waldgebiet ins Tecklenburger Stadtgebiet hinein, das Voraussetzungen für eine Schutzwürdigkeit erfüllt. Das Gebiet hat eine Entfernung von ≥ 25 m zum Plangebiet und ist durch eine übergeordnete Straße von diesem abgetrennt. Der Wald ist verzeichnet als Verbundfläche VB-MS-3711-003 „Teutoburger Wald zwischen Hörstel und Bad Iburg“ mit herausragender Bedeutung. Schutzziel ist die Erhaltung des Höhenzuges des Teutoburger Waldes mit bodenständigen Laubwäldern und Heideflächen als großflächige, landesweit bedeutsame Biotopverbundachse. Das Waldgebiet ist ferner Bestandteil des Biotopkatasters NRW. Die dort als „Sandsteinzug Teutoburger Wald zwischen Brochterbeck und Tecklenburg“ bezeichnete Fläche BK-3712-0032 enthält Biotoptypen der gesetzlich geschützten Biotope und ist naturschutzgebietswürdig. Das Gebiet erstreckt sich vom inneren Stadtgebiet in

Tecklenburg über mehr als 5 km bis nördlich der Gemeinde Brochterbeck. Der Sandsteinzug erhebt sich über 150 m ü. NHN und ist durch sauren, sandigen Boden und einzelne natürliche Felswände gekennzeichnet. Er ist zum allergrößten Teil bewaldet. Nach Norden und Süden entwässern steile Bachtäler den Höhenzug.

Innerhalb des Waldes liegt ca. 100 m westlich des Plangebietes das geschützte Biotop BG-3712-701, ein schutzwürdiger und gefährdeter Fels- und Rohbodenstandort (natürlicher Silikatfels mit Buchenwaldbewuchs). Eine Gefährdung des Biotops durch die Planung ist nicht zu besorgen.

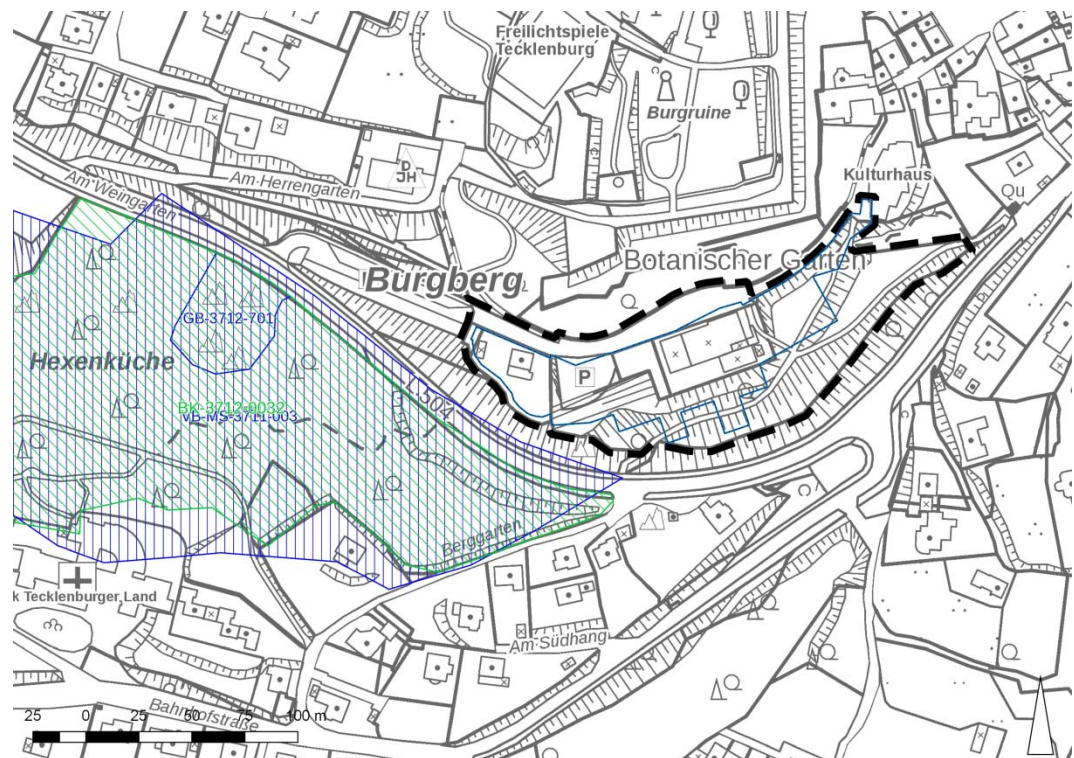


Abbildung 12: LINFOS-Daten (Quelle Kartengrundlage: www.wms.nrw.de/geobasis)

3. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens und Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Zum Verfahrensschritt der frühzeitigen Beteiligung erfolgt in diesem Kapitel eine schutzgutbezogene Kurzbeschreibung der bestehenden Verhältnisse auf Basis vorhandener Daten. Eine Bewertung der Schutzgüter erfolgt zweistufig (allgemeine Bedeutung oder besondere Bedeutung). Mögliche Umweltauswirkungen werden überschlägig und unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen (siehe Kapitel 4) ermittelt. Im weiteren Verfahren erfolgt eine weiterführende Darstellung und Bewertung mit anschließender schutzgutbezogener Auswirkungsprognose.

3.1 Schutzgut Mensch

Hinsichtlich der Bedeutung eines Planungsraumes für den Menschen und der Auswirkungen der Planung auf den Menschen und sein Wohlbefinden sind die Wohn-/Wohnumfeldfunktion (insbesondere die Aspekte gesundes Wohnen/Immissionsschutz) und die (Nah-)Erholungsfunktion einschließlich bestehender Vorbelastungen von Relevanz.

Das Plangebiet umfasst das Areal des stillgelegten Hotels Burggraf. Die Bedeutung des Plangebietes im Hinblick auf eine Freizeitnutzung soll durch den vorliegenden Bebauungsplan reaktiviert werden. Unmittelbar östlich befindet sich der *Meesenhof*, ein traditionsreicher Standort, der heute durch das in der 1960er Jahren erbaute „Kulturhaus“ mit entsprechender Freizeitfunktion genutzt wird. Die Zufahrtstraße zum Plangebiet *Meesenhof* ist laut Freizeitinformationskataster NRW Bestandteil des Tecklenburger Wanderwegenetzes. Innerhalb des Plangebietes liegen fußläufige Querverbindungen der Straßen *Am Meesenhof* und *Am Weingarten*, die durch das Waldgebiet führen. Hinsichtlich der Freizeitnutzung ist das Plangebiet von allgemeiner bis besonderer Bedeutung.

Nächstgelegene Orte mit Wohnfunktion bestehen südlich der Straße *Am Weingarten* in einer Entfernung von ≥ 40 m zum Plangebiet.

3.2 Schutzgut Boden

Der Boden erfüllt gemäß Bodenschutzgesetz natürliche Funktionen als Lebensgrundlage für die biotischen Schutzgüter und den Menschen, als Bestandteil des Naturhaushaltes (Wasser- und Nährstoffkreisläufe) und als Schutzmedium insbesondere für das Schutzgut Grundwasser (Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften) und ist Grundlage anthropogener Nutzungsfunktionen. Zudem kann ein Boden natur- und kulturgeschichtliche Archivfunktionen aufweisen. Die Bewertung des Bodens erfolgt anhand des Erfüllungsgrades der natürlichen Bodenfunktionen, der Archivfunktion und des biotischen Ertragspotenzials (Bodenfruchtbarkeit), aus dem sich im Falle einer besonders hohen Erfüllung eine Schutzwürdigkeit ergibt. Zu betrachten sind ferner ggf. vorhandene Schadstoffbelastungen des Bodens.

Die geologische Ausgangssituation des Plangebietes gemäß Geologischer Karte 1 : 100.000 wird im Wesentlichen durch aus der Unterkreide stammendes, sandiges, z.T. glaukonitisches Tonmergelgestein in der östlichen Hälfte bzw. tonigem Dörenthe-Sandstein im Westen gebildet. Die Bodenkarte 1 : 50.000 verzeichnet für den gesamten südlichen Bereich der Ortslage Tecklenburg und somit auch für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 50 eine typische, vereinzelt auch pseudovergleyte Braunerde (B34) aus einer 6 - > 20 dm starken Schicht lehmigen und sandig-lehmigen, schwach steinigen Schluffs über dem anstehenden Festgestein. Der Boden ist grundwasserfrei und weist keine Stauwasser-Beeinflussung auf. Es herrscht eine sehr hohe Erodierbarkeit im Oberboden vor. Der Boden weist eine sehr hohe Durchwurzelungstiefe und nutzbare Feldkapazität und eine hohe gesättigte Wasserleitfähigkeit auf. Für eine Versickerung im 2-Meter-Raum ist der Boden laut Bodenkarte 1 : 50.000 bedingt geeignet. Eine näherungsweise Einordnung der Filterfähigkeit des Bodens im 2-Meter-Raum gibt die Bodenkarte anhand der ermittelten Luft- und Kationenaustauschkapazität mit einer mittleren Gesamtfilterfähigkeit an.

In der Karte der schutzwürdigen Böden NRW ist die im Plangebiet anstehende Braunerde als schutzwürdiger fruchtbarer Boden aufgrund ihrer Regelungs- und Pufferfunktion und natürlichen Bodenfruchtbarkeit eingestuft.

Für den Geltungsbereich und direkt angrenzend sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bodenbelastungen oder entsprechende Verdachtsflächen im Sinne des Altlasten-Erlasses NRW bekannt.

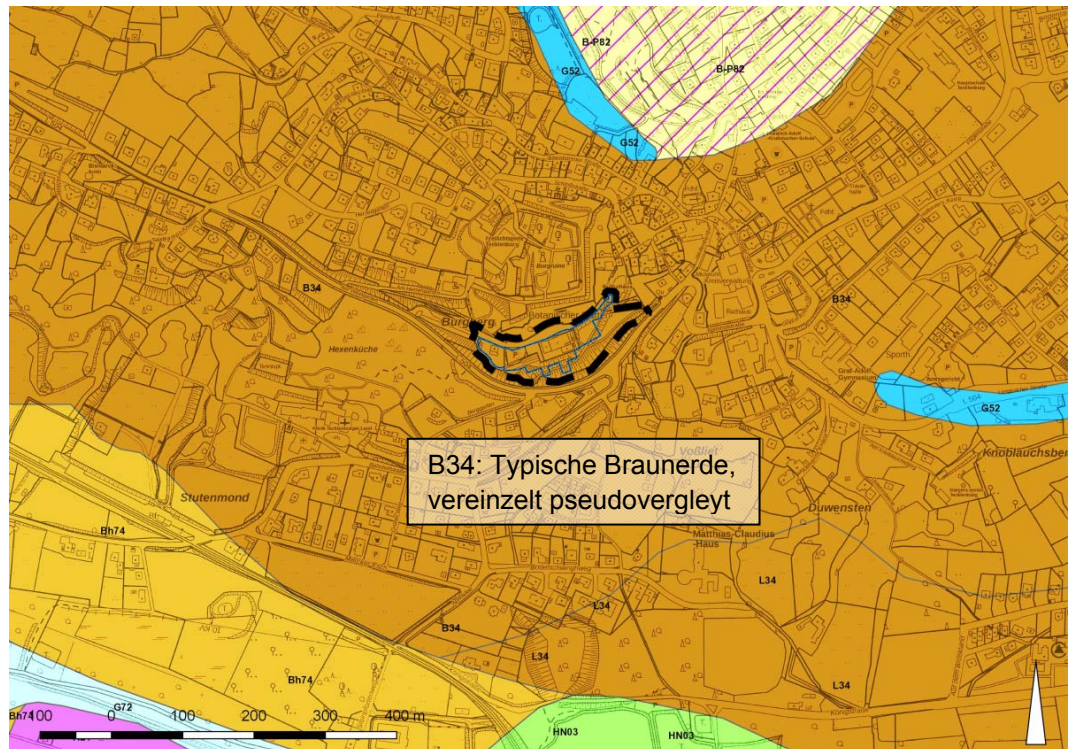


Abbildung 13: BK50 (Quelle Kartengrundlage: www.wms.nrw.de/geobasis)

3.3 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser wird separat nach seinen Teilschutzgütern Oberflächenwasser und Grundwasser betrachtet. Ggf. im Wirkraum der Planung vorkommende Oberflächengewässer sind nach ihrer Struktur und Lebensraumqualität zu beurteilen. Zur Einschätzung der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser betrachtet die Umweltprüfung die Grundwasserschutzfunktion¹, die Grundwasserneubildungsfunktion² und die Grundwasserdargebotsfunktion³.

Oberflächengewässer: Im Plangebiet und dessen näherer Umgebung existieren keine Oberflächengewässer.

Grundwasser: Gemäß Angabe des Fachinformationssystems ELWAS liegt die Stadt Tecklenburg im Bereich des Grundwasserkörpers *Teutoburger Wald (Nordwest)*, einem aus Festgestein gebildeten Kluft-Grundwasserleiter (z.T. Poren/Kluft-, z.T. Karst-Grundwasserleiter), der morphologisch bedingt einen zu meist sehr hohen Grundwasserflurabstand aufweist. Laut Hydrogeologischer Übersichtskarte 1 : 200.000 ist der obere Grundwasserleiter als ein durch Sediment-Festgestein bestimmter, sehr gering bzw. mäßig durchlässiger Kluft-Grundwasserleiter (Tonmergelgestein des östlichen Plangebietsbereiches) bzw. Kluft-Poren-Grundwasserleiter (Sandstein im westlichen Teilbereich des Bebauungsplans) einzuordnen. Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung ist im Bereich des Kluft-Grundwasserleiters (westlicher Teilbereich des Plangebietes) günstig, im östlichen Teilbereich des Bebauungsplanes (Poren-Kluft-Grundwasserleiter) ist es ungünstig. Im Zusammenspiel mit der mittleren Gesamtfilterfähigkeit des Bodens und des Grundwasser-Flurabstandes > 2 m (siehe Kapitel Boden) ist von einer geringen Empfindlichkeit im Osten und einer mittle-

¹abhängig von Eigenschaften des Bodens hinsichtlich Filter-, Puffer- und Umwandlungsvermögen, Wasserdurchlässigkeit und dem Grundwasserflurabstand

²abhängig von Versickerung, Verdunstung und klimatischen Verhältnissen

³Funktion als nutzbarer Wasservorrat für Naturhaushalt und Mensch, basierend auf Faktoren wie Grundwasserneubildung und Zusickerung aus oberirdischen Gewässern

ren Empfindlichkeit des Grundwassers im Westen des Plangebietes auszugehen. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes.

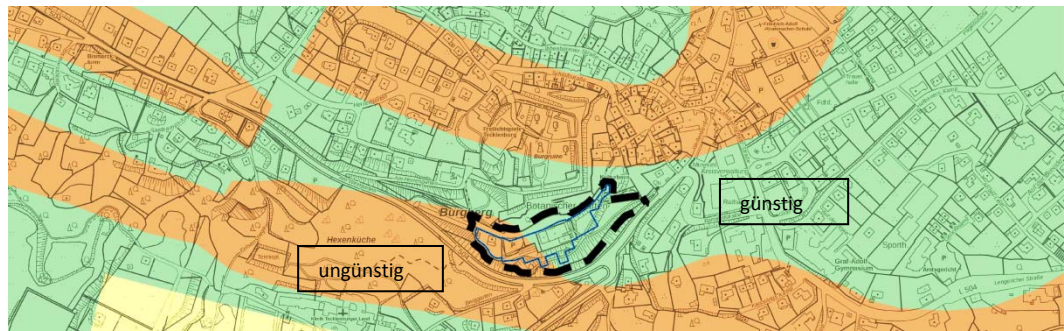


Abbildung 14: Schutzpotential Grundwasserüberdeckung (Quelle Kartengrundlage: www.wms.nrw.de/geobasis)

Das Fachinformationssystem Klimaanpassung gibt in seiner Themenkarte zur Grundwasserneubildung im Zeitraum 1981 – 2010 (Modell WETTREG-2010) eine Grundwasserneubildung bis 100 mm/a an, die als gering einzustufen ist⁴. Die Grundwasserneubildung ist im nördlichen Teil des Bebauungsplangebietes bereits durch bestehende Versiegelung eingeschränkt.

3.4 Schutzgut Pflanzen

Zur Beurteilung möglicher Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere ist die Einordnung der Lebensraumqualitäten im Planungsraum maßgeblich. Grundlage für die Bewertung des Bestandes und die voraussichtliche Eingriffsschwere ist die Erfassung und Bewertung der im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen, die auch Rückschlüsse auf die faunistische Bedeutung des Plangebietes und seiner Umgebung zulässt.

Der Geltungsbereich befindet sich am vorwiegend waldbestandenen Südhang des Burgberges von Tecklenburg. Im nördlichen Teil des Plangebietes gibt es vorhandene Versiegelungsflächen, bestehend aus Zufahrtstraße mit Parkplätzen und dem Areal des stillgelegten Hotels Burggraf einschließlich des leerstehenden Hotelgebäudes. Die Hangwaldflächen sind insbesondere im Westen und im Osten des Plangebietes als strukturreich und vielschichtig zu bezeichnen und weisen einen Altbaumbestand auf. Hauptbaumarten sind Bergahorn, Spitzahorn, Rotbuche und Esche. Ebenso tritt Hasel und Brombeere sowie in Gruppen Eibe und Ilex auf. Diese immergrünen Gehölze sind vermutlich angepflanzt worden. Innerhalb des Waldes bestehen fußläufige Wegeverbindungen mit Treppen und bituminöser Befestigung.

Eine detaillierte Bestandsbeschreibung auf Grundlage des Kartierschlüssels für Biotoptypen NRW (LANUV 2016) wird zur öffentlichen Auslegung vorliegen.

3.5 Schutzgut Tiere/Artenschutz

Seit Einführung der Bestimmungen zum besonderen Artenschutz gemäß Bundesnaturschutzrecht) ist die Beachtung des besonderen Artenschutzes nach den §§ 44 und 45 BNatSchG Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG ist für nach den Vorschriften des BauGB zulässige Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Nr. 1 BNatSchG (Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, Vorhaben während der Aufstellung eines Bebauungsplans, Vorhaben im Innenbereich) die Betroffenheit streng geschützter Arten nach Anhang IV FFH-Richtlinie und europäischer Vo-

⁴ vgl. z.B. AUHAGEN & PARTNER GmbH 1994: Wissenschaftliche Grundlagen der geplanten Ausgleichsmaßnahmenverordnung (AAVO). Gutachten i.A. des SenStadtUm Abt. III; Berlin

gelarten zu prüfen. Es ist zu prüfen, ob durch die Planung gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (Zugriffsverbote gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG) verstoßen wird und ggf. naturschutzfachliche Ausnahmevoraussetzungen nach § 45 BNatSchG festzustellen sind.

Für das im Jahr 2015 eröffnete Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 46 (jetzt Nr. 50) wurde eine Artenschutzrechtliche Prüfung des Vorhabens beauftragt. Mit Datum vom März 2015 wurde der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgelegt. Die Erfassungsdaten gehen auf Frühjahr – Sommer 2014 zurück, erfasst wurden die Artengruppen Vögel und Fledermäuse. Mit einem Alter von unter fünf Jahren sind die Daten für das neu aufgerollte Bebauungsplanverfahren noch hinreichend aktuell und nutzbar⁵. Eine Eingriffsfolgenabschätzung ist im laufenden Verfahren jedoch an die geänderte Planung anzupassen. Das diesbezüglich aktualisierte Gutachten wird zur öffentlichen Auslegung vorliegen.

Nachfolgend wird eine Kurzzusammenfassung der wesentlichen Erfassungsergebnisse gegeben.

Vögel: Im Frühjahr 2014 erfolgte eine flächendeckende Brutvogelkartierung mit fünf Begehungen zwischen März und Juni plus zwei Nachtbegehungen in einem insgesamt 13,5 ha großen Untersuchungsgebiet (UG). Das UG umfasste das Plangebiet und dessen Umgebung mit einem Puffer von 100 m bzw. 300 m nach Norden. Im Ergebnis wurden im gesamten UG insgesamt 107 Brutreviere von 23 Vogelarten erfasst. Nachfolgend die Liste der 2014 insgesamt erfassten Brutreviere:

Deutscher Name	Wissenschaftl. Name	RL D	RL NRW	RL WBI	PRA	§§	Reviere
Amsel	<i>Turdus merula</i>						18
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>						17
Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>		V				1
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>						7
Dohle	<i>Coloeus monedula</i>						2
Gartenbaumläufer	<i>Certhia brachydactyla</i>						5
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>						1
Gartengrasmücke	<i>Sylvia borin</i>						1
Grauschnäpper	<i>Muscicapa striata</i>						1
Hausperling	<i>Passer domesticus</i>		V	3			3
Heckenbraunelle	<i>Prunella modularis</i>						4
Kohlmeise	<i>Parus major</i>						7
Kleiber	<i>Sitta europaea</i>						1
Misteldrossel	<i>Turdus viscivorus</i>						4
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>						6
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>						6
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>						8
Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>						1
Sommeregoldhähnchen	<i>Regulus ignicapilla</i>						1
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>						1
Waldkauz	<i>Strix aluco</i>					X	1
Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>						7
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>						4

Erl. Tab. 1: Status_Gebiet: Reviere = Brutvogel // Schutzstatus: §: nach BNatSchG besonders geschützte Art; §§: nach BNatSchG streng geschützte Art // RL D: Rote Liste der gefährdeten Vogelarten Deutschlands (SÜDBECK et al. 2007); RL NRW: Rote Liste der gefährdeten Vogelarten Nordrhein-Westfalens (NRW) und Weserbergland (WBI) nach SUDMANN et al. (2009) // Gefährdungskategorien: RL 1: vom Aussterben bedroht; RL 2: stark gefährdet; RL 3: gefährdet; V: Vorwarnliste; *: derzeit ungefährdet // PRA NRW: Planungsrelevante Art in Nordrhein-Westfalen (MTB 3712)

17 Reviere entfielen dabei auf den Geltungsbereich selber (Lage im Geltungsbereich oder unmittelbar auf der Grenze). Hierbei handelte es sich um folgende Ar-

⁵ vgl. MKULNV (2017): Methodenhandbuch zur Artenschutzprüfung in Nordrhein-Westfalen, Kapitel 2.5.1 Anforderungen an die Aktualität der Kartierdaten

ten: Mönchsgrasmücke (2 Paare), Sommergoldhähnchen, Amsel (3 Reviere), Buchfink (2 Reviere), Rotkehlchen, Kohlmeise (2 Reviere), Bachstelze (am Gebäude), Heckenbraunelle, Ringeltaube, Misteldrossel, Gartenbaumläufer, Waldkauz.

Neben der Bachstelze, die auf der Vorwarnliste NRW gelistet ist, fand sich mit dem Waldkauz eine streng geschützte Vogelart im östlichen Teil des Plangebietes. Auf Grundlage einer Potenzialabschätzung wurden folgende weitere planungsrelevante Arten als mögliche Nahrungsgäste eingestuft: Habicht, Sperber, Waldohreule, Uhu, Mäusebussard, Turmfalke, Gartenrotschwanz, Schleiereule. Dem Plangebiet ist demnach eine allgemeine Bedeutung als Vogellebensraum beizumessen.

Fledermäuse: Die Artengruppe Fledermäuse wurden zwischen Juni und September im selben UG wie die Artengruppe Vögel untersucht. Es erfolgten Detektorbegehungen in fünf Nächten sowie zwei Fangnächte. Zusätzlich wurden in allen Nächten Horchkisten eingesetzt. Das Plangebiet wurde im Rahmen der Fledermausuntersuchungen als (nicht essentielles) Jagdgebiet für Arten der Gattung *Myotis* (Waldbereiche südlich des Hotelgebäudes) und für die Zwergfledermaus (Zuwegung und Hotelparkplatz) ermittelt. Ferner gab es am Gebäude des leer stehenden Hotelgebäudes zwei Sommerquartiernachweise der Zwergfledermaus. Auch von einer Nutzung der Gebäudefassade als Winterquartier ist bei der Zwergfledermaus fest auszugehen. Weiter nördlich am Burgberg wurden weitere Jagdgebiete der Zwergfledermaus und der Breitflügelfledermaus ermittelt. 2014 nachgewiesene Arten bzw. Gattungsgruppe im UG sind:

Artname	FFH-Anh.	Rote Liste Deutschland	Rote Liste NRW (2010)	Nachweismethode
Gattung <i>Myotis</i> (<i>Myotis spec.</i>)	IV	–	–	Detektor, Horchkiste
Breitflügelfledermaus (<i>Eptesicus serotinus</i>)	IV	V	2	Detektor, Sichtbeobachtung, Horchkiste
Zwergfledermaus (<i>Pipistrellus pipistrellus</i>)	IV	*	*	Detektor, Sichtbeobachtung, Horchkiste

Gefährdungs-/Schutzstatus: 2 = stark gefährdet, V = Vorwarnliste, * = ungefährdet

Potenzielle Eignung besteht hierbei laut Gutachten für folgende Arten der Gattung *Myotis*: Wasserfledermaus, Großes Mausohr, Kleine Bartfledermaus, Franzenfledermaus (geeignete Nahrungshabitate, Gebäude potentiell geeignet als Winterquartier). Als Nahrungshabitat ist das UG ferner geeignet für die Arten Großer Abendsegler und Braunes Langohr. Für das Braune Langohr bestehen zudem geeignete Winterquartiere. Die Zweifarbfledermaus ist potenziell als Durchzügler im UG unterwegs.

3.6 Schutzgut Luft und Klima

Die klimatische und lufthygienische Funktionsfähigkeit eines Planungsraumes ist vorrangig im Hinblick auf mesoklimatische Bedingungen (Lokal-/Gelände-Stadtklima) zu beurteilen, welche entscheidend für die Lebensqualität in einem Raum sind. Hier kommt Flächen mit günstiger klimatischer und lufthygienischer Wirkung (Ausgleichsräume) eine wichtige Bedeutung zu. Dazu zählen insbesondere Frischluft- und Kaltluftentstehungsgebiete und Luftleitbahnen, die eine positive Wirkung auf belastete Siedlungsräume entfalten. Eine weitere Beurteilungsgrundlage des Schutzgutes Klima/Luft ist die aktuelle Luftbelastung mit Schadstoffen.

Laut Datenbestand des LINFOS NRW ist das Klima des Landschaftsraumes gekennzeichnet durch die Höhenlage und den Staueffekt des Teutoburger Waldes.

Es treten etwas höhere Niederschläge (bis 900 mm/Jahr), geringere Jahresdurchschnittstemperaturen (8 - 8,5°C Jahresdurchschnitt) und höhere Windgeschwindigkeiten in den Hochlagen auf. Die Hauptwindrichtung in der Region (Messstationen Greven und Osnabrück) ist Süd-West (Klimaatlas NRW).

Konkrete Daten zur Immissionsbelastung im Planungsraum liegen nicht vor. Wesentliche Emissionsquelle im Planungsraum ist die südlich verlaufende Landesstraße L 504 (*Am Weingarten/Bahnhofstraße*).

In geländeklimatischer und lufthygienischer Hinsicht weist das Plangebiet aufgrund des vorhandenen Hangwaldes eine Bedeutung als Frischluftentstehungsgebiet und Schadstofffilter auf. Der Gehölzbestand bedeckt weite Teile des Plangebietes sowie die übrigen Hangbereiche über das Plangebiet hinaus bis hin zur südlich verlaufenden, als Emittent fungierenden Landesstraße L 504 (*Am Weingarten/Bahnhofstraße*) und kann hier in seiner Eigenschaft als Schadstofffilter zur Luftreinhaltung im Stadtgebiet beitragen.

3.7 Schutzgut Landschaftsbild

Neben einer Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes ist die Sicherung von Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft ein zentraler Aspekt des Natur- und Landschaftsschutzes. Eine Erfassung und Bewertung des Landschaftsbildes erfolgt verbal-argumentativ anhand der Eigenart der vorhandenen Landschaftsbildeinheiten (charakterisiert durch die Indikatoren Natürlichkeit, historische Kontinuität und Vielfalt) und der Freiheit von Beeinträchtigungen⁶.

Typisch für den von Tecklenburg nach Südosten reichenden Landschaftsraum der *Eggenlandschaft zwischen Tecklenburg und Bad Iburg* ist die enge Verzahnung von naturnahen, weitgehend ungestörten Biotopen (Wald, Gewässer) auf der einen und traditionell extensiv bewirtschafteten Agrarbiotopen auf der anderen Seite. Es besteht eine gegliederte Kulturlandschaft mit hohen Randlinieneffekten. Als technische Elemente stören insbesondere die größeren Verkehrsstraßen (Autobahn A 1) und Sendemasten die Kleinmaßstäblichkeit der Landschaft. (LINFOS NRW)

Die natur-/landschaftsraumtypische Eigenart Tecklenburgs und seiner näheren Umgebung ist charakterisiert durch die vorhandene Topografie, die historische Siedlungsentwicklung der Stadt und deren Umgebung aus vornehmlich grünlandgeprägter Nutzfläche und zahlreichen flächenhaften, linearen und punktuellen Gehölzstrukturen. Gelegen auf dem Rücken eines Höhenzuges des Teutoburger Waldes ist die Stadt Tecklenburg mit ihrer historischen Bausubstanz dort weithin sichtbar, wo es gehölzfreie Sichtachsen ermöglichen. Insbesondere im Süden und Südwesten des Stadtgebietes ist das Stadtbild auch durch zusammenhängende Gehölzbestände geprägt. Insgesamt besteht hinsichtlich des Landschafts- und Ortsbildes in und um Tecklenburg ein hohes Maß an Natürlichkeit, Vielfalt und historischer Kontinuität, für einen Großteil des Ortes besteht ein Schutz als Denkmalbereich (siehe auch Kapitel 3.8).

Eine weitreichende Sichtbarkeit besteht auch für den jetzigen und geplanten Hotelstandort. Das vorhandene Hotelgebäude ragt aufgrund seiner Bauhöhe deutlich über das Stadtgefüge wie auch die Gehölzbestände hinaus und prägt entsprechend das Ortsbild mit. Aufgrund einer fehlenden Maßstäblichkeit und Harmonie mit der Umgebung wird deren historische Kontinuität gestört.

⁶ vgl. KÖHLER, B. & A. PREISS (2000): Erfassung und Bewertung des Landschaftsbildes. Grundlagen und Methoden zur Bearbeitung des Schutzgutes „Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft“ in der Planung. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen. 20. Jg. Nr. 1: 1-60.

3.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Unter Kulturgütern werden an dieser Stelle im Wesentlichen Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler, historische Kulturlandschaften und Kulturlandschaftsbestandteile von besonders charakteristischer Eigenart (z.B. Landwehren, Wallhecken, Wölbäcker, traditionelle Wegebeziehungen) im Sinne eines eher umweltspezifischen Denkmalschutzes und historischen Landschaftsschutzes verstanden.

Unter Sachgütern werden vom Menschen geschaffene körperliche Gegenstände gefasst, deren Erhaltung im Interesse der Allgemeinheit liegt. Darunter fallen Bauwerke mit einer hohen funktionalen Bedeutung für die Allgemeinheit wie Gebäude, Brücken, Verkehrswege, ggf. bewegliche Gegenstände sowie sonstige funktional oder kulturhistorisch bedeutsame Objekte, die nicht gesetzlich geschützt sind. Die betrachteten Objekte müssen zudem eine umweltbezogene Bedeutung in Bezug auf die anderen Schutzgüter haben und nachteilige Umweltauswirkungen durch eine Betroffenheit dieser Objekte entstehen. Eine enge Verquickung mit der Betrachtung von Umweltauswirkungen auf die anderen Schutzgüter der Umweltprüfung liegt somit auf der Hand.

Im Plangebiet selber befinden sich keine bedeutsamen Kulturgüter, jedoch ist der Planungsraum im historischen Ortskern der Stadt Tecklenburg angesiedelt und die nähere Umgebung mit mehreren Kulturdenkmalen ausgestattet. Gemäß Denkmalliste handelt es sich hierbei um folgende Objekte:

- Burgruine Tecklenburg: Die Tecklenburg datiert auf das 11. oder 12. Jahrhundert. Sie ist angesiedelt auf der Kuppe des Burgberges nördlich des Plangebietes. Vorhanden sind noch obertägig erhaltene Mauern und Geländeereste, untertägig Fundamentreste, Keller, Brunnen, Gänge, Kasematten und Gräben. Das Ruinengelände wird aktuell durch die Freilichtbühne Tecklenburg genutzt.
- Aussichtsturm „Wierturm“: Ebenfalls auf dem Tecklenburger Burgberg gelegen, wurde der Wierturm im Jahr 1884 zum Gedenken an den Arzt und Gegner der Hexenverfolgung Johann Weyer (auch Wier) errichtet.
- Ensemble am Meesenhof: Östlich der Bebauungsplangebietes befindet sich der Meesenhof, ein Gebäudeensemble im Eingangsbereich zum historischen Ortskern. Unter Denkmalschutz stehen dort ein zweigeschossiges Wohnhaus mit Natursteinmauerwerk (Meesenhof 4) und das Kulturhaus (Meesenhof 5). Das Kulturhaus ist ein ehemals als Kreisheimathaus genutztes Gebäude aus den 60er-Jahren, das heute als Veranstaltungsgebäude dient. Als denkmalwertes Gebäude wird gemäß Aussage des LWL (Abteilung Denkmalpflege) ein weiteres, als Fachwerkgebäude errichtetes Objekt (Meesenhof 3) eingestuft.

Für den an das Plangebiet angrenzenden Ortskern ist am 12.11.1986 die Denkmalschutzsatzung „Historischer Stadtkern Tecklenburg“ in Kraft getreten. Die Satzung schützt Tecklenburg als historisches Zeugnis für eine mindestens bis ins 12. Jahrhundert zurückreichende Burg- und Stadtanlage. Zum Schutzgegenstand gehören die Fernwirkung der Silhouette von Stadtkern und Schlossruine Tecklenburg sowie fünf definierte Sichtachsen, die eine Ablesbarkeit der besonderen Lage und die Einbettung des Stadtkerns in die Landschaft in ihrem Bestand sichern sollen. Für die vorliegende Planung von Bedeutung ist eine Sichtachse, die sich aus südlicher Richtung von der Königstraße auf den Südhang des Teutoburger Waldes richtet.



Abbildung 15: gem. Denkmalschutzsatzung „Historischer Stadtkern Tecklenburg“ vom 05.10.1989 geschützte Stadtsilhouette aus Richtung der Königstraße

Von der Planung betroffenes Sachgut ist das bestehende Hotel Burggraf, ein 1964 fertiggestelltes, mehrstöckiges Hotelgebäude, das aktuell leer steht und aufgrund längerfristiger Nichtnutzung abgängig ist.

3.9 Schutzgut Fläche

Mit Novellierung des BauGB im Mai 2017 wurde das Schutzgut „Fläche“ neu in die Liste der Schutzgüter der Umweltprüfung aufgenommen. Im Vordergrund steht hier der flächensparende Umgang mit Grund und Boden wie bereits in der Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB vorgesehen. Mit dem Ziel, auf dem begrenzt verfügbaren Bauland im B-Plan-Gebiet eine möglichst große Nettofläche für die Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe bei gleichzeitigem Erhalt und Neupflanzung vorhandener Gehölze zu schaffen soll diesem Grundsatz Rechnung getragen werden. Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Fläche stehen in enger Verquickung mit anderen Schutzgütern, insbesondere dem Schutzgut Boden, und werden in den jeweiligen Kapiteln behandelt.

3.10 Wechselwirkungen/biologische Vielfalt

Zwischen den Schutzgütern der Umweltprüfung bestehen zahlreiche mögliche Schnittstellen und gegenseitige Beeinflussungen. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind insbesondere an den folgenden Schnittstellen durch die Planung berührt:

- Boden – Pflanzen – Tiere: Verlust von Boden als Lebensgrundlage für Pflanzen, die wiederum Lebensraum und -grundlage für die Tierwelt darstellen; Verlust von Boden als Lebensraum;
- Tiere – Sachgüter: leer stehendes Hotel als Lebensraum für Fledermäuse;
- Pflanzen – Stadtklima: Bedeutung des Baumbestandes im südlichen Teil des Plangebietes als lufthygienische und klimatische Ausgleichsfläche;
- Landschaftsbild – Kultur- und Sachgüter – Mensch (Erholung): Das Landschaftsbild in Abhängigkeit des Reliefs und der Nutzung/Vegetation in Kombination mit der historische Bausubstanz weisen im Stadtgebiet

Tecklenburg einen hohen Stellenwert auf, der auch für die Freizeit- und Erholungsnutzung von großer Bedeutung ist.

Über die genannten Umweltauswirkungen hinaus ist jedoch eine merklich negative Verstärkung oder Kumulation von Umweltauswirkungen durch eine Beeinflussung von Wechselwirkungen nicht zu erwarten.

Die biologische Vielfalt umfasst die Artenvielfalt, die genetische Vielfalt innerhalb einer Art und die Vielzahl der Lebensräume der Arten. Mögliche negative Auswirkungen des Vorhabens auf die biologische Vielfalt sind nicht zu erwarten (siehe auch Abschnitt zum Artenschutz).

3.11 Störfallrisiken

Im Zuge raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen sind gemäß § 50 Satz 1 BImSchG so zu verorten, dass betriebs- oder unfallbedingte schädliche Umwelteinwirkungen auf wichtige Gebiete für die Funktionen Wohnen, öffentliche Nutzung (Gebiete/Gebäude), Verkehr, Freizeitnutzung und Naturschutz soweit wie möglich vermieden werden. Unbeschadet dieser Vermeidungsvorgabe sind gemäß Anlage 1 zum BauGB Auswirkungen zu beschreiben, die durch die Anfälligkeit der geplanten Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind. Zum aktuellen Planungsstand sind keine konkreten Details zur Anfälligkeit zulässiger Vorhaben für Unfälle und Katastrophen bekannt. Nähere Angaben liegen ggf. zum nächsten Beteiligungsschritt vor.

3.12 Zu erwartende erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung verbleibt das Nutzungsgefüge voraussichtlich im Status Quo. Mögliche Szenarien sind:

1. Weitere Nichtnutzung des bestehenden Hotelgebäudes mit fortschreitendem Zerfall der Bausubstanz: Es ist von einer ungestörten Entwicklung des vorhandenen Waldbestandes südlich des Hotelbaus auszugehen, der lediglich im Bereich der fußläufigen Wegeverbindungen frequentiert wird. Damit einher ginge eine zunehmend bessere Qualität als Lebensraum her, die sich z.B. in der Entwicklung von Alt- und Totholz begründet. Ferner ist mittelfristig ein merklicher Zerfall des Gebäudes zu erwarten, welches zunächst ggf. Lebensraum z.B. für Fledermausarten bieten kann, aus Gründen einer Sicherungspflicht auf lange Sicht jedoch durch Sanierungsmaßnahmen oder Abriss betroffen sein wird.

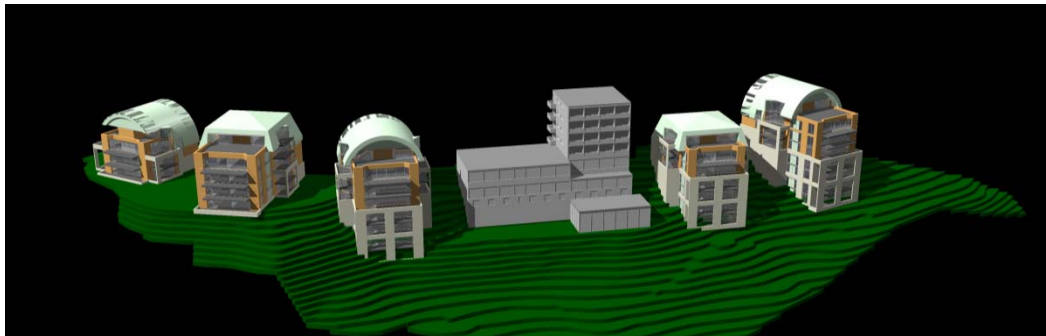
2. Wiederaufnahme der Hotelnutzung. Eine Wiederaufnahme der Hotelnutzung bedeutete umfassende Sanierungsmaßnahmen zur Wiederherstellung eines nutzbaren Gebäudezustandes unter modernen Gesichtspunkten. Eine Störung des Landschaftsbildes bliebe bestehen. Eingriffe in den vorhandenen Gehölzbestand wären in diesem Fall wahrscheinlich.

3.13 Betrachtung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Seit Stilllegung des Hotelbetriebes wurden mehrfach Planungen zur Nachnutzung entwickelt und z.T. ins Verfahren gebracht. Als Nachnutzung wurde ausschließlich eine touristische Nutzung ins Auge gefasst, die lediglich unterschiedliche konzeptionelle bzw. gestalterische Ansätze verfolgte. Räumliche Alternativen für einen geplanten Hotelneubau gab es nicht, da es sich bei der Planung um die Nachnutzung eines bestehenden Hotelstandortes handelt, der als solcher erhalten bleiben soll.

Im Jahr 2007 erfolgte der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 38 „Ferienapartmentanlage Burggraf“. In diesem Zusammenhang war der Bau von

fünf zusätzlichen Apartmenthäusern am Hotelstandort Burggraf. Die Planung wurde eingestellt.



Im Jahr 2014 beschloss die Stadt Tecklenburg auf Basis einer Machbarkeitsstudie von 2011 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 46 (jetzt Nr. 50) „Hotel Burggraf“. Inhalt der Bebauungsplanung war ein Konzept zur Neueröffnung des Burggrafen, welches sich auf die größtmögliche Ausbauvariante als Ergebnis der Machbarkeitsstudie stützte.



Nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung wurde das Verfahren gestoppt und im Jahr 2015 ein Architektenwettbewerb für den Neubau eines Hotels Burggraf ausgeschrieben.

Das modifizierte Ergebnis des Architektenwettbewerbs soll nunmehr mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden. Insbesondere aus wirtschaftlichen Aspekten heraus wurde der Siegerentwurf modifiziert und durch einen zusätzlichen Apartmentbau westlich des Hauptgebäudes erweitert. Hinzu kommt zudem der sog. Kulturgang, ein überdachter Gang zwischen Haupthaus und dem bestehenden Kulturhaus im Osten.

4. Konfliktbetrachtung

Durch Umsetzung der Planung kommt es zu einer Umnutzung der betroffenen Fläche, die einen Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet und voraussichtlich negative Auswirkungen auf die Schutzgüter der Umweltprüfung entfalten kann. Im Folgenden wird eine erste, überschlägige Umweltfolgenabschätzung unter Berücksichtigung möglicher Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung erheblicher Umweltauswirkungen im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung geliefert. Die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen entstammen zum Teil auch dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag aus dem Jahr 2015. Eine Anpassung der artenschutzrechtlichen Betrachtung und des entsprechenden Maßnah-

menkonzeptes zur Vermeidung/Minderung und zu vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (=funktionserhaltende Maßnahmen im Sinne des Artenschutzes, sog. CEF-Maßnahmen) an die geänderten Planungsgrundsätze ist jedoch im Detail noch durchzuführen. Das überarbeitete Gutachten wird zur öffentlichen Auslegung als Anlage zur Begründung vorliegen.

4.1 Wirkfaktoren des Vorhabens

Wirkfaktoren sind Bestandteile der Planung, die geeignet sind, Veränderungen/Wirkungen im Bezug auf die Schutzgüter der Umweltprüfung auszulösen.

Geplant sind der Abriss eines Bestandsgebäudes und der Neubau eines Hotelgebäudes mit angegliedertem Apartmenthaus und einem Verbindungsgang zum Tecklenburger Kulturhaus. Mögliche von der Planung ausgehende Wirkfaktoren sind:

Baubedingt:

- Abriss eines Bestandsgebäudes mit Lebensraumfunktion für Zwergfledermäuse,
- Flächeninanspruchnahmen durch Baustelleneinrichtung, temporäre Lagerflächen, Baustraßen, Baufeldfreimachung mit entsprechender Beeinträchtigung des Bodengefüges (Verdichtung, Veränderung) und Verlust der vorhandenen Biotoptypen (vornehmlich Waldstrukturen),
- temporäre Geräusch- und Staubentwicklungen,
- Verunreinigung von Boden und Luft durch Schadstoffemissionen,

Anlagebedingt:

- dauerhafte Flächenbeanspruchung und -versiegelung durch Hotelbauten und Nebenanlagen mit entsprechendem Biotopverlust/-degeneration und Lebensraumverlust sowie Veränderung der Standortverhältnisse in Bezug auf Boden, Wasserhaushalt und Lokalklima,
- Veränderung der Raumstruktur und Veränderung des Landschaftsbildes durch Neubauten und Beseitigung vorhandener Gehölzbestände,

Betriebsbedingt:

- erhöhtes Verkehrsaufkommen im Plangebiet mit vermehrten Abgas- und Lärmemissionen durch Wiederinbetriebnahme des Hotels,
- Geräuschemissionen durch Betriebstätigkeiten mit entsprechenden Störwirkungen,
- Lichtemissionen durch nächtliche Beleuchtung.

4.2 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum planinternen Ausgleich von Umweltauswirkungen

Hinsichtlich baubedingter Umweltauswirkungen sind Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen in der Hauptsache im Hinblick auf die Schutzgüter Boden (i.V.m. Schutzgut Grundwasser), Pflanzen, Tiere und Landschaftsbild zu beachten. Eine zügige Durchführung der Arbeiten zwecks Minimierung des Störungszeitraumes für die Schutzgüter Tier und Mensch, eine Minimierung der durch Maschinenfahrzeuge entstehenden Geruchs- und Lärmemissionen durch Nutzung von Fahrzeugen aktueller Abgasnormen bei möglichst sparsamem Einsatz sowie Vorkehrungen zur Verhinderung von Boden- und Grundwasserverunreinigungen im Zuge der Bauarbeiten/Schutz- und Sicherheitsmaßnahmen beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (Lagerung von Kraftstoffen und Ölen sowie das Betanken von Baufahrzeugen und Maschinen nur auf

versiegelten Flächen oder sonstigen gegen Leckagen im Erdreich gesicherten Flächen und nicht im Nahbereich von Oberflächengewässern und ggf. freigelegtem Grundwasser) zur Vermeidung von Umweltauswirkungen werden grundsätzlich vorausgesetzt.

- Bodenschutz unter Einhaltung einschlägiger Normen und Vorschriften wie DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten), DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial):
 - Schonender Umgang mit Oberboden: Oberbodenarbeiten möglichst ausschließlich bei trockener Witterung, fachgerechte Zwischenlagerung und Sicherung des Oberbodens getrennt vom Rohboden und abseits des Baustellenbetriebs,
 - fachgerechter Abtrag und Lagerung des anstehenden und für Vegetationszwecke vorgesehenen Bodens,
 - im Bereich der zukünftigen Gartenflächen Beschränkung der Erdarbeiten auf das Nötigste,
 - Vorkehrungen zur Verhinderung von Bodenverunreinigungen und Grundwasserunreinigungen im Zuge der Bauarbeiten,
 - Wiederherstellung verdichteter Bereiche nach Beendigung der Bauarbeiten;
- insbesondere zum Schutze brütender Vögel hat erforderlicher Schnitt und Räumung von Gehölzen vor dem 01. März. bzw. nach dem 30. September eines Jahres zu erfolgen (§ 39 Abs. 5 BNatSchG);
- Schutz zu erhaltender Gehölze gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) während des Baustellenbetriebs;
- Umweltbaubegleitung bei Gehölzentnahmen,
- Bauzeitenbeschränkung der Gebäudeabrissarbeiten auf die Zeit vom 01.10. – 15.11. (Schutz der Zwergfledermaus),
- Installation von Fledermauskästen mit Eignung als Sommer- und/oder Überwinterungsquartier vor Beginn der Abrissarbeiten (CEF-Maßnahme).

Anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen kann durch nachfolgende Maßnahmen entgegengewirkt werden:

- Erhalt wertvoller Gehölzbestände durch Verzicht auf Freistellungen von Gehölzen im Westen und Osten des Plangebietes (genaue Abgrenzungen sind noch exakt im zu aktualisierenden Artenschutzgutachten festzulegen);
- bereits als Wettbewerbsbedingung wurden die Gebäudekubaturen dergestalt entwickelt, dass eine Beeinträchtigung der denkmalgeschützten Sichtachsen und somit eine Beeinträchtigung der Schutzgüter Landschaftsbild und Kultur-/Sachgüter vermieden wird,
- durch entsprechende Materialwahl (Holz, Gründach, Cortenstahl) Einbindung des Kulturganges in die vorhandenen Grünstrukturen; Vermeidung nächtlicher Lichtabstrahlung aus dem Gang in die angrenzenden Fledermauslebensräume durch abendliche Verdunkelung in verglasten Abschnitten (z.B. verschließbare Lamellen);
- Verwendung natürlicher Materialien (Holz) auch an der Hotelfassade.

4.3 Verbleibende Umweltauswirkungen

Unter Berücksichtigung der konfliktvermeidenden-/mindernden Maßnahmen verbleiben dennoch nicht-vermeidbare Umweltauswirkungen. Hierzu zählen z.B.:

- Schutzgut Boden/Fläche: zusätzliche Versiegelungsflächen, Verlust von Bodenfunktionen im Bereich schutzwürdigen Bodens;

- Schutzgut Pflanze/Tier: Verlust/Störung von Waldlebensraum durch bauliche Ausdehnung in wertvolle Bereiche im Westen und Osten des Plangebietes, Beeinträchtigungen der Artengruppe Fledermäuse sind zu erwarten;
- Schutzgut Klima/Luft: siedlungsklimatische Auswirkung durch die Entfernung frischluftproduzierender/luftfilternder Gehölzbestände im Stadtgebiet bei gleichzeitiger Erhöhung der lokalen Erwärmung durch zusätzliche Versiegelung,
- Schutzgut Klima/Luft: in geringem Maße zusätzliche Emissionen aus Heizungsanlagen; diese sind aufgrund aktueller Wärmedämmstandards und moderner Heizungsanlagen als nicht erheblich einzustufen;
- Schutzgut Mensch: Verlust vorhandener Fußwegeverbindungen.

4.4 Eingriffsbilanzierung und Kompensation

Trotz Beachtung konfliktvermeidender und -vermindernder Maßnahmen im Plangebiet werden mit Umsetzung der Planung allein durch die umfangreiche zusätzliche Versiegelung bei gleichzeitigem Verlust von Gehölzbeständen ökologische Wertigkeiten verloren gehen. Gemäß Stellungnahme des Landesbetriebes Wald und Holz von 2015 ist Fläche für Wald von der Planung betroffen. Bei der Überplanung von Waldflächen ist entsprechender Ersatz zu schaffen, dessen Größenordnung vom Landesbetrieb Wald und Holz im weiteren Verfahren zu definieren ist.

Ferner ist aufgrund der potentiellen Betroffenheit eines schutzwürdigen Bodens gemäß Bodenkarte/Karte der schutzwürdigen Böden 1 : 50.000 entsprechend Vorgabe des Kreises Steinfurt ein gesonderter Kompensationsbedarf für Eingriffe in das Schutzgut Boden zu ermitteln.

Eine Bilanzierung der ökologischen Wertigkeiten vor und nach Umsetzung der Planung und eine Festlegung geeigneter Maßnahmen zur Kompensation (Eingriffsregelung, Waldrecht, Bodenschutz) werden zur öffentlichen Auslegung vorliegen.

5. **Zusätzliche Angaben**

5.1 Hinweise zur Methodik und zu Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Der Umweltbericht wurde auf Grundlage eigener Ortsbegehungen, zweier Fachgutachten und der Auswertung vorhandener Daten und unter Anwendung verschiedener Arbeitshilfen erstellt. Es bestanden keine nennenswerten Schwierigkeiten bei der Erstellung des vorliegenden Umweltberichtes.

5.2 Referenzliste der verwendeten Quellen

Fachgutachten:

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (ASP) zum vorhabenbezogenen B-Plan „Hotel Burggraf“ der Stadt Tecklenburg, BMS-Umweltplanung, Osnabrück; März 2015

Internetquellen (Abruf: 01/2018):

Regionalplan Regierungsbezirk Münster: <http://www.bezreg-muenster.de/de/regionalplanung/regionalplan/index.html>

Digitale Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen 1 : 50.000:
<http://www.wms.nrw.de/gd/bk050?VERSION=1.3.0&SERVICE=WMS&REQUEST=GetCapabilities>

Digitale hydrogeologische Karte von Nordrhein-Westfalen 1 : 100.000:

<http://www.wms.nrw.de/gd/hk100?VERSION=1.3.0&SERVICE=WMS&REQUEST=GetCapabilities>

Freizeitkataster NRW: https://www.wms.nrw.de/geobasis/wms_nw_fzk?

Landschaftsinformationssammlung des LANUV (LINFOS):

<https://www.wms.nrw.de/umwelt/infos?VERSION=1.1.1>

<http://www.elwasweb.nrw.de/elwas-web/index.jsf#>

Hydrogeologische Übersichtskarte von Deutschland 1 : 200 000 – Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung: <https://services.bgr.de/wms/grundwasser/sgwu/?>

Fachinformationssystem Klimaanpassung, Themenkarte Grundwasserneubildung 1981 – 2010:

<http://www.klimaanpassung-karte.nrw.de/>

Klimaatlas Nordrhein-Westfalen: <http://www.klimaatlas.nrw.de/site/>

analoge Datenquellen und Arbeitsgrundlagen:

Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen MUNLV (2007): Schutzwürdige Böden in Nordrhein-Westfalen. Düsseldorf

Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz (MKULNV) Nordrhein-Westfalen (2017): Methodenhandbuch zur Artenschutzprüfung in Nordrhein-Westfalen, Schlussbericht, 09.03.2017

Kartierschlüssel Biotoptypen NRW (LANUV, Stand Mai 2016)

Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW (LANUV 2008)

5.3 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Gegenstand des Monitoring gemäß § 4c BauGB sind erhebliche Umweltauswirkungen durch Umsetzung der Planung. Mit Hilfe des Monitoring sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen frühzeitig erkannt und abgewendet werden. Auch Vollzugsdefizite in der ordnungsgemäßen Durchführung und Entwicklung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen stehen mit erheblichen Umweltauswirkungen in Verbindung und sollten dem Überwachungskonzept obliegen. Verantwortlich für die frühzeitige Erkennung nachteiliger Umweltauswirkung bei Plandurchführung ist die Gemeinde. Den Behörden obliegt in diesem Zusammenhang eine Informationsschuld. Nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens unterrichten die Fachbehörden demnach die Gemeinde gemäß § 4 Abs. 3 BauGB, sobald sie anhand bestehender Überwachungssysteme nachteilige Umweltauswirkungen bemerken. Erhält die Gemeinde davon Kenntnis, wird sie entsprechend darauf reagieren.

Geeignete Maßnahmen zum Monitoring werden zur öffentlichen Auslegung benannt.

6. **Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Wird zur öffentlichen Auslegung vorliegen.

III. Verfahrensvermerk

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 50 „Hotel Burggraf“ hat mit der Entwurfsbegründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegen. Das Ergebnis der Abwägung eingegangener Anregungen und Bedenken ist in den Bebauungsplanentwurf bzw. die Entwurfsbegründung eingeflossen.

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Stadt Tecklenburg in seiner Sitzung am den Bebauungsplan Nr. 50 „Hotel Burggraf“ sowie die Begründung beschlossen.

Tecklenburg, den

Der Bürgermeister

.....
(Stefan Streit)

Bearbeitung und Verfahrensbetreuung:

Osnabrück, den 23.01.2018
Lh/Sp/Su-305.190

.....
(Der Bearbeiter)

 **Ingenieurbüro
Hans Tovar & Partner**
Beratende Ingenieure GbR