



Stadt Tecklenburg

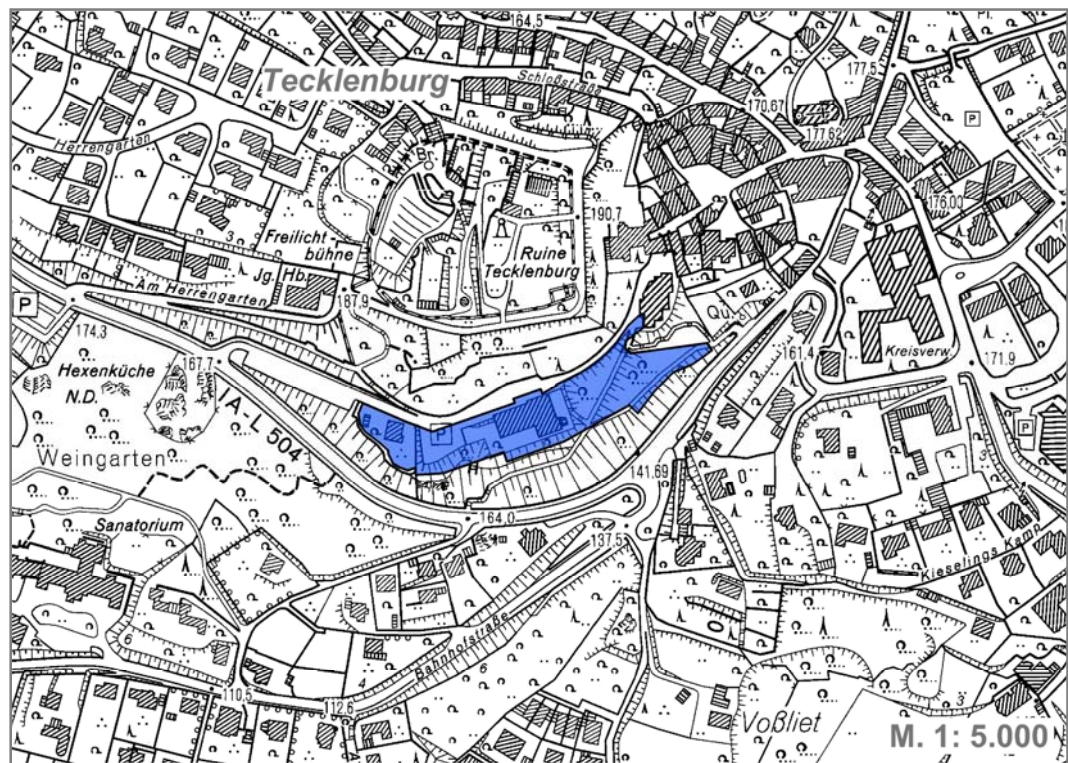
Kreis Steinfurt

48. Flächennutzungsplanänderung







- Genehmigung -

Begründung mit Umweltbericht

gem. § 5 Abs. 5 BauGB



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

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

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

I.	Begründung	1
1.	Grundlagen der 48. Flächennutzungsplanänderung	1
1.1	Rechtsgrundlagen der 48. Flächennutzungsplanänderung	1
1.2	Aufstellungsbeschluss	1
1.3	Änderungsbereich	1
1.4	Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB)	1
2.	Berücksichtigung des Gebotes der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB), der Bodenschutzklausel (§ 1a Abs. 2 BauGB) und des Klimaschutzes (§ 1a Abs. 5 BauGB)	2
3.	Planungsanlass, -ziele	3
3.1	Projektbeschreibung	4
4.	Inhalt der Flächennutzungsplanänderung	5
4.1	Art der Nutzung	5
4.2	Verkehrsflächen, Erschließung	6
5.	Verwirklichung der 48. Flächennutzungsplanänderung	6
5.1	Ver- und Entsorgung	6
5.2	Soziale Maßnahmen	6
5.3	Bodenfunde/Denkmalpflege	6
5.4	Altlasten	7
II.	Umweltbericht	8
1.	Beschreibung des Planvorhabens	8
1.1	Ziele der Flächennutzungsplanänderung	8
1.2	Angaben zum Standort	8
1.3	Art und Umfang des Vorhabens, Bedarf an Grund und Boden	9
2.	Ziele des Umweltschutzes laut der einschlägigen Fachgesetze und Pläne und ihre Berücksichtigung	9
2.1	Gesetzliche Grundlagen	9
2.2	Fachpläne	10
2.3	Schutzgebiete und Schutzfestsetzungen	10
3.	Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens und Auswirkungen bei Durchführung der Planung	11
3.1	Schutzgut Mensch	11
3.2	Schutzgut Boden	12
3.3	Schutzgut Wasser	13
3.4	Schutzgut Pflanzen/Biototypen	14
3.5	Schutzgut Tiere/Artenschutz	17
3.6	Schutzgut Luft und Klima	19
3.7	Schutzgut Landschaftsbild	19
3.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	20

3.9	Schutzgut Fläche	22
3.10	Wechselwirkungen/biologische Vielfalt	22
3.11	Störfallrisiken	23
4.	Überschlägige Prognose und Bewertung der Umweltauswirkungen	23
4.1	Zu erwartende erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung	23
4.2	Betrachtung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	24
4.3	Wirkfaktoren	25
4.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum planinternen Ausgleich von Umweltauswirkungen	25
4.5	Verbleibende Umweltauswirkungen/externe Kompensation	26
5.	Zusätzliche Angaben	27
5.1	Hinweise zur Methodik und zu Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	27
5.2	Referenzliste der verwendeten Quellen	27
5.3	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	28
6.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	28
III.	Verfahrensvermerk	31

Anlage: 48. Flächennutzungsplanänderung, Umweltbericht - Bestandsplan Biotoptypen, ibt, Osnabrück, 11.07.2018

I. Begründung

1. Grundlagen der 48. Flächennutzungsplanänderung

1.1 Rechtsgrundlagen der 48. Flächennutzungsplanänderung

- 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 Bauordnung Nordrhein-Westfalen – BauO NRW
- f) Raumordnungsgesetz – ROG

jeweils in der zurzeit geltenden Fassung.

1.2 Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Tecklenburg hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 48. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

1.3 Änderungsbereich

Der Änderungsbereich der 48. Flächennutzungsplanänderung liegt in der Stadt Tecklenburg, westlich des Stadtzentrums Tecklenburg an der Straße *Meesenhof*.

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

Der räumliche Geltungsbereich der 48. Flächennutzungsplanänderung ist in der Planzeichnung festgesetzt. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,73 ha.

1.4 Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

Demnach legt der Regionalplan Münsterland für die in Rede stehende Fläche einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) fest.

Nach Ziel 2-3 LEP NRW sind Bauflächen und Baugebiete innerhalb von zeichnerisch festgelegten Siedlungsbereichen darzustellen und auszuweisen. Für Vorhaben unterhalb der Schwelle der Raumbedeutsamkeit an vorhandenen, überwiegend baulich geprägten Standorten, die wie hier der Erholung dienen, können auf der Grundlage des Ziels 6.6-2 LEP NRW auch außerhalb ASB verortet und ergänzt werden.

Der Geltungsbereich der hier in Rede stehenden FNP-Änderung liegt innerhalb des ASB; somit ist die Planung des Hotels mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

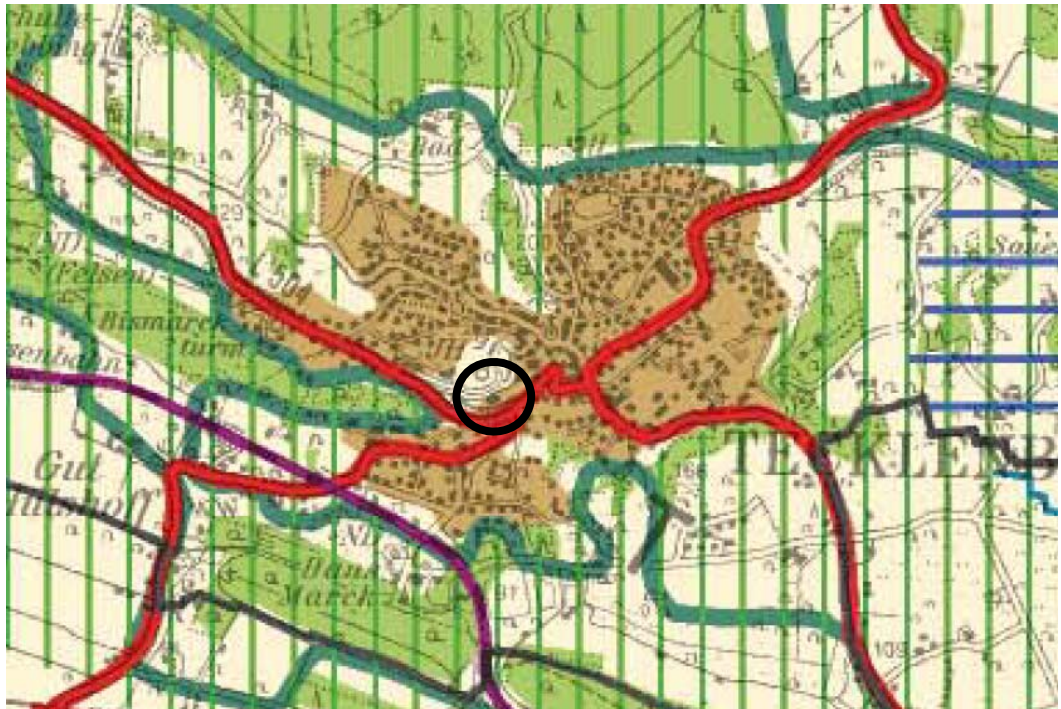


Abbildung 1: Regionalplan Münsterland (Quelle: Bezirksregierung Münster)

2. Berücksichtigung des Gebotes der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB), der Bodenschutzklausel (§ 1a Abs. 2 BauGB) und des Klimaschutzes (§ 1a Abs. 5 BauGB)

Die Novellierung des Baugesetzbuches aus dem Jahre 2013 fordert eine besondere Berücksichtigung und Begründung, wenn Flächenbedarfe nicht durch Maßnahmen der Innenentwicklung befriedigt werden können und daher Flächen, die land- oder fortwirtschaftlich genutzt werden, in Anspruch genommen werden müssen.

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den abwägungsrelevanten Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Der Neubau eines Hotels auf Tecklenburger Stadtgebiet erfolgt durch Nachnutzung und Erweiterung einer bereits vormals für den Hotelbetrieb genutzten Fläche. Hierfür ist es erforderlich, im Bereich der geplanten Erweiterungsflächen vorhandene Grünflächen in Anspruch zu nehmen. Größtenteils werden jedoch vorhandene Versiegelungsflächen nachgenutzt. Somit wird die Neuversiegelung so gering als möglich gehalten und die Überbauung siedlungsklimatisch wirksamer Flächen auf die Erweiterungsflächen des Hotelneubaus beschränkt. Die an das erweiterte Sondergebiet angrenzenden, baumbestandenen Grünflächen bleiben weitgehend als solche erhalten. Des Weiteren ist die Planung auf der nachgeordneten Ebene der vorhabenbezogenen Bebauungsplanung bemüht, klimaschutzrelevante Maßnahmen in die Planung zu integrieren, beispielsweise durch die verpflichtende Einrichtung von Dachbegrünung auf geeigneten Dachflächen. Die Einhaltung aktueller Wärmestandards bei Neubauvorhaben kann vorausgesetzt werden.

Der Eingriff in den Naturhaushalt wird durch ggf. erforderliche Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen (siehe hierzu mehr unter II. Umweltbericht).

3. Raumordnerische Verträglichkeit

Im Folgenden wird die raumordnerische Verträglichkeit des Hotelneubaus in Bezug auf die Entwicklung des Beherbergungsgewerbes der Umlandgemeinden dargestellt:

1. Reaktivierung des bestehenden Übernachtungspotenzials seit Schließung des Hotel Burggrafen und Ergänzung des Übernachtungsangebotes entsprechend der Marktbewertung der Tecklenburg Touristik GmbH
2. Besondere Topographie und Lage sowie des touristischen Wertes des Ortes
3. Stärkung der touristischen Infrastruktur und des Einzelhandels sowie der Gastronomie des Umlandes

Zu 1) Mit dem Hotelkonzept werden vollkommen andere und vor allem neue Gäste angesprochen, die kein vergleichbares Angebot in den umliegenden Gemeinden vorfinden. Insofern ist aus Marktsicht eher von einer Ergänzung des vorhandenen Übernachtungsportfolios in der Region auszugehen.

In den umliegenden Kommunen sind keine vergleichbaren Angebote in diesem gehobenen Segment zu finden. Insofern kann durchaus unterstellt werden, dass Feriengäste, die sich zukünftig für das Hotel Burggraf entscheiden, einer anderen Klientel angehören werden, die nicht zwangsläufig auch zum Publikum eines klassischen Gasthofes gehören. Daher stellt der Hotelneubau keine „übermächtige“ Konkurrenz dar, da das Übernachtungsangebot in den umliegenden Kommunen – sowohl das vorhandene als auch evtl. neu hinzukommendes – auf eine völlig andere Zielgruppe abstellt.

Zu 2) Tecklenburg ist bereits als Tourismusdestination etabliert und weit über die regionalen Grenzen (u. a. Niederlande) bekannt. Die Stadt profitiert hier von ihrer besonderen Lage am Höhenkamm des Teutoburger Waldes (Hermannsweg). Insofern ist eine Vergleichbarkeit Tecklenburgs mit umliegenden Orten schwer herzustellen. Die steilen Hänge und Täler haben in manchen Bereichen voralpinen Charakter und stellen somit eine Besonderheit im Münsterland dar. Touristen kommen daher gezielt direkt nach Tecklenburg, um diese besondere Landschaft zu erleben. Gemeinden nördlich und südlich des Höhenkammes sind landschaftlich – und somit touristisch – deutlich weniger interessant.

Zu 3) Tecklenburg ist als Luft- und Kneippkurort weit über die regionalen Grenzen hinaus als Tourismusdestination bekannt. Die Stadt hält ein umfangreiches, auf den Gast zugeschnittenes Tourismusangebot vor. Während der Sommersaison finden in der alten Burgruine jährlich die Tecklenburger Festspiele statt. Auch durch dieses auf Tourismus angelegte Angebot unterscheidet sich Tecklenburg deutlich von den Umlandgemeinden.

Fazit:

Es werden keine negativen Auswirkungen auf die Übernachtungssituation und die städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten in Bezug auf das Beherbergungsgewerbe der Nachbargemeinden erwartet. Es kann aus oben genannten Gründen unterstellt werden, dass Übernachtungsgäste, die sich z. B. für Westerkappeln entscheiden, andere Motive bei ihrer Wahl verfolgen, als Touristen, die nach Tecklenburg kommen, und sich auch weiterhin für Westerkappeln entscheiden werden.

Die Umlandgemeinden setzen bei ihrer städtebaulichen Entwicklung auf andere Entwicklungsziele als die auf Tourismus ausgerichtete Stadt Tecklenburg. Insofern kann auch das Übernachtungsangebot der Nachbarkommunen nicht miteinander verglichen werden.

4. 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 leerstehenden 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 unterbrochen und ein Architektenwettbewerb ausgelobt. Preisträger war das Büro blocher partners aus Stuttgart mit ihrem Entwurf (siehe Abbildung 2).



Abbildung 2: 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.

4.1 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.

4.1.1 Hotelneubau

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 begrünten Geschosse graben sich in den Hang ein. Sie sind von Wald und Grünflächen umgeben und von der Ferne kaum sichtbar.

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

4.1.2 Apartmenthaus

Westlich des Hotels plant der Investor zusätzlich ein Apartmenthaus 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.

4.1.3 Kulturgang

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

Das Kulturhaus stellt als Kultur- und Musikveranstaltungszenrum 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 Glasfassade wird durch Lamellen oder bedrucktes Glas auf die Bedürfnisse des Artenschutzes angepasst. Außerdem wird der Gang bei Nacht zusätzlich abgedunkelt.

5. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung

Der Flächennutzungsplan der Stadt stellt für den Änderungsbereich eine *Sonderbaufläche (S)* gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO sowie *Grünflächen* gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung *Parkanlage* dar. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 50 „Hotel Burggraf“ lassen sich somit nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickeln. Der Flächennutzungsplan wird daher parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 geändert. Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist es, die vorhandene *Sonderbaufläche (S)* in ein *Sondergebiet (SO)* mit der Zweckbestimmung *Hotel* zu ändern und geringfügig zu vergrößern, um den Betrieb des ansässigen Hotels wieder aufnehmen zu können und den Planungen aus dem Integrierten Handlungskonzept der Stadt Tecklenburg nachgehen zu können.

5.1 Art der Nutzung

Für den Geltungsbereich der 48. Flächennutzungsplanänderung wird ein *Sondergebiet (SO)* gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung *Hotel* dargestellt.

Für den östlichen Teilbereich werden *Flächen für Wald* gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9b BauGB dargestellt. Der aktuell als Grünfläche dargestellte Bereich wird entsprechend der parallelen Bebauungsplanaufstellung nun auch im FNP als Wald betrachtet.

5.2 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.

6. **Verwirklichung der 48. Flächennutzungsplanänderung**

6.1 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.

6.2 Soziale Maßnahmen

Soziale Maßnahmen werden bei der Durchführung der Flächennutzungsplanänderung nicht erforderlich

6.3 Bodenfunde/Denkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereiches der 48. Änderung des Flächennutzungsplanes 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 3) nicht beeinträchtigen darf. Die Sichtachse zwischen den beiden Objekten ist in diesem Entwurf für das Hotel berücksichtigt worden.



Abbildung 3: freizuhaltende Sichtachse Haus Marck - Wierturm

6.4 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 die Schutzgüter Mensch, Boden, Wasser, Pflanze, Tier, Klima/Luft, Landschaftsbild, Fläche und Kultur- und Sachgüter beschrieben und bewertet und eine überschlägige Abschätzung möglicher Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter vorgenommen.

1. Beschreibung des Planvorhabens

1.1 Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Die Stadt Tecklenburg ist bestrebt, auf dem Gelände des seit 2001 stillgelegten Hotels Burggraf eine Nachnutzung in Form eines zeitgemäßen Hotelneubaus zu ermöglichen. Die parallele Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 50 hat die planungsrechtliche Vorbereitung und Sicherung einer Nachfolgenutzung des Hotels Burggraf zum Ziel, der Flächennutzungsplan ist entsprechend anzupassen. Auf Grundlage eines Architektenwettbewerbes soll nun ein umfangreicher Hotelneubau realisiert werden und durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Baurecht erhalten. Aufgrund einer Flächenvergrößerung der Hotelgebäude ist das *Sondergebiet (SO)* mit der Zweckbestimmung *Hotel* gegenüber der derzeitigen Darstellung der *Sonderbaufläche (S)* im Flächennutzungsplan nach Süden hin zu erweitern und hierfür ein bislang als Grünfläche dargestellter Bereich in Anspruch zu nehmen. Der Flächennutzungsplan (FNP) wird entsprechend der vorhabenbezogenen Bebauungsplanung angepasst. Hierzu gehört auch die Darstellung einer Fläche für Wald östlich des SO. Der aktuell als Grünfläche dargestellte Bereich wird entsprechend der parallelen Bebauungsplanaufstellung nun auch im FNP als Wald betrachtet. Die Darstellung benachbarter, über den Geltungsbereich des B-Plans hinausgehende Waldflächen wird im Zuge der Flächennutzungsplan-Neuaufstellung entsprechend angepasst.

1.2 Angaben zum Standort

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 leerstehendes 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.

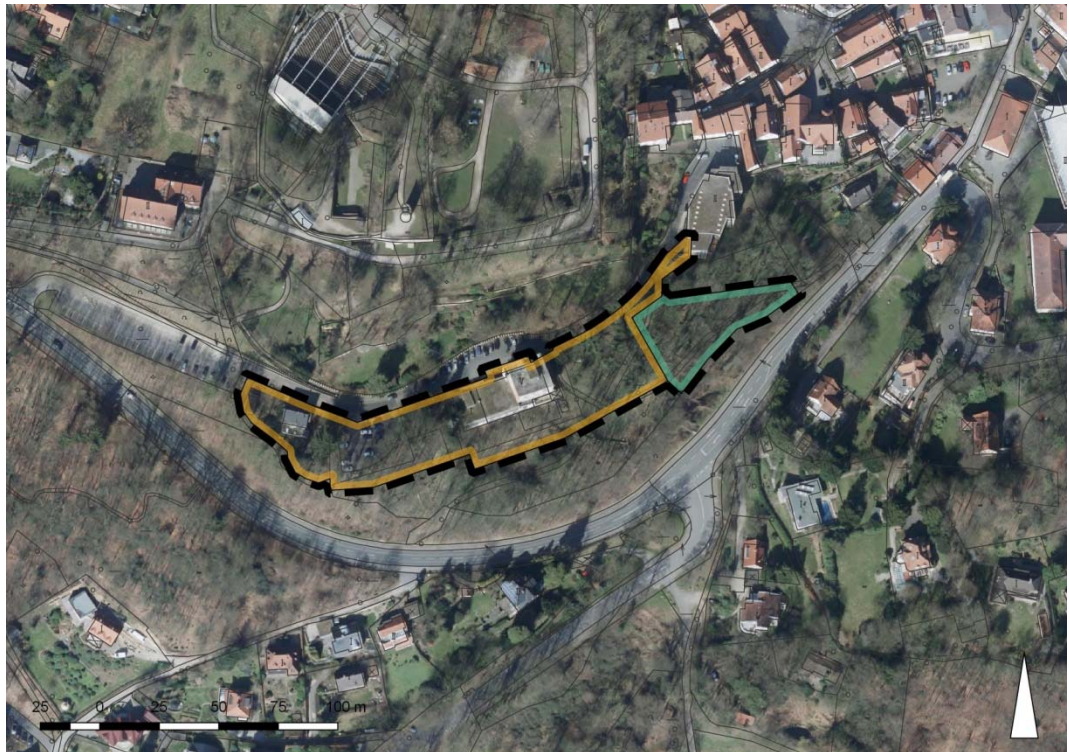


Abbildung 4: aktuelle Nutzung im Plangebiet und dessen Umgebung
(Quelle Luftbild: www.wms.nrw.de/geobasis)

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

Wesentlicher Inhalt des rund 0,73 ha umfassenden Änderungsbereiches ist die Ausweisung eines *Sondergebietes (SO)* mit der Zweckbestimmung *Hotel* auf einer Fläche von rund 0,59 ha. Ca. 0,3 ha sind bereits im aktuell gültigen FNP als *Sonderbaufläche (S)* dargestellt, demnach werden ca. 0,3 ha Grünfläche für eine Bebauung freigegeben. Die Obergrenze für die Grundflächenzahl (GRZ) liegt in *Sondergebieten* bei 0,8, d.h. es ist hier von einer Versiegelung von bis zu 80 % auszugehen. Östlich angrenzend an das SO wird im Zuge der 48. FNP-Änderung eine vormalige Grünfläche auf einer Fläche von 0,14 ha als Wald dargestellt.

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 Immissionschutzrechts,
- 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.

Weitere im Bauleitplanverfahren zu berücksichtigende umweltschutzfachliche Ziele werden in den einschlägigen Fachgesetzen ausgeführt. Die Umweltschutzziele der nachfolgend gelisteten gesetzlichen Grundlagen sind bei der Planung und Durchführung der Umweltprüfung zu berücksichtigen:

Schutzgut	Grundlage	Schutzgut	Grundlage
Mensch	BImSchG inkl. Verordnungen	Pflanzen und Tiere	BNatSchG
	TA Lärm		BWaldG
	DIN 18005		BauGB
	TA Luft	Luft und Klima	BImSchG inkl. Verordnungen (Luft)
	BNatSchG		TA Luft
	BauGB		BNatSchG
Boden	BBodSchG	Landschaftsbild	BauGB
	BauGB		BNatSchG
	BNatSchG	Kultur- und Sachgüter	DSchG NRW
WHG	BNatSchG		
Wasser	BNatSchG		

Die Berücksichtigung der allgemeinen Schutzziele der o.g. gesetzlichen Grundlagen 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 überwiegend als *Allgemeinen Siedlungsbereich* (ASB) im Osten und für einen kleineren Teilbereich einen *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.

Ein gültiger Landschaftsplan besteht für das Plangebiet derzeit nicht.

2.3 Schutzgebiete und Schutzfestsetzungen

Für den Geltungsbereich der FNP-Änderung liegen keine Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile, Naturdenkmale, geschützte Biotop 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 befürchten.

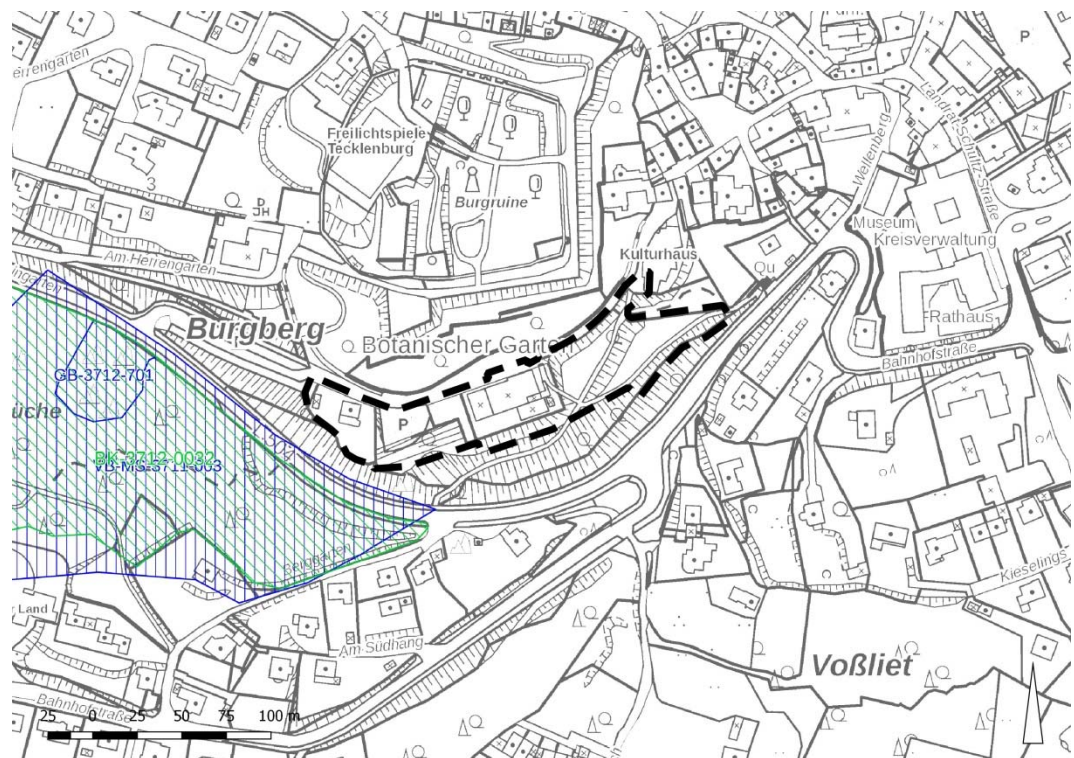


Abbildung 5: LINFOS-Daten (Quelle Kartengrundlage: www.wms.nrw.de/geobasis)

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).

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/Immissionschutz) 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 die vorliegende Bauleitplanung 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 der FNP-Änderung eine Braunerde (B331) aus einer 6 - 10 dm starken Schicht aus sandig-lehmigem (zum Teil schwach steinig-grusigen) Schluff und schwach tonigem (zum Teil schwach steinig-grusigem) Schluff über dem anstehenden Festgestein. Bereichsweise kann eine bis zu 10 dm mächtige Schicht aus mittel sandigem Lehm (schwach steinig-grusig) zwischengelagert sein. 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 mittlere gesättigte Wasserleitfähigkeit auf. Für eine Versickerung im 2-Meter-Raum ist der Boden laut Bodenkarte 1 : 50.000 ungeeignet. Eine näherungsweise Einordnung der Filterfähigkeit des Bodens im 2-Meter-Raum anhand der ermittelten Luft- und Kationenaustauschkapazität gibt die Bodenkarte mit einer geringen Gesamtfilterfähigkeit an.

In der Karte der schutzwürdigen Böden NRW (3. Auflage) ist die im Plangebiet anstehende Braunerde nicht als schutzwürdig eingestuft.

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

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 Geltungsbereiches) einzuordnen. Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung ist im Bereich des Kluft-Grundwasserleiters (westlicher Teilbereich des Plangebietes) günstig, im östlichen Teilbereich des Geltungsbereiches (Poren-Kluft-Grundwasserleiter) ist es ungünstig.

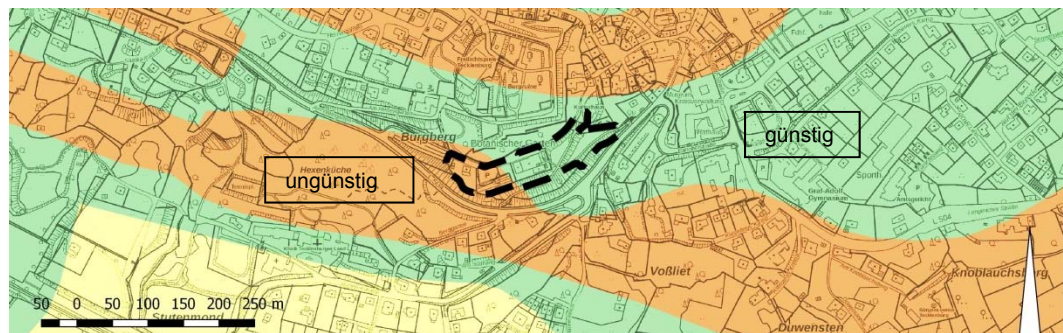


Abbildung 6: Schutzpotential Grundwasserüberdeckung (Quelle Kartengrundlage: www.wms.nrw.de/geobasis)

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

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 Änderungsbereiches bereits durch bestehende Versiegelung eingeschränkt.

Es besteht eine allgemeine Bedeutung des Schutzgutes Grundwassers im Plangebiet.

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 Zuzückung aus oberirdischen Gewässern

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

3.4 Schutzgut Pflanzen/Biototypen

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 Biototypen, 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.

Die nachfolgende Beschreibung der vorhandenen Biotypen basiert auf einer Ortsbegehung am 18.04.2018. Kartiergrundlage ist der Kartierschlüssel Biotypen NRW (LANUV 2016).

Sonstiger Laub(misch)wald mit mehreren heimischen Laubbaumarten (AG1): Flächenmäßig größte Anteile des Plangebietes macht ein ahorndominierter Laubwald aus. Weitere häufige Baumart ist die Buche (*Fagus sylvatica*), in geringeren Anteilen gesellen sich Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Rosskastanie (*Aesculus hippocastanum*), Traubenkirsche (*Prunus padus*) und Holunder (*Sambucus nigra*) dazu. Gruppenweise stocken insbesondere südlich des Hotelgebäudes Eiben (*Taxus baccata*). Mit vorwiegenden Bruchhohendurchmessern (BHD) von 10 cm und 50 – 60 cm setzt sich die Altersstruktur in der Hauptsache aus zwei Altersklassen mit Stangenholz und starkem Baumholz zusammen. Insbesondere im Osten des Plangebietes sind vereinzelte Altbäume mit BHD \geq 80 cm vorzufinden. Im Hangbereich südlich des Hotelgebäudes hat sich seit Auflassung des Hotels Burggraf ein junger Ahornbestand mit BHD zwischen 5 und 20 cm entwickelt, dem sich vereinzelt Eiben und Traubenkirschen beimengen. Die Krautschicht der Waldflächen wurde zum Kartierzeitpunkt von dem typischen Frühlingsgeophyten *Ranunculus ficaria* (Scharbockskraut) geprägt, vereinzelt kamen auch Aronstab (*Arum maculatum*), Lerchensporn (*Corydalis cava*) u.a. vor.



Waldbereich südlich Hotel, Blick nach Westen



Stangenwald am Hang südlich des Hotelgebäudes, Blick von Süden in Richtung Nordosten zum Hotelgebäude



östlicher Waldbereich, Standort auf südlichem Fußweg, Blick nach Nordost



östlicher Waldbereich, Blick aus Richtung Kulturhaus nach Südwest

Gebäude (HN1): Im Plangebiet befinden sich zum einen das stillgelegte Hotelgebäude im Zentrum des Geltungsbereiches sowie zum anderen ein leerstehendes Wohnhaus mit angegliedertem Garagengebäude im Westen des Plangebietes.



ehemaliges Hotel Burggraf, Blick von Westen nach Osten



Wohnhaus, Blick von Nordosten

Gehölzstreifen (BD3): Zwischen Parkplatzfläche und Hotelgebäude verläuft eine Rampe, die nach Norden hin von einem angepflanzten Gehölzstreifen begleitet wird. Dieser setzt sich neben vereinzelt Laubbaumarten hauptsächlich aus nicht-standortheimischen Nadelgehölzen zusammen.

Garten (HJ0): Westlich des leerstehenden Wohnhauses im Westen des Plangebietes fällt der ehemalige Hausgarten aktuell brach. Neben Ziergehölzen des Hausgartens wie z. B. Rhododendron, Rose und Stechpalme wird die ehemalige Rasenfläche zunehmend von Arten wie Brennnessel (*Urtica dioica*), Giersch (*Aegopodium podagraria*), Scharbockskraut (*Ranunculus ficaria*), Storchschnabel (*Geranium spec.*), und Brombeere (*Rubus spec.*) erobert.

Gebüsche und Strauchgruppen mit vorwiegend heimischen Straucharten (BB11): Im Westen des Plangebietes befindet sich ein leerstehendes Wohngrundstück mit ruderalisierenden Gartenflächen. Östlich und südlich des Wohnhauses hat sich in der Zwischenzeit ein flächendeckendes Brombeergebüsch ausgebreitet.



brachgefallener Hausgarten zwischen Brombeergebüsch südlich Wohnhaus ehem. Wohnhaus und Garagengebäude

Flächenhafte trockene Hochstaudenflur (LB2): Südlich des Hotelgebäudes im Bereich der ehemaligen Terrassenebene hat sich eine Gierschflur etabliert.

Parkplatz (HV3): Zwischen Hotelgebäude und ehemaligem Wohngrundstück liegt eine Parkplatzfläche in Natursteinpflaster (Basalt).

Verkehrsstraße (VA0): Im Norden des Plangebietes verläuft eine Zufahrtstraße, bereichsweise einschließlich Gehweg und Parkflächen. Die befestigten Flächen weisen unterschiedliche Materialien auf, es finden sich Asphalt, Betonplatten und Naturstein.



Zufahrtstraße mit Gehweg/ Parkplatz, Blick von West nach Ost



Zufahrtstraße mit Parkflächen, Blick von West nach Ost

Rad-Fußweg (VB5): Innerhalb der Waldflächen verlaufen mehrere Fußwegeverbindungen, die in Form teils abgängiger Spritzdecken befestigt sind. Einige Wegeabschnitte sind als Treppen in Naturstein angelegt.

Eine Bewertung der vorhandenen Biotoptypen erfolgt nach der Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW (LANUV 2008) und wird im Kapitel zur Eingriffsbilanzierung (Punkt 4.3) differenziert dargelegt. Die Bedeutung/Empfindlichkeit der vorgefundenen Biotoptypen wird drei- bzw. vierstufig in wertlos (Grundwert 0), sehr gering bis gering (Grundwert 1 - 3), allgemein/empfindlich (Grundwert 4 - 6) und hoch (Grundwert 7 - 10) eingeteilt.

Entsprechend der im Bestandsplan bezeichneten Bestandsbewertung handelt es sich bei den Waldbiotoptypen vorwiegend um Strukturen von hoher Bedeutung. Alle weiteren, nicht-versiegelten Biotoptypen im Plangebiet sind von geringer bis mittlerer Bedeutung.

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 Vogelarten zu prüfen. Aufgabe auf Ebene der Flächennutzungsplanung ist es, eine grundsätzliche Machbarkeit der geplanten Flächennutzungen aus Sicht des Artenschutzes zu prüfen. Es ist zu abzuschätzen, ob durch eine Umsetzung der Planung gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG) verstoßen wird und ggf. naturschutzfachliche Ausnahmenvoraussetzungen 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. Der Geltungsbereich der 48. FNP-Änderung wird mit den vorliegenden Untersuchungen abgedeckt. 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 die neu aufgerollten Bauleitplanverfahren noch hinreichend aktuell und nutzbar⁵. 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 (siehe auch nachstehende Liste der 2014 insgesamt erfassten Brutreviere).

17 Reviere entfielen dabei auf den Geltungsbereich selber (Lage im Geltungsbereich oder unmittelbar auf der Grenze). Hierbei handelte es sich um folgende Arten: 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 besondere Bedeutung als Vogellebensraum beizumessen.

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

Tab.: im Untersuchungsgebiet nachgewiesene Brutvogelarten (Stand 2014)

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

Erl. Tab. 1: Status_Gebiet; Reviere = Brutvogel // Schutzstatus: S: 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)

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 leerstehenden 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, Fransenfledermaus (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.

Aufgrund der Funktion des Plangebietes als Lebensstätte streng geschützter Tierarten ist dem Plangebiet eine besondere Bedeutung zuzuweisen.

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 Stau effekt 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

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.

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).

Der Geltungsbereich der 48. FNP-Änderung ist aktuell deutlich geprägt von den Gehölzbeständen des erst in jüngerer Zeit entstandenen, relativ dichten Waldbestandes. Bei einer Betrachtung des Plangebietes aus der umgebenden Landschaft heraus wirkt dieses insbesondere aus südlicher Blickrichtung sehr natürlich. Die bestehenden Gebäude sind, ebenso wie auch der historische Ortskern Tecklenburgs, im Wesentlichen aus nächster Nähe wahrzunehmen, mit zunehmender Entfernung besteht eine deutliche Sichtverschattung durch vorhandene Bäume. Eine Sichtbarkeit des jetzigen und geplanten Hotelstandortes besteht zum derzeitigen Zeitpunkt daher in eingeschränktem Maße. Aus südlicher Richtung (Standpunkt Haus Marck) ragt das vorhandene Hotelgebäude nur geringfügig über die vorhandenen Gehölzbestände hinaus und prägt das Ortsbild nur in geringem Maße mit. Auch aus nördlicher Richtung (Standpunkt Wierturm) besteht eine starke Sichtverschattung durch größtenteils ältere Baumbestände in der Hanglage zwischen Aussichtspunkten des Burgberges und dem Hotelstandort.

Ausgehend von Sichtachsen aus dem Plangebiet in die Umgebung ist der Münsterlandblick Richtung Süden hervorzuheben. Jedoch ist auch diese Blickachse derzeit stark vom vorhandenen Waldbestand sichtbar verschattet.



Blick auf das Bebauungsplangebiet von Süden (Standpunkt Haus Marck; denkmalgeschützte Sichtachse, siehe Kapitel 3.9)



Blick auf das Bebauungsplangebiet von Norden (Standpunkt Aussichtsplattform am Wierturm)

Trotz Sichtverschattungen durch die Waldentwicklung der jüngeren Zeit besteht für das Plangebiet und sein näheres Umfeld mit diversen denkmalgeschützten Bauwerken/Ensembles und geschützten Sichtachsen eine hohe Bedeutung für das Landschafts- und Ortsbild.

3.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

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

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.

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 Kulturdenkmälern 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 Geländereste, untertägig Fundamentreste, Keller, Brunnen, Gänge, Kasematten und Gräben. Das Ruinengelände wird aktuell durch die Freilichtbühne Tecklenburg genutzt.
- Aussichtsturm „c“: 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 Änderungsbereiches 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 1960er-Jahren, das heute als Veranstaltungsbauwerk 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 Stadanlage. 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 7: gem. Denkmalbereichssatzung „Historischer Stadtkern Tecklenburg“ vom 05.10.1989 geschützte Stadtsilhouette aus Richtung der *Königstraße*

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. Die Planung sieht die Umwidmung eines bisher unversiegelten, planungsrechtlich bisher als Grünfläche bzw. faktisch als Waldfläche einzuordnenden Bereiches in Sondergebiet „Hotel“ mit entsprechender Neuversiegelung vor. 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: leerstehendes 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 und auch nicht zu erwarten.

4. **Überschlägige Prognose und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Durch Umsetzung der Planung kommt es zu einer Umnutzung einer Grünfläche in eine Sondergebietsfläche, die einen Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet und voraussichtlich negative Auswirkungen auf die Schutzgüter der Umweltprüfung entfaltet. Im Folgenden wird eine überschlägige Umweltfolgenabschätzung unter Berücksichtigung möglicher Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung erheblicher Umweltauswirkungen im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung geliefert. Die nachfolgend benannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen berücksichtigen zum Teil bereits Planungsdetails aus dem parallel laufenden Aufstellungsverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 50. Im Hinblick auf das Schutzgut Tiere entstammen die genannten Maßnahmen dem vorläufigen Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 50. Eine Anpassung des artenschutzrechtlichen Maßnahmenkonzeptes zur Vermeidung/Minderung und zu vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (=funktionserhaltende Maßnahmen im Sinne des Artenschutzes, sog. CEF-Maßnahmen) an die geänderten Planungsgrundsätze erfolgt auf Ebene des parallel aufzustellenden Bebauungsplanes.

4.1 Zu erwartende erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung

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

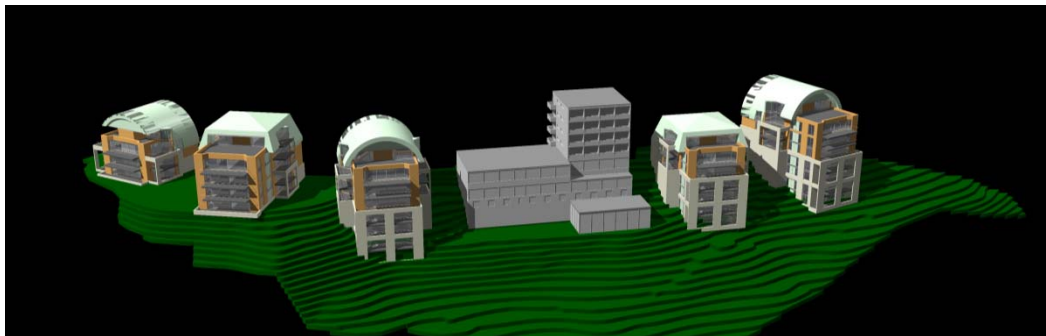
1. Weitere Nichtnutzung des bestehenden Hotelgebäudes mit fortschreitendem Zerfall der Bausubstanz: Es ist von einer ungestörten Entwicklung des vorhandenen Waldbestandes südlich des Hotelbaus auszugehen, der lediglich im Bereich der fußläufigen Wegeverbindungen frequentiert wird. Damit einher ginge 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. Ein Eingriff in das Landschaftsbild bliebe bestehen. Eingriffe in den vorhandenen Gehölzbestand wären in diesem Fall wahrscheinlich.

4.2 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. Darüber hinaus ist die fußläufige Nähe zu Altstadt und Freilichtbühne essenziell für einen wirtschaftlichen Betrieb des Hotels.

Im Jahr 2007 erfolgte der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 38 „Ferienapartmentanlage Burggraf“. In diesem Zusammenhang war der Bau von fünf zusätzlichen Appartementshäusern 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 planungsrechtlich gesichert werden. Insbesondere wegen nutzungsbedingter Optimierung von Arbeitsabläufen des Hotelbetriebes wurde der Siegerentwurf überarbeitet und durch ein zusätzliches Apartment- und Boardinghouse westlich des Hauptgebäudes erweitert. Hinzu kommt zudem der sog. Kulturgang, ein überdachter Gang zwischen Hotel und dem bestehenden Kulturhaus im Osten.

4.3 Wirkfaktoren

Wirkfaktoren sind Bestandteile der Planung, die geeignet sind, Veränderungen/Wirkungen in 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.

4.4 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/Waldkauznistkästen mit Eignung als Sommer- und/oder Überwinterungsquartier vor Beginn der Abrissarbeiten (CEF-Maßnahme).

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

- Erhalt der wertvollsten Waldflächen östlich des Sondergebietes als Lebensraum insbesondere für den Waldkauz und vorkommende Fledermausarten,
- umgebungsangepasste Architektur:
 - o 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; dieser Planungsgrundsatz wird auch im Hinblick auf das neu hinzugekommene Apartmenthaus und den Kulturgang beachtet;
 - o 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);
 - o Verwendung natürlicher Materialien (Holz) auch an der Hotelfassade,
 - o Dachbegrünung;
- Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft durch Emissionen aus Heizungsanlagen sind unter Berücksichtigung aktueller Wärmedämmstandards und moderner Heizungsanlagen als unerheblich einzustufen.

4.5 Verbleibende Umweltauswirkungen/externe 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/Waldflächen nicht-vermeidbare Umweltauswirkungen entstehen. Hierzu zählen z. B.:

- Schutzgut Boden/Fläche: Verlust von Bodenfunktionen im Bereich zusätzlicher Versiegelungsflächen (integrativer Ausgleich mit naturschutzrechtlicher Kompensation);
- Schutzgut Pflanze/Tier: Verlust/Störung von Waldlebensraum durch bauliche Ausdehnung in wertvolle Bereiche im Westen des Plangebietes, Beeinträchtigungen der Artengruppe Fledermäuse und des Waldkauzes sind zu erwarten und durch Ausgleichsmaßnahmen abzufangen; geplant sind: Waldausgleich im Verhältnis 1 : 2 (entsprechend Forderung des Landesbetriebs Wald und Holz NRW, integrativ mit naturschutzrechtlicher Kompensation), Sicherung von Naturwald/Habitatbäumen in geeigneter Entfernung zum Plangebiet (artenschutzrechtlich gebotene CEF-Maßnahme für Waldkauz/Fledermäuse);
- Schutzgut Klima/Luft: geringe siedlungsklimatische Auswirkung durch die Entfernung frischluftproduzierender/luftfilternder Gehölzbestände im Stadtgebiet bei gleichzeitiger Erhöhung der lokalen Erwärmung durch zusätzliche Versiegelung,
- Schutzgut Mensch: geringfügig negativ Verlust vorhandener Fußwegeverbindungen; positiv: Reaktivierung eines bedeutenden Hotelstandortes

Eine detaillierte Eingriffsbilanzierung nach Numerischer Bewertung NRW (2008) mit Ermittlung der ökologischen Wertigkeiten vor und nach Umsetzung der Planung und eine Festlegung geeigneter Maßnahmen zur Kompensation gemäß Eingriffsregelung und Waldrecht erfolgen im Parallelverfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 50. Es soll eine integrative Kompensation nach Waldrecht und Naturschutzrecht erfolgen.

Unter Beachtung der genannten Maßnahmen bestehen aus ökologischer Sicht keine Gründe zur Versagung des Vorhabens.

5. Zusätzliche Angaben

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

Der Umweltbericht wurde auf Grundlage eigener Ortsbegehungen, eines (vorläufigen) Fachgutachtens zum Bebauungsplan Nr. 50 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:

Vorläufiger Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (ASP) zum vorhabenbezogenen B-Plan „Hotel Burggraf“ der Stadt Tecklenburg, BMS-Umweltplanung, Osnabrück; Stand: Juli 2018

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)

Internetquellen (Abruf: 07/2018):

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/linfos?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/>

5.3 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Mit Hilfe des Monitoring sollen unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen frühzeitig erkannt und abgewendet werden. Verantwortlich hierfür ist gemäß § 4c BauGB die Gemeinde.

Da auf Grundlage der Darstellungen im Flächennutzungsplan noch keine konkreten Details zur künftigen Nutzung des Sondergebietes vorliegen, erfolgt eine Festlegung konkreter Monitoring-Maßnahmen erst auf Ebene der verbindlichen Bebauungsplanung. Als allgemeine Aspekte des Monitoring sind zu nennen:

- Überwachung der Einhaltung von Maßnahmen zur Vermeidung/Verringerung erheblicher Umweltauswirkungen im Zuge der baulichen Erschließung,
- Überwachung der Umsetzung und Funktion von Grünordnungs-/ Ausgleichsmaßnahmen.

6. **Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die Stadt Tecklenburg ist bestrebt, auf dem Gelände des seit 2001 stillgelegten Hotels Burggraf eine Nachnutzung in Form eines zeitgemäßen Hotelneubaus zu ermöglichen. Die parallele Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 50 hat die planungsrechtliche Vorbereitung und Sicherung einer Nachfolgenutzung des Hotels Burggraf zum Ziel; der Flächennutzungsplan (FNP) ist entsprechend anzupassen.

Der vorliegende Umweltbericht zur 48. FNP-Änderung der Stadt Tecklenburg betrachtet überschlägig die zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter der Umweltprüfung. Zu diesem Zweck werden die Schutzgüter in ihrem aktuellen Zustand betrachtet und bewertet und die voraussichtliche Erheblichkeit von Umweltauswirkungen (unter Berücksichtigung der nachfolgend benannten Maßnahmen zur Vermeidung/Verringerung und zum Ausgleich) prognostiziert:

Schutzgut	Bestand/Bewertung Schutzgut	Umweltauswirkungen	
		überschlägige Prognose wesentlicher Auswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	Freizeitfunktion allgemeine bis besondere Bedeutung	positiv: Reaktivierung eines Hotelstandortes; geringfügig negativ: Verlust von Wegeverbindungen	-
Boden	anstehender Boden: Braunerde ohne besondere Schutzwürdigkeit, keine Altlasten allgemeine Bedeutung	zusätzliche Versiegelung bisher im FNP als Grünfläche dargestellter Bereiche (ca. 0,3 ha)	x
Wasser – Teilschutzgut Oberflächengewässer	-	-	-
Wasser – Teilschutzgut Grundwasser	Kluft-Grundwasserleiter mit teilweise ungünstigem Schutzz Potenzial der grundwasserüberdeckenden Schichten allgemeine Bedeutung	Verringerung der Grundwasserneubildung durch zusätzliche Versiegelung	x
Pflanzen/ Biotoptypen	überwiegende Flächenanteile: Laubwald mit hoher Bedeutung	Verlust von Waldflächen durch Neuausweisung von Sondergebiet mit Zweckbestimmung Hotel	x
Tiere/ Artenschutz	erfasste Artengruppen: Vögel und Fledermäuse besondere Bedeutung aufgrund des Vorkommens streng geschützter Arten (Waldkauz, diverse Fledermausarten) und weiterer planungsrelevanter Arten	Umwidmung relevanter Tierlebensräumen in Sondergebiet mit Zweckbestimmung Hotel	x
Klima/ Luft	Bedeutung als Frischluftentstehungsgebiet und Schadstofffilter	Teilüberbauung siedlungsklimatischer Funktionsflächen	o
Landschaftsbild	besondere Bedeutung von Plangebiet und Umgebung, jedoch: Sichtverschattung der vorhandenen denkmalgeschützten Bauwerke/Ensembles und Sichtachsen durch Waldentwicklung	(angepasste) Gebäudeneubauten im räumlichen Zusammenhang mit denkmalgeschützten Bauwerke/Ensembles und Sichtachsen bei gleichzeitigem Erhalt naturnaher Waldflächen	-
Kultur- und Sachgüter	Sachgut: für einen Abriss vorgesehene Hotelruine Kulturgüter im nächsten Umfeld des Plangebietes: Burgruine Tecklenburg, Wierturm, Meesenhof, Historischer Stadtkern Tecklenburg	(angepasste) Gebäudeneubauten im räumlichen Zusammenhang mit denkmalgeschützten Bauwerke/Ensembles und Sichtachsen	-
Fläche	Beanspruchung bisher unversiegelter Grünfläche (faktisch Waldfläche)	siehe Schutzgut Boden	

- keine Beeinträchtigungen o geringe Beeinträchtigungen x erhebliche Beeinträchtigungen

Beabsichtigte Maßnahmen zur Vermeidung/Verringerung und zum Ausgleich von Umweltauswirkungen (unter teilweiser Berücksichtigung von Planungsdetails des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 50):

Vermeidung/Verringerung/planinterner Ausgleich
Baubedingt: <ul style="list-style-type: none">- Maßnahmen des Bodenschutzes- Gehölzschnitt und -rodung nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar- Schutz zu erhaltender Gehölze- Umweltbaubegleitung bei Gehölzentnahmen- Bauzeitenbeschränkung für den Abriss des alten Hotelgebäudes- Installation Fledermauskästen/Waldkauznistkästen
Anlagen-/betriebsbedingt: <ul style="list-style-type: none">- Erhalt wertvoller Waldflächen östlich des Sondergebietes „Hotel“- umgebungsangepasste Architektur
Ausblick auf im parallelen Bebauungsplanverfahren festzulegende externe Kompensationsmaßnahmen
<ul style="list-style-type: none">- Waldausgleich im Verhältnis 1 : 2 (integrative Kompensation nach Waldrecht/Naturschutzrecht)- Sicherung von Naturwald/Habitatbäumen in geeigneter Entfernung zum Plangebiet (artenschutzrechtlich erforderliche CEF-Maßnahme Waldkauz/Fledermäuse)

Unter der Voraussetzung, dass artenschutzrechtliche Belange und Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Sinne der Eingriffsregelung im verbindlichen Bauleitplanverfahren hinreichend berücksichtigt werden, bestehen nach aktuellem Stand aus ökologischer Sicht keine Gründe zur Versagung des Vorhabens.

III. Verfahrensvermerk

Der Entwurf der 48. Flächennutzungsplanänderung hat mit der Entwurfsbegründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegen. Das Ergebnis der Abwägung eingegangener Anregungen und Bedenken ist in den Entwurf der Flächennutzungsplanänderung bzw. die Entwurfsbegründung eingeflossen.

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Stadt Tecklenburg in seiner Sitzung am die 48. Flächennutzungsplanänderung sowie die Begründung festgestellt.

Tecklenburg, den

Der Bürgermeister

.....

(Stefan Streit)

Bearbeitung und Verfahrensbetreuung:

Osnabrück, den 14.01.2019
Lh/Sp/Su-305.190

.....

(Der Bearbeiter)

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