



# Stadt Tecklenburg

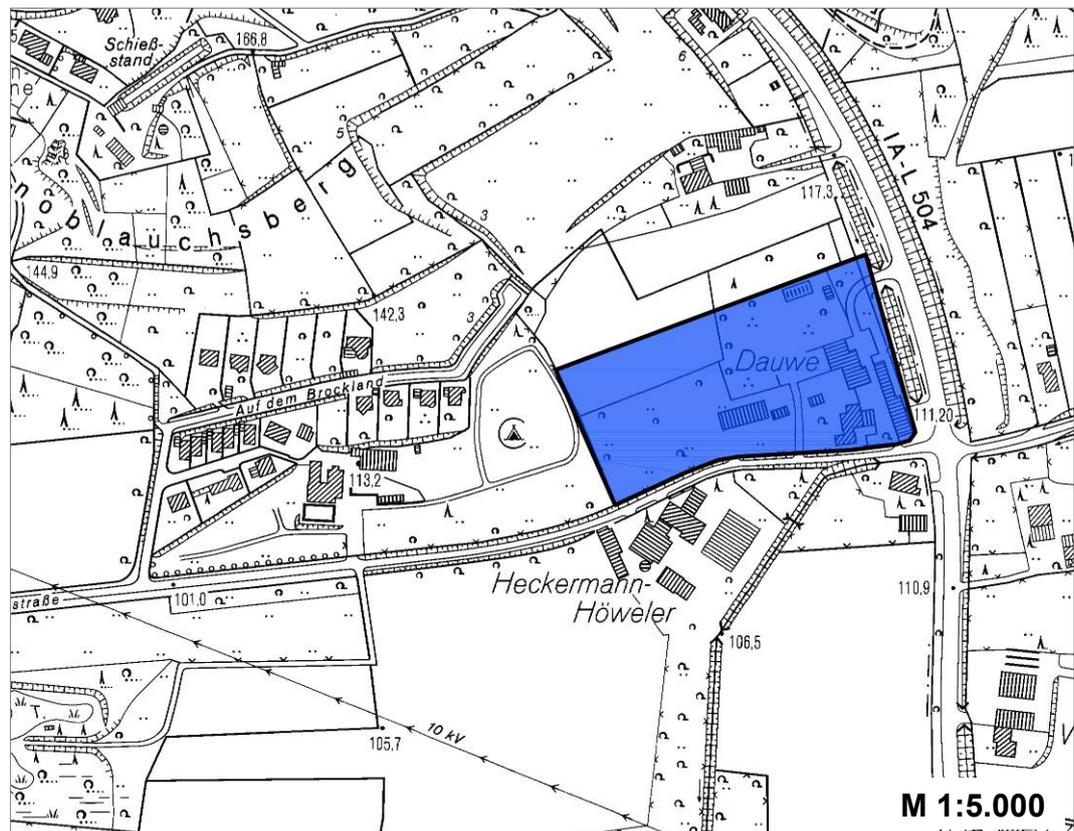
Kreis Steinfurt

## vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 45 „Baumpark Tecklenburg“

gemäß § 12 BauGB

- Satzung -

## Begründung



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

Wasserwirtschaft  
Abwassertechnik  
Wasserversorgung  
Straßenbau · Verkehr  
Landschaftsplanung  
Stadtplanung  
Ingenieurvermessung  
Geoinformationssysteme

**INHALTSVERZEICHNIS**

	Seite
<b>I. Begründung</b>	<b>1</b>
<b>1. Grundlagen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 45 „Baupark Tecklenburg“</b>	<b>1</b>
1.1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes	1
1.2 Aufstellungsbeschluss	1
1.3 Geltungsbereich	1
1.4 Flächennutzungsplan	1
<b>2. Planungsanlass, -ziele</b>	<b>2</b>
<b>3. Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes</b>	<b>2</b>
3.1 Art der Nutzung	2
3.2 Maß der baulichen Nutzung	6
3.3 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Flächen	6
3.4 Verkehrsflächen, Erschließung	6
<b>4. Immissionsschutz</b>	<b>7</b>
4.1 Schallimmissionsprognose:	7
4.2 Geruchsimmisionsprognose:	7
<b>5. Verwirklichung des Bebauungsplanes</b>	<b>8</b>
5.1 Ver- und Entsorgung	8
5.2 Soziale Maßnahmen	8
5.3 Bodenfunde/Denkmalpflege	8
5.4 Altlasten	9
<b>II. Umweltbericht</b>	<b>10</b>
<b>1. Beschreibung des Planvorhabens</b>	<b>10</b>
1.1 Ziele des Bebauungsplanes	10
1.2 Angaben zum Standort	10
1.3 Art und Umfang des Vorhabens, Bedarf an Grund und Boden	10
<b>2. Ziele des Umweltschutzes lt. der einschlägigen Fachgesetze und Pläne und ihre Berücksichtigung</b>	<b>11</b>
2.1 Fachpläne	13
2.2 Schutzgebiete und Schutzfestsetzungen	13
<b>3. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens und Auswirkungen bei Durchführung der Planung</b>	<b>14</b>
3.1 Kurzbeschreibung der gegenwärtigen Nutzung	14
3.2 Wirkfaktoren des Vorhabens	15
3.3 Schutzgut Boden	15

3.4	Schutzgut Wasser	16
3.5	Schutzgut Pflanzen und Tiere	17
3.6	Schutzgut Mensch	19
3.7	Schutzgut Luft und Klima	20
3.8	Schutzgut Landschaftsbild	21
3.9	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	22
3.10	Wechselwirkungen	22
3.11	Zu erwartende erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung	22
<b>4.</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung und zum Ausgleich von Umweltbeeinträchtigungen</b>	<b>23</b>
4.1	Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen	23
4.2	Eingriffsbilanzierung	24
4.3	Ausgleichsmaßnahmen	27
<b>5.</b>	<b>Zusätzliche Informationen</b>	<b>29</b>
5.1	Betrachtung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	29
5.2	Hinweise zur Methodik und zu Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	29
5.3	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	29
<b>6.</b>	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung</b>	<b>30</b>
<b>III.</b>	<b>Verfahrensvermerk</b>	<b>33</b>

### Anlagen:

1. Vorhaben- und Erschließungsplan (Lageplan, Gebäudeplan)
2. Schallimmissionsprognose zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Baumpark Tecklenburg“, Berichts-Nr.: 1-14-05-052a vom 24.04.2015 der öko-control GmbH, Ingenieurbüro für Arbeitsplatz- und Umweltanalyse, Burgwall 13a, 39218 Schönebeck
3. Geruchsmissionsprognose zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Baumpark Tecklenburg“, Berichts-Nr.: 1-14-01-052/2 vom 05.11.2014 der öko-control GmbH, Ingenieurbüro für Arbeitsplatz- und Umweltanalyse, Burgwall 13a, 39218 Schönebeck
4. Bestandsplan zum Umweltbericht
5. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (ASP) zum Bebauungsplan Nr. 45 „Baumpark Tecklenburg“ vom April 2014, BMS-Umweltplanung Blüml, Schönheim & Schönheim GbR, Freiheitsweg 38A, 49086 Osnabrück

## **I. Begründung**

### **1. Grundlagen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 45 „Baumpark Tecklenburg“**

#### **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 26.11.2013 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 45 „Baumpark Tecklenburg“ beschlossen.

#### **1.3 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich liegt in der Stadt Tecklenburg, westlich der Tecklenburger Straße (L 504), nördlich der Königstraße und südlich der Ortsmitte und der Duwensteine. Der Geltungsbereich umfasst Teile des Flurstückes 41, der Flur 14 der Gemarkung Tecklenburg.

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

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 45 „Baumpark Tecklenburg“ ist in der Planzeichnung festgesetzt. Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 2,2 ha.

#### **1.4 Flächennutzungsplan**

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich Flächen für die Landwirtschaft dar. Somit sind zurzeit nur Vorhaben gemäß § 35 BauGB zulässig. Parallel zur Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 45 „Baumpark Tecklenburg“ wird daher der Flächennutzungsplan der Stadt Tecklenburg geändert. Danach sind die Vorhaben dieses Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## 2. Planungsanlass, -ziele

Die Stadt Tecklenburg hat der topografischen Besonderheit der hügeligen bzw. bergig reizvollen Landschaft des Teutoburger Waldes den Zusatz „Erholungsort“ zu verdanken. Für eine Siedlungsentwicklung ist diese topografische Besonderheit jedoch nicht immer förderlich. So stehen an den Siedlungsrändern aufgrund von Geländeversprüngen, Taleinschnitten, Felsformationen und Waldgebieten kaum ausreichend große Flächen weder für eine gewerbliche noch für eine Siedlungsentwicklung zur Verfügung.

Der Baumpark Tecklenburg wurde 1984 als Gartenhof Tecklenburger Land als privilegiertes landwirtschaftliches Vorhaben (Baumschule) bauaufsichtlich genehmigt. In den vergangenen Jahren sind weitere Nutzungen (Verkauf, Gastronomie u. ä.) hinzugekommen, sodass nun die Möglichkeiten einer weiteren Genehmigung nach § 35 BauGB ausgeschöpft sind.

Die Firma Grüner Zweig GmbH ist seit 2005 in Tecklenburg ansässig. Der Baumpflegefachbetrieb bietet Dienstleistungen zum Thema Baumpflege und Baummanagement bei Bundes-, Landes- und kommunalen Einrichtungen sowie einer breiten privaten und gewerblichen Kundschaft an. Das Einsatzgebiet umfasst einen Radius von ca. 200 km. Im Betrieb werden zur Zeit 25 Mitarbeiter beschäftigt. Angegliedert an dieses Unternehmen existiert an dem Standort ein Seminarhaus, welches deutschlandweit mit hochqualifizierten Referenten Fortbildungen rund um das Thema Baum und Recht anbietet. Die Teilnehmerzahl in Tecklenburg lag im Jahr 2010 bei 750 Besuchern.

Beide Betriebe tragen neben der wirtschaftlichen Komponente auch zu einer sinnvollen Erweiterung des Tourismusangebotes im Erholungsort Tecklenburg bei und sind daher wertvolle Betriebe für die künftige Entwicklung Tecklenburgs sowohl aus städtebaulicher, wirtschaftlicher und touristischer Sicht.

Dieser Standort ist, obwohl er aufgrund der besonderen Topographie Tecklenburgs nicht direkt an die Ortslage angrenzt, ein geeigneter Standort, um diese Nutzungen zu sichern.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der Betriebe wird parallel zur Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 45 „Baumpark Tecklenburg“ der Flächennutzungsplan der Stadt Tecklenburg geändert.

## 3. Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

### 3.1 Art der Nutzung

Für den Bereich des Baumparkes Tecklenburg wird ein Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Neben einer gewerblichen Nutzung sind die ebenfalls auf dem Areal stattfindenden touristischen Nutzungen

von großer Bedeutung für den einzigen Luft- und Kneipp-Kurort im Münsterland. Gerade die besonderen touristischen Nutzungen wie das geplante Baumuseum oder die ganz speziellen Übernachtungsmöglichkeiten in Baumhäusern ergänzen und verstärken die touristische Attraktivität Tecklenburgs. Eine Verlagerung in andere Ortsteile hätte demnach enorme Nachteile für die Stadt Tecklenburg. Im Übrigen bleibt zu bezweifeln, ob ein solcher über Jahre gewachsener Nutzungsmix, der unter anderem um die oben genannten hinzukommenden Nutzungen ergänzt und verstärkt werden soll, an einem anderen Standort überhaupt neu zu schaffen ist.

Geplant ist die Festsetzung eines Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO.

Sondergebiet: *„SO Baumpark Tecklenburg - Tourismus/Bildung/Baumpflege“*

Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Tourismus/Bildung/Baumpflege“

Zulässig sind Nutzungen im Zusammenhang mit Baumpflegefachbetrieb „Grüner Zweig GmbH“ (Dienstleistungsunternehmen für Baumpflege/Baumverwaltung & Baumsachverständige) (siehe hierzu auch im Folgenden unter **Zu 1**)), sowie

Nutzungen im Zusammenhang mit dem Baumpark: Baumzentrum, Café/Gastronomie (Kunst- und Kleingewerbe), Arche für Wild- und Kulturobst, Übernachtungsangebote, Seminargebäude, touristische Freizeitangebote wie u. a. Abenteuer golf etc. (siehe hierzu auch im Folgenden unter **Zu 2**))

Die unten näher beschriebenen Nutzungen verteilen sich über das gesamte Sondergebiet und lassen sich nicht räumlich untereinander abgrenzen. Ganz im Gegenteil ist es das besondere Spezifikum dieses Sondergebietes, dass die einzelnen Nutzungen gemischt auf dem Grundstück verteilt liegen. Dabei profitieren die touristischen Nutzungen von den gewerblichen Nutzungen bzw. umgekehrt. Eine Loslösung bzw. Trennung der einzelnen Nutzungen würde der Idee des Baumparkes zuwiderlaufen und das wirtschaftliche Konzept gefährden bzw. unmöglich machen. Der gesamte Baumpark mit seinen verschiedenen, ineinandergreifenden Nutzungen und gegenseitigen Abhängigkeiten ist als ein zusammenhängendes Sondergebiet zu betrachten.

#### Zu 1) Gartenbau- und Baumpflegefachbetrieb

Als Dienstleistungsbetrieb zum Thema Grün & Baum ist der Baumpflegefachbetrieb GRÜNER ZWEIG GMBH zurzeit mit ca. 29 Mitarbeitern vor Ort ansässig. Der Betrieb existiert seit fast 20 Jahren am Markt und bedient regional, sowie überregional eine Vielzahl von kommunalen, gewerblichen und privaten Kunden zum Thema Baum, sowie Baumsachverständigentätigkeit und Baumkataster / Verwaltung.

Das aktuelle räumliche Anforderungsprofil an den Standort Tecklenburg stellt sich für den Betrieb wie folgt dar:

- a) Erweiterung / Umbau der Maschinen- und Lagerhalle
- b) Bau eines Maschinenservicegebäudes
- c) Großzügige Lagerflächen für Altholz und Hackschnitzel
- d) Bau bzw. Erweiterung von Büro- und Sozialgebäuden, Parkplätzen
- e) Betriebsleitereigenheim
- f) Bau eines Gebäude für eine alternative, regenerative Energieversorgung des Betriebshofes

Zusätzliche Freiflächen - Erweiterungsmöglichkeiten und Ausbaupotenziale sind für eine langfristige Betriebsentwicklung vorzusehen.

### Zu 2) Baumpark Tecklenburg mit Baumzentrum und Arche für Wild- und Kulturobst

Darüber hinaus sind Nutzungen im Zusammenhang mit dem Baumpark zulässig:

- a) Baumzentrum (Büro-, Seminar- und Tagungsräume /-gebäude),
- b) Café/Gastronomie für Kunst- und Kleingewerbe (Ausstellungsgebäude, Werkstätten, Gastronomie)
- c) Gebäude im Zusammenhang mit der Arche für Wild- und Kulturobst (Ausstellungsgebäude, Gewächshäuser etc.),
- d) Übernachtungsangebote
- e) touristische Freizeitangebote (u. a. Naturgolfanlage und die damit verbundenen Nebennutzungen wie Kiosk zum Ticketverkauf, WC-Anlage etc.)
- f) Wohnnutzung für den Hofeigentümer/Betreiber (Altenteiler)

Die einzelnen zulässigen Nutzungen gliedern sich wie folgt auf:

Der Baumpark Tecklenburg gliedert sich in mehrere Teilbereiche. Diese Bereiche ergeben aufgrund ihrer Art und Form in der Gesamtstruktur ein einheitliches Bild, da sie Bezug nehmen auf das Kernthema „Garten, Baum und Obst“.

**GARTENBAUMSCHULE** mit zusätzlicher Spezialisierung auf „Essbare Gärten“, Obstkulturen und Schwerpunkt auf alte und regionale Obstsorten, Verkauf von Nischenprodukten, Endvermarktung mit der Kombination **GASTRONOMIE** („Erlebniseinkauf“).

**DAS BAUMZENTRUM** ist als Ausbildungs- und Seminar- und Lernstandort u. a. in Zusammenarbeit mit der Landwirtschaftskammer NRW vor Ort tätig und bildet deutschlandweit Baumfachleute und Sachverständige fort.

Es fördert den Aufbau eines **BAUMMUSEUMS** vor Ort für alle Bauminteressierte (Touristen) und Baumfachleute.

Im **SEMINARBETRIEB** finden aktuell jährlich ca. 40 Fortbildungstage für Baumfachleute statt (ca. 750 Teilnehmer / Jahr). Erwünscht ist die Erweiterung des Seminarbetriebes für öffentliche und schulpädagogische Veranstaltungen / Seminare zum Thema ‚Essbare Gärten‘, ‚Schule im Obstgarten‘, ‚Universität altes Wissen zum Thema Wild- und Kulturobst‘, Gar-

tenaktionstage, etc. (Kooperationen bestehen bereits mit: Fachhochschule Osnabrück, Volkshochschulen, Landwirtschaftskammer NRW, Heimatvereine, päd. Kircheneinrichtungen, Tecklenburger Touristik GmbH und weiteren Bildungsträgern).

Angestrebt wird die Schaffung thematisch passender Übernachtungsmöglichkeiten für u. a. Seminarteilnehmer in Form von BAUMHÄUSERN am Seminarstandort.

**KUNST- und KLEINGEWERBE** - Das bestehende Gebäudeensemble mit den Remisen und dem Bauernhaus bieten Anziehungspunkte für alle örtliche Besucher und Kooperationen für die Gewerbetreibenden:

Das bestehende Bauernhaus soll zukünftig als Café / Gastronomie- und Kulturveranstaltungsraum und ein Teilbereich als Ferienwohnungen genutzt werden. Die angrenzenden Gebäude bieten Raum für Kunstgewerbe und historisches Handwerk (Herstellung und Verkauf) und Büros. Bei der Auswahl der diesbezüglichen gewerblichen Nutzung gilt es besonders, thematisch passende und für den Standort attraktive Kleingewerbe auszuwählen.

Die Errichtung eines ABENTEUERGOLFPARKS ist auf einer etwa 6000 m<sup>2</sup> großen, aktuell als Endverkaufsbaumschule (Gartenhof Tecklenburger Land) genutzten Parzelle geplant. Die geplante „Abenteuergolfanlage Tecklenburger Land“ ist die Kombination aus verschiedenen, bereits bekannten und erfolgreich praktizierten Golfarten wie: Adventuregolf, Swin-Golf und Minigolf. Markantes Merkmal der Anlage sind die sichtbaren Bezüge der Spielbahnen zur landschaftlich reizvollen Umgebung des Tecklenburger Landes. Diese Bezüge werden hergestellt, indem charakteristische Elemente, Attraktionen oder Besonderheiten der Umgebung, einzelner Ortschaften und/oder Unternehmungen rund um das Tecklenburger Land aufgegriffen und in Form einzelner, unverwechselbarer Parcours beispielbar gebaut werden. Dem spielenden Gast werden so die Besonderheiten und touristischen Attraktionen der Umgebung sowie der Anliegergemeinden näher gebracht. Darüber hinaus werden die Besucher an den entsprechenden Parcours mittels Info- und Schautafeln über diese Attraktionen informiert. Insgesamt ist die Erstellung von 27 Bahnen (3 x 9 Bahnen) geplant. Die Abenteuergolfanlage soll den Charakter einer weitläufigen Parkanlage erhalten, der ein schlüssiges Gesamtkonzept zu Grunde liegt. Grün dominiert, im Gegensatz zu vielen herkömmlichen Anlagen, die gesamte Anlage (Rasenflächen, Wildrasen- und Wildgehölzflächen, Baumgruppen mit einzelnen Sitzgelegenheiten und Wasserspielen, die nicht direkt den Bahnen zugeordnet werden). Die Wege sind als Pflasterflächen der alten Baumschule ebenso bereits vorhanden wie die erforderlichen Parkplätze. Teile der aktuell gepflasterten Baumschulflächen werden entsiegelt. Die Spielbahnen werden aus unterschiedlichen, sämtlich wasserdurchlässigen Belägen wie Kunstrasen, Echtrasen, Schotterflächen, errichtet. Das gesamte, anfallende Niederschlagswasser verbleibt auf dem Gelände.

Für den Hofeigentümer ist ein zusätzliches Wohnhaus (Altenteilerhaus) erforderlich.

Dieses sehr differenzierte Nutzungsspektrum wird bauplanungsrechtlich auf Ebene der Flächennutzungsplanung als Sondergebiet dargestellt.

### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 17 BauNVO sieht für Sondergebiete keine maximalen Maßzahlen vor. Daher werden Maßzahlen festgesetzt, die einem Mischgebiet bzw. einem Gewerbegebiet entsprechen. Die im Sondergebiet zulässigen Nutzungen entsprechen denen eines Misch- bzw. Gewerbegebietes. Auf Grund der besonderen Lage im Landschaftsraum und der angrenzenden Nutzungen (Campingplatz) werden angemessene Maßzahlen gewählt, um eine städtebauliche und landschaftsbildverträgliche Einbindung zu gewährleisten.

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit  $Z=11$  und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 1,2 festgesetzt. Die Firsthöhe wird mit max. 10,0 m festgesetzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt  $GRZ = 0,8$  und entspricht somit der Maßzahl eines Gewerbegebietes. Aufgrund der großen befestigten Flächen für die Lagerplätze und die Zufahrten ist diese Maßzahl angemessen.

Die erhöhte GRZ ist der Tatsache geschuldet, dass für den Betrieb Nebenanlagen, Zufahrten und Stellplatzflächen geschaffen werden müssen, um einen reibungslosen Betriebsablauf zu gewährleisten.

### 3.3 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Flächen

Die Bauweise, die Baugrenzen und die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bebauungsplan zielorientiert so festgesetzt, dass sie sich wechselseitig ergänzen. Die festgesetzten Baugrenzen ermöglichen die im Vorhaben- und Erschließungsplan näher dargelegten Gebäude und Nutzungen im Geltungsbereich.

Für das Sondergebiet wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Diese ist definiert wie die offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO), nur, dass Gebäudelängen über 50 m zulässig sind. Die Baufelder sind analog zum Vorhaben- und Erschließungsplan so definiert, dass keine unmaßstäblich langen Gebäude errichtet werden können.

### 3.4 Verkehrsflächen, Erschließung

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 45 ist bereits ausreichend durch die *Tecklenburger Straße* (L 504) und die *Königstraße* erschlossen. Bei den für eine Bebauung dargestellten Flächen ist mit einer leichten Verdichtung der baulichen Nutzung zu rechnen. Dies kann jedoch über das vorhandene Straßennetz problemlos bewältigt werden.

## 4. Immissionsschutz

Im Rahmen der Erstellung dieses Bebauungsplanes wurden zwei immissionsrelevante Gutachten erstellt:

1. Schallimmissionsprognose zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Baupark Tecklenburg“, Berichts-Nr.: 1-14-05-052a vom 17.11.2014, und
2. Geruchsimmisionsprognose zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Baupark Tecklenburg“, Berichts-Nr.: 1-14-01-052/2 vom 05.11.2014.

Beide Gutachten wurden erstellt durch

öko-control GmbH, Ingenieurbüro für Arbeitsplatz- und Umweltanalyse, Burgwall 13a, 39218 Schönebeck. Diese Gutachten werden Bestandteil dieser Begründung.

### 4.1 Schallimmissionsprognose:

Die öko-control GmbH hat eine Schallimmissionsprognose erarbeitet, der eine konkrete Betriebsbeschreibung zugrunde lag (u. a. Abschlag Naturgolf, Rangieren LKW, Motorsäge, Bauerncafé etc.). Es wurden insgesamt 8 Immissionsorte in unmittelbarer Umgebung festgelegt.

Die Berechnungsergebnisse Zusatzbelastung für die Tagzeit zeigen eine sichere Einhaltung der Richtwerte. Die Zusatzbelastung unterschreitet die Immissionsrichtwerte an den Immissionsorten um mindestens 6 dB (siehe hierzu Seite 26 des Gutachtens). Die Maximalpegel werden sicher eingehalten (siehe hierzu auch das komplette Gutachten, das als Anlage zu dieser Begründung beigefügt wird).

### 4.2 Geruchsimmisionsprognose:

Die öko-control GmbH hat eine Geruchsimmisionsprognose erarbeitet, der eine konkrete Betriebsbeschreibung zugrunde lag. Es wurden insgesamt 9 Immissionsorte in unmittelbarer Umgebung festgelegt. An allen Immissionsorten sind die Geruchshäufigkeiten unterhalb der Irrelevanzgrenzen von 2 % und deutlich unter den zulässigen Immissionsrichtwerten von 10 % (für Wohngebiete) bzw. 15 % (für Dorfgebiete). Bei Einhaltung der Grundannahmen ist davon auszugehen, dass die Anlage die belästigende Wirkung der vorhandenen Belastung nicht relevant erhöht (Irrelevanzkriterium) (siehe hierzu auch das komplette Gutachten, das als Anlage zu dieser Begründung beigefügt wird).

## 5. Verwirklichung des Bebauungsplanes

### 5.1 Ver- und Entsorgung

Das Schmutzwasser wird über die Königsstraße zur alten Kläranlage Tecklenburg Süd (Bahnhofstr. 75) geleitet und gelangt über einen Freigefällekanal bis zum Pumpwerk Wechte (Einmündungsbereich Brochterbecker Str./Am Steinhügelgrab (bereits Lengericher Stadtgebiet)) und wird von hieraus ebenfalls in das Lengericher Netz gepumpt.

Das Oberflächenwasser wird über die Regenwasserkanalisation entlang der Königsstraße im Bereich Haus Mack über die genehmigte Einleitungsstelle 18874EL1 in den Wechter Mühlenbach eingeleitet.

Die fernmeldetechnische Versorgung des Änderungsbereiches erfolgt durch die Deutsche Telekom oder andere Netzanbieter.

Die Versorgung mit Trinkwasser wird durch Anschluss an das Versorgungsnetz des Wasserversorgungsverbandes Tecklenburger Land gesichert.

Der Änderungsbereich wird an das Versorgungsnetz der Stadtwerke Lengerich angeschlossen. Somit ist die Versorgung mit elektrischer Energie gesichert.

Die Versorgung mit Erdgas erfolgt durch die Stadtwerke Lengerich.

Die zentrale Müllabfuhr erfolgt durch ein von der Stadt Tecklenburg beauftragtes privates Unternehmen.

### 5.2 Soziale Maßnahmen

Soziale Maßnahmen werden bei der Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 45 nicht erforderlich.

### 5.3 Bodenfunde/Denkmalpflege

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese der Stadt Tecklenburg und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westf. (DSchG NRW)).

Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes werden keine Baudenkmale betroffen.

#### 5.4 Altlasten

Laut den Darstellungen im Geodatenatlas des Kreises Steinfurt sind in dem Planungsgebiet Altlasten vorhanden. Diese sind in der Planzeichnung vermerkt.

## 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 Umweltberichtes werden die Schutzgüter Mensch, Pflanzen, Tier, Boden, Wasser, Luft und Klima, Kultur- und Sachgüter sowie Landschaftsbild und die Auswirkungen des Planvorhabens auf die jeweiligen Schutzgüter beschrieben und bewertet.

### 1. Beschreibung des Planvorhabens

#### 1.1 Ziele des Bebauungsplanes

Im Plangebiet bestehende Nutzungen sind der im Jahr 1984 als privilegiertes landwirtschaftliches Vorhaben (Baumschule) genehmigte Baumpark Tecklenburg und der seit 2005 ansässige Baumpflegefachbetrieb "Grüner Zweig". Aufgrund der stetig erweiterten Nutzungen des Geländes sind nun weitere Genehmigungen nach § 35 BauGB nicht mehr möglich. Zur Sicherung beider Betriebe und der Ermöglichung weiterer Nutzungen wurde die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen.

#### 1.2 Angaben zum Standort

Das Plangebiet liegt südöstlich der Ortslage Tecklenburg an der L 504 *Tecklenburger Straße*. Es steht im räumlichen Zusammenhang mit einer westlich angrenzenden Splittersiedlung samt Campingplatz. Die *Tecklenburger Straße* begrenzt es an der östlichen Seite. Nördlich grenzt ackerbauliche Nutzung an, südlich der *Königstraße* eine landwirtschaftliche Hofstelle.

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

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 45 mit einer Gesamtgröße von 2,17 ha zielt auf die bauplanungsrechtliche Sicherung einer Vielfalt bestehender Nutzungen im Bebauungsplangebiet durch Ausweisung eines Sondergebietes „SO Baumpark Tecklenburg - Tourismus/Bildung/Baumpflege“ ab. Das Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Tourismus/Bildung/Baumpflege“ umfasst den „Baumpark“ mit mehreren gewerblichen Teilbereichen (Seminar- und Tagungsstandort, Gastronomie, Kunst- und Kleingewerbe, Arche für Wild- und Kulturobst, Übernachtungsangebote, touristische Freizeitangebote) und Wohnnutzung sowie den Gartenbau- und Baumpflegefachbetrieb „Grüner Zweig“. Die geplante Grundflächenzahl beträgt 0,8 (maximale Versiegelung von 80 % der Sondergebietsfläche) und lässt keine Ausnahmen zur Überschreitung zu. Neben der geplanten baulichen Nutzung des Sondergebietes bestehen fer-

ner diverse Flächen zum Erhalt/zur Anpflanzung von Gehölzen und eine private Grünfläche mit Zweckbestimmung Freizeit und Erholung (Natur-Minigolf-Anlage). Eine Flächenbilanz der geplanten Nutzungen kann der Eingriffsbilanzierung in Kapitel 4.2 entnommen werden.

Bauliche Veränderungen bei Umsetzung der Planung entstehen gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan insbesondere durch die Betriebsflächenerweiterung des Fachbetriebes „Grüner Zweig“ (Erweiterung/Umbau der Maschinen- und Lagerhalle, Bau eines Maschinenservicegebäudes, Großzügige Lagerflächen für Altholz und Hackschnitzel, Bau bzw. Erweiterung von Büro- und Sozialgebäuden, Parkplätzen, Betriebsleitereigenheim, Bau eines Gebäudes für eine alternative, regenerative Energieversorgung des Betriebshofes, ggf. den Bau eines Altenteilerhauses für den Hofeigentümer und ein Abenteuer-Minigolfplatz im Bereich der alten Gartenbaumschule. Neue Verkehrsflächen sind nicht vorgesehen.

## 2. Ziele des Umweltschutzes lt. der einschlägigen Fachgesetze und Pläne und ihre Berücksichtigung

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 Schutzgüter der Umweltprüfung schreibt das BauGB vor:

§1(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, 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 Bundesnaturschutzgesetzes (Anm.: Pflanzen und Tiere),

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

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

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

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
Boden	BBodSchG	Ziele des BBodSchG sind: –die nachhaltige Sicherstellung und Wiederherstellung der Funktionen des Bodens. Für den Bodenschutz von besonderer Bedeutung sind: o 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), o Archivfunktion (Archiv für Natur- und Kulturgeschichte),

Schutzgut	Grundlage	Ziele und allgemeine Grundsätze
		<ul style="list-style-type: none"> <li>-der Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen,</li> <li>-die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten,</li> <li>-Vorsorgeregulungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen</li> </ul>
Wasser	WHG	Zweck des Gesetzes gemäß § 1 ist der Schutz der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung.
	LWG	weitergehende länderrechtliche Bestimmungen zum Gewässerschutz, z.B. zur Niederschlagswasserbeseitigung
Pflanzen und Tiere	BNatSchG	<p>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</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-die biologische Vielfalt,</li> <li>-die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, (...)</li> </ul> <p>auf Dauer gesichert sind;</p> <p>Des Weiteren sind die Belange des Arten- und Biotopschutzes gem. § 44 ff BNatSchG zu berücksichtigen.</p>
	BWaldG	<p>Zweck des Bundeswaldgesetzes ist es,</p> <p>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, (...)</p>
Mensch	BlmSchG 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	s.u.
	BNatSchG	<p>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</p> <p>(...) die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind;</p>
Luft und Klima	BlmSchG 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.
	LG NW (Klima)	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (und damit auch klimatischen Verhältnisse) als Lebensgrundlage des Menschen und Grundlage für seine Erholung.

Schutzgut	Grundlage	Ziele und allgemeine Grundsätze
Landschaftsbild	BNatSchG	Gemäß § 1 BNatSchG (Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege) sind Natur und Landschaft sind 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;
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.

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

## 2.1 Fachpläne

Der gültige Regionalplan stellt für das Plangebiet einen Agrarbereich dar, der zugleich als Bereich zum Schutz der Gewässer und Erholungsbereich ausgewiesen ist.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes werden in einem Parallelverfahren angepasst.

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches eines gültigen Landschaftsplanes.

## 2.2 Schutzgebiete und Schutzfestsetzungen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wie auch für angrenzende Flächen liegen keine Naturschutzgebiete, geschützte Landschaftsteile, Naturdenkmale, geschützte Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz vor. Der Bebauungsplan liegt innerhalb des Naturparks *Nördlicher Teutoburger Wald, Wiehengebirge*. Das Plangebiet wird umschlossen vom Landschaftsschutzgebiet (LSG) *Kulturlandschaft Haus Marck*, ist jedoch größtenteils von den Grenzen des Schutzgebietes ausgenommen. Ein ca. 0,5 ha großer Teilbereich des Bebauungspangebietes ist derzeit noch Bestandteil des LSG. Eine Anpassung der LSG-Grenzen erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde im Zuge des Verfahrens.

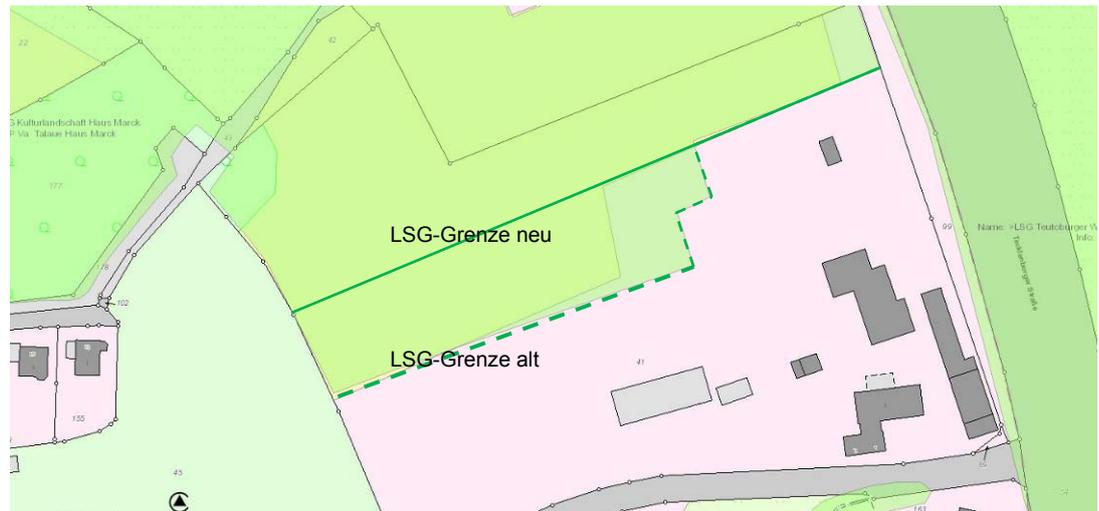


Abb. vorhabenbedingte Anpassung LSG-Grenze (Datenquelle: Geodatenserver des Kreises Steinfurt, verändert und unmaßstäblich)

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

Eine schutzgutbezogene Kurzbeschreibung der Bestandssituation liefert die Grundlage, um eine mögliche Empfindlichkeit der jeweiligen Schutzgüter gegenüber der Planung zu ermitteln. Anschließend erfolgt eine Prognose der bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen durch Umsetzung der Planung. Unter Berücksichtigung möglicher Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen (siehe auch Kapitel 4) erfolgt eine Bewertung der entstehenden Umweltauswirkungen. Bei der Beschreibung wird nur betrachtet, was zur Feststellung und Bewertung der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen erforderlich ist.

#### 3.1 Kurzbeschreibung der gegenwärtigen Nutzung

Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsraumes *Eggen- und Kuppenlandschaft zwischen Tecklenburg und Bad Iburg*. Es handelt sich um ein durch Hügel, Kuppen und schmale Rücken ("Eggen") gegliedertes, morphologisch unruhiges Berg- und Hügelland mit Höhen zwischen 90 m NN und 200 m NN, der sich von der Ortslage Tecklenburg aus nach Südosten zieht. (LINFOS NRW)

Das Plangebiet selber ist in der Hauptsache durch gewerbliche Nutzung verschiedener Art geprägt. Es handelt sich hierbei um den „Hof Dauwe“ mit Schwerpunkt auf dem gartenbaulichen Sektor. Die westliche Hälfte der Hoffläche wird als Betriebshof und Lagerfläche eines Gartenbau- und Baumpflegefachbetriebes genutzt und ist zur nördlichen und westlichen Grenze durch einen Erdwall zur Umgebung abgegrenzt. Nördlich schließt sich eine Ackerfläche an, die teilweise in das Bebauungsplangebiet integriert werden soll. Der östliche Teilbereich ist ein Nebeneinander verschiedenster Nutzungen, die von Werkstätten über Seminar- und Verwaltungsgebäude, Wohngebäude mit Ziergarten, touristische Nutzungen

(Gastronomie, Baumuseum) bis hin zu aktuell stillgelegten Baumschulflächen reichen.

### 3.2 Wirkfaktoren des Vorhabens

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan umfasst verschiedene Veränderungen im Plangebiet. Folgende Planinhalte/-vorhaben sind als Wirkfaktoren geeignet, die Schutzgüter der Umweltprüfung zu beeinflussen:

- Einrichtung einer (teil)versiegelten Lagerfläche und Bau eines Wohngebäudes unter Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Fläche im nordöstlichen Teil des Bebauungsplans, d.h. Umwandlung einer Ackerfläche in bebauten Bereich; damit einhergehend temporäre baubedingte Geräusch- und Staubentwicklungen;
- Neubau/Erweiterung von mehreren Gebäuden (Wohnhäuser, Büro- und Sozialräume, Garage, Baumuseum), Parkplätzen und Unterstellbereichen auf dem bestehenden Betriebsgelände mit der entsprechenden Bodenversiegelung und temporären, baubedingten Geräusch- und Staubentwicklungen,
- Neubau einer Natur-Minigolfanlage auf rund 4.000 m<sup>2</sup>, damit einhergehend Entfernung von Gehölzen an der Nordgrenze der aktuellen Gartenhof-Fläche, aber auch Entsiegelung bestehender Baumschulbetriebsflächen,
- betriebsbedingte Emissionen durch den ansässigen Baumpflegebetrieb.

### 3.3 Schutzgut Boden

#### 3.3.1 Bestandssituation

Der geologische Untergrund ist geprägt von quartärem Löss. Es handelt sich hierbei um schwach lehmigen Schluff. Unterlagert ist der Löss von sandigem Lehm der Grundmoräne. Durch bodenbildende Prozesse hat sich hier laut Bodenkarte 1 : 50.000 eine typische Parabraunerde (L34) entwickelt. Der Boden weist laut Bodenkarte eine sehr hohe Durchwurzelungstiefe (11 dm) und nutzbare Feldkapazität (275 mm) auf. Er ist grundwasserfrei und weist eine sehr frische ökologische Feuchte auf. Näherungsweise weist die Bodenkarte dem Boden eine mittlere Gesamtfilterfähigkeit für gelöste oder suspendierte Stoffe zu. Es besteht keine Eignung für eine Versickerung.

Die Schutzwürdigkeit eines Bodens ergibt sich aus der besonders hohen Erfüllung von Bodenfunktionen gemäß Bodenschutzgesetz. In der Karte der schutzwürdigen Böden NRW ist die im Plangebiet anstehende Parabraunerde schutzwürdig aufgrund ihrer Regelungs- und Pufferfunktion und natürlichen Bodenfruchtbarkeit.

Auf dem Betriebsgrundstück des Baumparks wurden lt. Hinweis des Kreises Steinfurt, Abteilung Bodenschutz im Bereich ehemaliger Brennstofflagertanks geringfügige Bodenbelastungen durch Mineralölkohlenwasserstoffe festgestellt, die als altlastenverdächtige Fläche geführt werden. Die Belastungen sind so gering, dass eine Kennzeichnungspflicht im Bebauungsplan nicht besteht.

### 3.3.2 Prognose und Bewertung der Umweltauswirkungen

Baubedingt kann es durch Flächeninanspruchnahmen zu Verdichtung, und Schadstoffimmissionen durch Baumaschinen kommen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass infolge der bestehenden Flächennutzung bereits entsprechende Belastungen des Bodens vorliegen und bei Beachtung der Maßgaben des Bodenschutzes keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Durch geplante anlagenbedingte Versiegelungen entsteht ein Verlust des natürlichen anstehenden Bodens und seiner Funktionen als Lebensraum, Filter- und Puffer- und Regelungsmedium. Die geplante Umwandlung einer insgesamt rund 3.740 m<sup>2</sup> großen Ackerfläche in (teil)versiegelte Lagerfläche verursacht die Inanspruchnahme einer schutzwürdigen Parabraunerde mit Verlust von Bodenfunktionen. Hierdurch geht für Landwirtschaft und Naturhaushalt fruchtbarer Boden verloren. Bei einer prognostizierten Versiegelung von 80 % der betroffenen Ackerfläche ist von einem Verlust von rund 3.000 m<sup>2</sup> Parabraunerde auszugehen (siehe auch Kapitel 4). Andererseits ist im Bereich der Minigolfanlage eine Teilentsiegelung der Plangebietsfläche in einer Größenordnung von rund 4.000 m<sup>2</sup> vorgesehen.

Die Versiegelung von 3.000 m<sup>2</sup> Boden ist als erheblich einzustufen. Aufgrund der gegenübergestellten Entsiegelung und unter Berücksichtigung einer dauerhaften Sicherung schutzwürdigen Bodens im Bereich einer geplanten Streuobstwiese nördlich der des neuen Lagerplatzes ist insgesamt nicht von einer erheblichen, aber ausgleichbaren Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden auszugehen.

## 3.4 Schutzgut Wasser

### 3.4.1 Bestandssituation

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer. Östlich der L 504 verläuft der Wechter Mühlenbach als Straßenseitengewässer. Auf Höhe des Plangebietes unterquert er die Landesstraße, um in südliche Richtung weiter zu fließen.

Das Gebiet liegt laut Fachinformationssystem ELWAS innerhalb des Grundwasserkörpers Teutoburger Wald (Nordwest), der sich zwischen Bevergern und Bad Iburg erstreckt. Es handelt sich um einen sehr ergiebigen Grundwasserkörper, der z.T. als Poren/Kluft-Grundwasserleiter und als z.T. Karst-Grundwasserleiter ausgeprägt ist. Auf Grund der starken Morphologie ist der Grundwasserflurabstand meistens sehr hoch. Die Bo-

denkarte 1 : 50.000 gibt einen Grundwasserflurabstand  $> 2$  m an. Die Gesamtfilterfähigkeit des Bodens für gelöste oder suspendierte Stoffe ist laut Bodenkarte 1 : 50.000 mittel.

Das Plangebiet liegt innerhalb des geplanten Wasserschutzgebietes Natrup-Hagen (Schutzzone III), dessen Festsetzung sich zurzeit im laufenden Verfahren befindet.

### 3.4.2 Prognose und Bewertung der Umweltauswirkungen

Der Boden wird im Bereich der für die Bebauung vorgesehenen Flächen seine Funktion als Ausgleichskörper und Wasserspeicher für den Wasserhaushalt und seine Filterfunktion für Schadstoffe verlieren. Das Regenwasser wird zu Lasten der Grundwasserneubildung über die Regenwasserkanalisation abgeleitet. Aufgrund der geringen Flächenausdehnung geplanter Baumaßnahmen und unter Berücksichtigung der vorgesehenen Teilentsiegelung und entsprechender Vorkehrungen des Bodenschutzes bei den Baumaßnahmen ist nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser auszugehen.

## 3.5 Schutzgut Pflanzen und Tiere

### 3.5.1 Bestandssituation

#### Pflanzen / Biotoptypen

Das Plangebiet selbst ist geprägt durch bereits bestehende gewerbliche und ackerbauliche Nutzung und weist keine wertvollen, naturräumlichen Strukturen auf.

Der westliche Teilbereich des bestehenden Gewerbehofes ist geschottert und wird als Lagerplatz für Holz und Holzhäcksel genutzt. Auf der Lagerfläche befindet sich ein Unterstand für Fahrzeuge und Geräte (teils geschottert, teils gepflastert). Östlich an die Lagerfläche grenzt eine brachgefallene Fläche der Gartenbaumschule an, die sich aus alten Kultivierungsflächen, einem umfangreichen Kompostbereich und einem Brombeergebüsch zusammensetzt.

Der östliche Teil des Plangebietes ist ein Gemisch aus verschiedenen anthropogen geprägten Biotoptypen. Im nördlichen Abschnitt ist dies eine (ehemalige) Gartenbaumschule, die aus befestigten Betonpflaster- und -plattenflächen, verwildernden Kultivierungsflächen und gärtnerisch angelegten Arealen sowie Rasenflächen besteht. Im südlichen Teil bestehen Strukturen einer alten Hofstelle mit alten Gebäuden, großem Ziergarten, Großbäumen und (teil)befestigten Flächen.

Das Plangebiet wird an der West- und Nordgrenze durch Erdwälle mit Gehölzbewuchs begrenzt. Der westliche Wall ist etwa 10 m breit und  $> 2$  m hoch und mit standortgerechten Straucharten bestehende bepflanzt (bestehende Kompensationsmaßnahme „Heckenpflanzung“ gemäß Kom-

pensationsflächenkataster des Kreises Steinfurt). Vereinzelt stocken Baumweiden auf oder an dem Wall. Die Dimensionen des nördlichen Erdwalls sind deutlich geringer. Der Bewuchs entlang des Lagerplatzes ist geprägt von der frühblühenden Wildpflaume mit eingestreuten Weiden, die in einen Abschnitt mittelalter Ahorn-Bäume übergehen. Im Bereich der (ehemaligen) Gartenbaumschule ist der Bewuchs abschnittsweise ein Gemisch aus verschiedenen Ziersträuchern und jungen Bäumen (Eiche, Esche) bzw. im östlichen Abschnitt ein junger bzw. häufiger zurückgeschnittener Bestand von wuchsfreudigen Gehölzen wie Ahorn, Weide, Hölunder und Birke.

Nördlich an das Betriebsgelände schließen sich eine intensiv genutzte Ackerfläche sowie eine junge Obstweide mit Schafbesatz an.

Eine kartografische Darstellung des Bestandes kann dem als Anlage beigefügten Bestandsplan entnommen werden. Eine Bewertung der im Plangebiet vorliegenden Biotoptypen erfolgt im Rahmen der Eingriffsbilanzierung (siehe Kapitel 4). Demnach liegen im bereits anthropogen geprägten Eingriffsbereich keine hochwertigen Biotop vor. Mittlere Wertigkeiten besitzen die das Gebiet im Westen und Norden umgebenden Gehölzstreifen.

#### Tiere / Artenschutz

Das Plangebiet selbst ist stark anthropogen geprägt und stellt keinen wertvollen faunistischen Lebensraum dar. Dies gilt auch für die nördlich an den Gewerbehof angrenzenden und von der Planung betroffenen Acker. Aufgrund geplanter kleinräumiger Gehölzverluste an der nördlichen Grenze der Gartenbaumschule wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) vorgenommen. Durchgeführt wurden dreimalige Begehungen zur Einschätzung des Vogelvorkommens, Befragungen der Nachbarschaft und Potenzialanalysen auf Grundlage der Liste der planungsrelevanten Arten NRW i. V. m. den vorhandenen Nutzungsstrukturen mit folgenden Ergebnissen: Für die Artengruppe Fledermäuse sind für verschiedene Arten Vorkommen potenzieller Quartiere und Jagdhabitats im Bereich des Plangebietes nicht auszuschließen, jedoch sind die Habitatstrukturen in der voraussichtlich zu beseitigenden Feldhecke nicht essenziell, da keine Fledermausquartiere (Baumhöhlen, Spalten, Risse mit potenzieller Eignung als Lebensstätte) vorgefunden wurden. Dies ist auf das geringe Bestandsalter der Strauch-Baum-Hecke zurückzuführen. Für die Artengruppe Brutvögel ist aber von einer Beeinträchtigung und damit Aufgabe von Nestern landesweit häufiger Brutvogelarten (Amsel, Buchfink, Goldammer, Heckenbraunelle, Klappergrasmücke, Ringeltaube, Zilpzalp) auszugehen (die drei erstgenannten Arten sind lärmempfindlich). Ferner ist das Vorkommen eines Brutpaares des (lärmempfindlichen) Steinkauzes auf einer Hofstelle unweit des Plangebietes bekannt. Für weitere Details wird auf die als Anlage beigefügte ASP verwiesen.

### 3.5.2 Prognose und Bewertung der Umweltauswirkungen

Durch die Planung des Vorhaben- und Erschließungsplanes kommt es zur Flächeninanspruchnahme einer rd. 3.740 m<sup>2</sup> großen, aktuell ackerbaulich

genutzten Fläche. Durch Umwandlung zu einer (teil)versiegelten Lagerfläche gehen in geringem Umfang Biotopwerte verloren. Ferner kann der Erhalt der Heckenstruktur entlang der Nordgrenze der alten Gartenbauschule durch die Planungsabsichten des Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht garantiert werden. Hier ist von einem Verlust von Gehölzstrukturen mittleren Alters auszugehen. Durch beabsichtigte Gebäude- und Parkplatzneubauten werden geringe Überbauungen von Rasen- und Gartenflächen verursacht.

Demgegenüber ist für die Anlage der Minigolf-Anlage eine flächige Entsiegelung der gepflasterten Baumschulbereiche vorgesehen. Durch Entsiegelungsmaßnahmen und Grünflächengestaltung einschließlich geplanter Gehölzpflanzungen ist auf dieser Fläche von einem teilweisen Zugewinn an Biotopwerten auszugehen, der jedoch aufgrund der betriebsbedingten Störungen durch die Minigolfspieler als eher gering einzustufen ist.

Die beigefügte ASP kommt aufgrund örtlicher Erfassungen, Hinweisen aus der Nachbarschaft und Potenzialanalysen zu dem Schluss, dass lediglich aufgrund baubedingter Störungen lärmempfindlicher Vogelarten ein Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgelöst werden könnte. Dies gilt insbesondere für den unweit des Plangebietes brütenden Steinkauz. Unter Berücksichtigung einer Bauzeitenbeschränkung auf die Zeit von Mitte Juli bis Ende Februar (Ausschluss der Brutzeit des Steinkauzes) und einer Wiederherstellung der zur Beseitigung vorgesehenen Feldhecke bestehen keine artenschutzrechtlichen Bedenken. Für weitere Details wird auf die als Anlage beigefügte ASP verwiesen.

### 3.6 Schutzgut Mensch

#### 3.6.1 Bestandssituation

Hinsichtlich der Bedeutung eines Plangebietes für den Menschen und sein Wohlbefinden spielen die Wohn-/Wohnumfeldfunktion (insbesondere gesundes Wohnen/Immissionsschutz) und die (Nah)Erholungsfunktion eine Rolle. Das Plangebiet befindet sich unmittelbar östlich einer Splittersiedlung und eines Camping-Areals mit den entsprechenden Wohn- und Freizeitfunktionen. Die *Königstraße* entlang der südlichen Gebietsgrenze hat eine Bedeutung als Radwanderweg. Eine Bedeutung für die Erholungsnutzung hat auch das Plangebiet selber mit dem dort ansässigen Gastronomie- und Kunst- und Kleingewerbebetrieb.

Geruchliche Belastungen für das Plangebiet bestehen derzeit durch den südlich des Plangebietes gelegenen Landwirtschaftsbetrieb Höweler. Diese sind laut erstelltem Geruchsgutachten nicht als erheblich einzustufen.

#### 3.6.2 Prognose und Bewertung der Umweltauswirkungen

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch können zum einen durch Geruchsbelastungen entstehen, die von den zu erweiternden Holzhäcksler-Lagerflächen ausgehen. Zur Einschätzung der

geruchlichen Wirkungen wurde eine Geruchsimmissionsprognose durchgeführt. Entsprechend der Ergebnisse des Gutachtens entstehen durch das Hackschnitzzellager einschließlich der geplanten Erweiterung Geruchshäufigkeiten weit unter den zulässigen Immissionsrichtwerten.

Weitere Auswirkungen auf die Teilschutzgüter Wohnen und Erholung gehen von betriebsbedingten Lärmemissionen des Gewerbehofes und des Freizeitbetriebs aus. Zur Ermittlung der betriebsbedingten Lärmzusatzbelastung wurde eine Schallimmissionsprognose vorgenommen. Hierbei wurden die schalltechnischen Auswirkungen des Gartenbaubetriebs einschließlich Erweiterungsabsichten (Fahrzeugbetrieb, Be- und Entladearbeiten, Motorsäge, Hochdruckreiniger) und der vorhandenen und geplanten Freizeitnutzung (Minigolfanlage, PKW-Verkehr durch den Cafébetrieb) auf die umliegenden Wohnstätten und den Campingplatz untersucht. Das Gutachten prognostiziert für den geplanten Betrieb (Gartenbaubetrieb und Freizeitnutzung) eine sichere Einhaltung der Richtwerte. Für weitere Details wird auf das als Anlage beigefügte Schallgutachten verwiesen.

Hinsichtlich der Erholungsnutzung führt die Planung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu einer Optimierung der vorhandenen Erholungs- und Freizeitnutzung (planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen Gastronomie und des Kunst- und Kleingewerbes, Vorbereitung zum Neubau einer Naturgolfanlage). Hierdurch entstehen positive Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.

### 3.7 Schutzgut Luft und Klima

#### 3.7.1 Bestandssituation

Das Klima des Landschaftsraumes ist durch die Höhenlage und den Stau-effekt des Teutoburger Waldes gekennzeichnet. Es treten etwas höhere Niederschläge (bis 900 mm/Jahr), geringere Jahresdurchschnittstemperaturen (8 - 8,5° C Jahresdurchschnitt) und höhere Windgeschwindigkeiten in den Hochlagen auf. Das Bioklima ist günstig für das menschliche Wohlbefinden einzustufen (schonend bis reizschwach). (LINFOS NRW)

Geländeklimatisch hat die bereits in Nutzung befindliche und teilversiegelte Betriebsfläche des Plangebietes keine besondere Bedeutung. Die im Plangebiet liegende, aktuell ackerbaulich genutzte Fläche ist aufgrund ihrer Nutzungsstruktur ein Ort der Kaltluftenstehung, aufgrund der topografischen Situation jedoch ohne Ausgleichsfunktion für die oberhalb gelegene Ortslage Tecklenburg.

Hinsichtlich des Schutzgutes Luft sind keine bedeutsamen Vorbelastungen im Plangebiet bekannt.

### 3.7.2 Prognose und Bewertung der Umweltauswirkungen

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Luft treten temporär im Rahmen von Bauarbeiten auf und sind als nicht nachhaltig und erheblich einzustufen. Eine geringe Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch eine steigende Anzahl an Besuchern des Freizeitangebotes wird voraussichtlich zu keiner bedeutenden Erhöhung von Emissionen führen. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Luft ist nicht zu erwarten.

Aufgrund der Lage des Gebietes und des eher geringen Neuversiegelungsgrades sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Klimas zu erwarten.

## 3.8 Schutzgut Landschaftsbild

### 3.8.1 Bestandssituation

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 (A 1) und Sendemasten die Kleinmaßstäblichkeit der Landschaft. (LINFOS NRW)

Die nähere Umgebung des Planungsraumes wird v. a. geprägt durch abwechslungsreiche Kulturlandschaft im Norden und Siedlungsbereiche im Westen. Der Norden wie auch die weitere Umgebung Richtung Westen sind geprägt durch den oben beschriebenen kleingliedrigen Wechsel von Waldelementen und gegliederten landwirtschaftlichen Flächen mit linearen und punktuellen Gehölzstrukturen. Westlich des Plangebietes schließen sich eine Splittersiedlung und ein Campingplatz an. Östlich des Plangebietes verläuft eine übergeordnete Straße, die das Landschaftserleben negativ beeinflusst. Nach Norden steigt das Gelände hin zur Ortslage Tecklenburg stark an, so dass das Plangebiet von dort deutlich wahrnehmbar ist. Nach Süden reicht der Blick bis hin zum ca. 0,5 km entfernten Strubberg, der als bewaldeter Höhenzug die bis dahin eher monostrukturierte Ackerlandschaft belebt. Die südwestlich verlaufende Autobahn A 1 ist optisch kaum, akustisch mäßig wahrnehmbar. Das Plangebiet selber ist durch eine Gemengelage von gartenbaubetrieblicher Nutzung mit den entsprechenden technogenen Anlagen (Lagerhallen, Lagerplätze, Parkplätze etc.) zum einen und alten Hofgebäuden, alten Bäumen, Gastronomie mit Garten etc. zum anderen geprägt. Insbesondere an den Betriebsflächen im Westen besteht eine landschaftliche Einbindung durch begrünte Wälle. Die Bedeutung des Plangebietes für das Landschaftsbild ist daher als gering bis mittel einzustufen.

### 3.8.2 Prognose und Bewertung der Umweltauswirkungen

Landschaftsprägende Veränderungen sind im Wesentlichen im Bereich des Baumpflegebetriebs im Westen des Plangebietes und seiner nördlichen Erweiterung vorgesehen. Besonders empfindlich wirken sich diese Veränderungen hinsichtlich der Blickbeziehungen aus Richtung Norden aus, da aufgrund der topografischen Situation aus dieser höheren Lage eine deutliche Wahrnehmbarkeit des Plangebietes besteht. Betroffen sind stellenweise auch Ausblicke aus der Ortslage Tecklenburg in Richtung des Plangebietes. Eine Inanspruchnahme von Ackerland für neue Lagerflächen und Bebauung wird zur umgebenden Landschaft hin durch eine geplante Wildobsthecke im Norden und eine Verlängerung des begrünten Erdwalls nach Westen abgegrenzt und landschaftlich eingebunden. Überdies sorgen Baumpflanzungen im Bereich der geplanten Stellplätze (nördlich des neuen Bürogebäudes) für eine Begrünung, die neben einer inneren Durchgrünung auch als „grünes Dach“ den Blick auf den Bauhof aus Richtung Norden prägt. Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine erheblichen planungsbedingten Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten.

### 3.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Ein Vorkommen bedeutsamer Kulturgüter (Kulturdenkmäler wie Bau- und Bodendenkmäler, historische Kulturlandschaften und Kulturlandschaftsbestandteile von besonders charakteristischer Eigenart, charakteristische Stadt- und Ortsbilder) ist nicht bekannt. Sonstige Sachgüter von besonderer Bedeutung sind im Plangebiet nicht vorhanden bzw. betroffen. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut sind nicht zu erwarten.

### 3.10 Wechselwirkungen

Zwischen den Schutzgütern der Umweltprüfung bestehen zahlreiche mögliche Schnittstellen und gegenseitige Beeinflussungen. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind insbesondere an der Schnittstelle Boden - Grundwasser durch die Planung berührt. Über die o.a. Umweltauswirkungen hinaus ist eine negative Verstärkung oder Kumulation von Umweltauswirkungen durch 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 Zu erwartende erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung wird der Betrieb auf dem Gewerbehof unverändert fortgesetzt. Eine touristische Nutzung erfolgt weiterhin durch die angesie-

delte Gastronomie und der gewerbliche Betrieb durch den Baumpflegebetrieb „Grüner Zweig“ und weitere angesiedelte Betriebe wird fortgesetzt. Die nördlich an den Hof Dauwe angrenzende Fläche wird ackerbaulich genutzt. Das Entstehen von naturnahen Biotoptypen ist angesichts der aktuellen Flächennutzung nicht zu erwarten.

#### **4. Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung und zum Ausgleich von Umweltbeeinträchtigungen**

Gemäß der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind durch ein Bauleitplanverfahren entstehende, voraussichtlich erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen, Landschaft, biologische Vielfalt) vorrangig zu vermeiden bzw. nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zu kompensieren. Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen sind entsprechend § 1a BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

##### 4.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Hinsichtlich bau- und anlagebedingter Umweltauswirkungen sind Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen in der Hauptsache im Hinblick auf die Schutzgüter Boden (i. V. m. Schutzgut Grundwasser), Mensch, Pflanzen und Tiere und Landschaft zu beachten:

- 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 sollten ausschließlich bei trockener Witterung durchgeführt werden, fachgerechte Zwischenlagerung und Sicherung des Oberbodens getrennt vom Rohboden und abseits des Baustellenbetriebs,
  - fachgerechter Abtrag und Lagerung anstehenden, für Vegetationszwecke vorgesehenen Bodens,
  - Verhinderung von Bodenverunreinigungen und Grundwasserverunreinigungen im Zuge der Bauarbeiten,
  - Wiederherstellung verdichteter Bereiche nach Beendigung der Bauarbeiten;
- weitgehender Erhalt bestehender Grünwälle samt Gehölzbewuchs im Bereich der aktuellen Ausdehnung des Baumpflegebetriebs; Festsetzung der zu erhaltenden Gehölzstreifen im Bebauungsplan;
- Erhalt vorhandener Baumbestände im Plangebiet durch Festsetzung im Bebauungsplan;

- insbesondere zum Schutze brütender Vögel hat erforderlicher Schnitt und Rodung von Gehölzen vor dem 01. März. bzw. nach dem 30. September eines Jahres zu erfolgen (§ 39 Abs. 5 BNatSchG);
- Bauzeitenbeschränkung auf die Zeit von Mitte Juli bis Ende Februar (artenschutzrelevante Maßnahme zur Vermeidung von Störungen des ansässigen Steinkauzes während der Brutzeit);
- die während der Bauphase durch Maschinenfahrzeuge entstehenden Geruchs- und Lärmemissionen sind durch Nutzung von Fahrzeugen aktueller Abgasnormen und deren sparsamen Einsatz möglichst gering zu halten;
- Entsiegelung vorhandener Betonpflaster- und -plattenbereiche und weitgehender Verzicht auf Neuversiegelung im Bereich der geplanten Minigolf-Anlage mit entsprechender Verbesserung der Versickerungsfähigkeit;
- Neupflanzung von Hecken und Bäumen im Geltungsbereich entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes; die Pflanzungen dienen dem Ausgleich des zu rodenden Gehölzstreifens im Norden des Plangebietes (Relevanz auch im Hinblick auf den Artenschutz) und der landschaftlichen Einbindung; zu verwenden sind ausschließlich standortheimische Sträucher und Bäume, die Artenauswahl und -zusammensetzung erfolgt im Rahmen der Ausführung entsprechend der Zweckbestimmung der jeweiligen Gehölzpflanzung (Strauchhecke an der Westgrenze, Wildobsthecke an der Nordgrenze des Bebauungsplanes, Heckenpflanzungen zur inneren Durchgrünung, Baumpflanzungen im Bereich Parkplatz „Grüner Zweig“, Heckenpflanzung an der Ostgrenze des Plangebietes).

Eine Vermeidung betriebsbedingter Auswirkungen konnte im Laufe des Planungsprozesses erreicht werden, indem nunmehr von einem ursprünglich geplanten Betrieb einer mobilen Holzhäckselanlage in unmittelbarer Nähe zum angrenzenden Campingplatz abgesehen wird. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch können so vermieden werden.

#### 4.2 Eingriffsbilanzierung

Trotz Beachtung konfliktvermeidender und -vermindernder Maßnahmen gehen mit Umsetzung der Planung ökologische Wertigkeiten im Plangebiet verloren. Eine Bilanzierung der ökologischen Wertigkeiten vor und nach Umsetzung der Planung erfolgt nach der Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW (LANUV 2008). Entsprechend der Biotopwertliste des Bewertungsmodells werden Grundwerte in Werteeinheiten von 0 (versiegelt) bis 10 für den Bestand und für die Planung vergeben. Durch Multiplikation der Biotopwerte mit den vorgefundenen bzw. geplanten Flächengrößen ergeben sich Flächenwerte für Bestand und Planung. Eine Gegenüberstellung der Gesamtwertigkeiten von Bestand und Planung ergibt i.d.R. ein ökologisches Wertdefizit, das entsprechend durch externe Maßnahmen zu kompensieren ist.

Die Bestandsbewertung erfolgt entsprechend der in Kapitel 3 erfolgten Bestandsbeschreibung.

Tab. Flächenwerte Bestand

Code	Biototyp	Flächen- größe [m <sup>2</sup> ]	Grund- wert A [WE/m <sup>2</sup> ]	Flächen- wert [WE]
1.1	versiegelte Fläche	3.998	0	0
1.1	versiegelte Fläche (Gebäude)	1.338		0
1.3	teilversiegelte oder unversiegelte Betriebsflächen	4.926	1	4.926
3.1	Acker, intensiv, Wildkrautarten weitgehend fehlend	3.569	2	7.138
3.11	Dauerkultur (Baumschulen, Weihnachtsbaumkulturen, Erwerbsgartenbau, Obstplantagen) mit geschlossener Krautschicht	1.975	3	5.925
4.3	Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit < 50 % heimischen Gehölzen	1.568	2	3.136
4.5	Intensivrasen (z. B. in Industrie- und Gewerbegebieten, Sportanlagen)	976	2	1.952
5.1	Acker-, Grünland-, Industrie- bzw. Siedlungsbrachen, Gleisbereiche mit Vegetation, Gehölzanteil < 50%	1.005	4	4.020
7.1	Hecke, Wallhecke, Gehölzstreifen, Ufergehölz, Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen < 50%	491	3	1.473
7.2	Hecke, Wallhecke, Gehölzstreifen, Ufergehölz, Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen ≥ 50%	1.841	5	9.205
<b>Σ</b>		<b>21.687</b>		<b>37.775</b>

Eine Bewertung des geplanten Zustandes erfolgt entsprechend der im Bebauungsplan zugeordneten Nutzungszwecke „Tourismus/Bildung/Baumpflege“. Gemäß Vorgabe des Bebauungsplanes wird im Bereich des Sondergebietes eine maximal zulässige Versiegelung von 80 % angesetzt, für die verbleibenden 20 % der Sondergebietsfläche werden Wertigkeiten eines Zier- und Nutzgartens (z. B. zukünftiger Hausgarten Betriebsleiter, Parkplatzbegrünung) angenommen. Die festgesetzten Flächen zur Bindung von Pflanzungen und zum Anpflanzen von Gehölzen werden als Hecke/Gehölzstreifen mit überwiegend lebensraumtypischen Gehölzen angesetzt. Grünfläche mit Zweckbestimmung Freizeit und Erholung (Minigolf-Anlage) bewertet. Für die Grünfläche im Osten des Geltungsbereiches ist die Anlage einer Natur-Minigolf-Anlage ohne größere Versiegelung vorgesehen. Diese fließt mit der Wertigkeit eines Zier- und Nutzgartens ohne größere lebensraumtypische Gehölzbestände ein. Die festgesetzten Flächen zur Bindung von Pflanzungen und zum Anpflanzen von Gehölzen werden als Hecke/Gehölzstreifen mit überwiegend lebensraumtypischen Gehölzen angesetzt.

Tab. Flächenwerte Planung

Code	Biototyp	Flächen- größe [m <sup>2</sup> ]	Grund- wert P [WE/m <sup>2</sup> ]	Flächen- wert [WE]
	Sondergebiet "SO Baumpark Tecklenburg - Tourismus/Bildung/Baumpflege" mit GRZ 0,8 ohne Überschreitungsmöglichkeit, davon	15.190		
1.1	versiegelte Fläche (inkl. Gebäude), max. 80 %	12.152	0	0
4.3	Zier- und Nutzgarten mit < 50 % heimischen Gehölzen, 20 %	3.038	2	6.076
7.2	Hecke, Wallhecke, Gehölzstreifen, Ufergehölz, Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen ≥ 50% (Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Gehölzen)	2.677	5	13.385
4.3	Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit < 50% heimischen Gehölzen (private Grünfläche mit Zweckbestimmung Freizeit und Erholung; Natur-Minigolfanlage)	3.820	2	7.640
Σ		<b>21.687</b>		<b>27.101</b>

Durch die Planung entsteht ein ökologisches Wertdefizit von 10.674 Werteinheiten, das auszugleichen ist.

Zusätzlich zu berücksichtigen ist die Inanspruchnahme und Versiegelung von schützenswerter Parabraunerde (Schutzwürdigkeitsstufe 1) im Bereich einer geplanten Betriebserweiterung. Entsprechend Vorgabe des Kreises Steinfurt, Abteilung Bodenschutz wird der Verlust des schutzwürdigen Bodens über einen Flächenansatz berücksichtigt und dem Kompensationsbedarf nach Biotopwertbilanz zugeschlagen. Das Berechnungsverfahren ermittelt zunächst den Flächenanteil schützenswerter Böden an den erfassten Biototypen. Für diesen Flächenanteil wird pauschal der maximal mögliche Versiegelungsgrad (hier 80 %) berechnet. Die daraus resultierende Flächengröße wird mit einem Faktor multipliziert, der vom Schutzstatus des Bodens (0,1 für schutzwürdig, 0,2 für sehr schutzwürdig, 0,3 für besonders schutzwürdig) abhängt. Die hieraus resultierende Flächengröße ergibt in Multiplikation mit dem Biotopwert des jeweiligen Biototyps den zusätzlichen Kompensationsbedarf im Bereich des schützenswerten Bodens.

Tab. zusätzlicher Kompensationsbedarf Boden

Numerische Bewertung für die Bauleitplanung NRW (2008)			Flächenanteil schützenswerter Boden [m <sup>2</sup> ]	Faktor für Flächenanteil Versiegelung (pauschal)	Flächenanteil Versiegelung [m <sup>2</sup> ]	Faktor für Flächenaufschlag in Abh. vom Schutzstatus des Bodens	faktorisierter Flächenaufschlag für versiegelte Flächen [m <sup>2</sup> ]	Flächenwert für faktorisierten Flächenaufschlag [WE]
betroffener Biototyp	Biotop-Code	Grundwert A [WE/m <sup>2</sup> ]						
Acker, intensiv	3.1	2	3.569	0,8	2.855	0,1	286	571

Die Berechnung des zusätzlichen Kompensationsbedarfs aufgrund der Versiegelung schützenswerten Bodens ergibt einen Aufschlag von 571 Werteinheiten.

Insgesamt ergibt sich aus dem Eingriff durch die vorliegende Planung ein Kompensationsbedarf von **11.245 Werteinheiten**.

### 4.3 Ausgleichsmaßnahmen

Zum Ausgleich des ökologischen Defizits und des Eingriffs in schützenswerten Boden erfolgt die Anlage einer Streuobstwiese nördlich des Bebauungsplangebietes. Streuobstwiesen haben eine landschaftsprägende und ökologische Funktion. Sie beleben die Kulturlandschaft, schaffen harmonische Übergänge zwischen anthropogen genutzten Bereichen und Landschaft und bieten Lebensraum für zahlreiche Tierarten. Die geplante Maßnahme hat eine Gesamtgröße von ca. 4.620 m<sup>2</sup> und befindet sich, ebenso wie der Eingriff, auf dem Flurstück 41 in der Gemarkung Tecklenburg, Flur 14. Die Fläche unterliegt derzeit intensiver ackerbaulicher Nutzung.

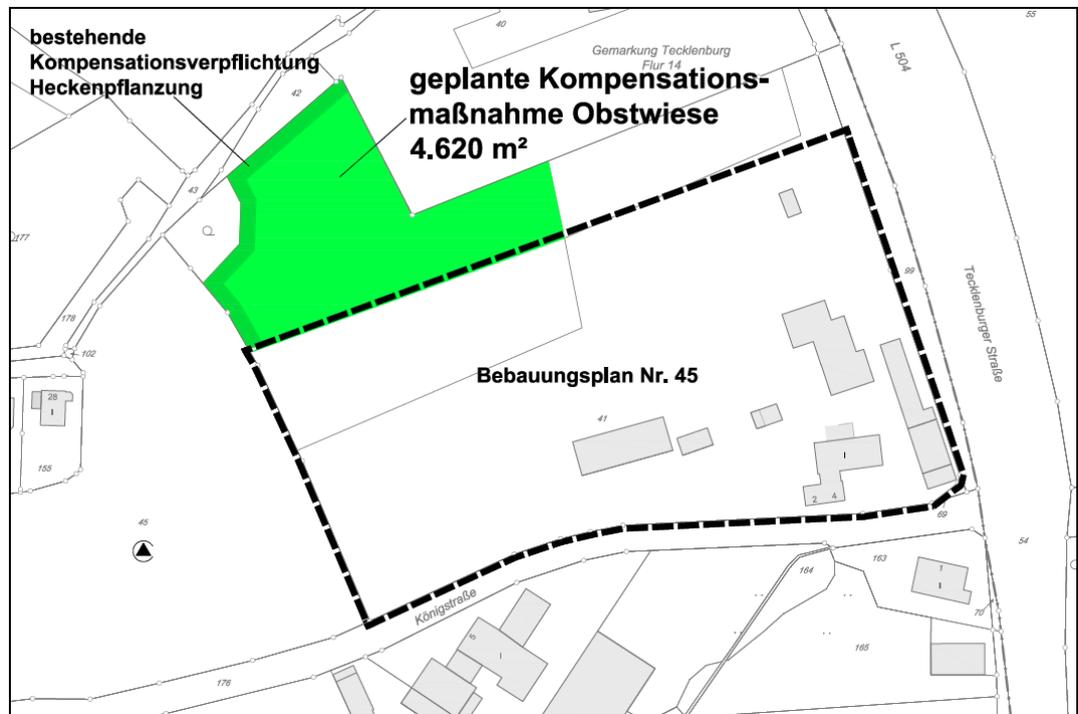


Abb. Lage der Kompensationsfläche (unmaßstäblich)

Durch die Anlage einer extensiv bewirtschafteten Streuobstwiese erfolgt eine Aufwertung der Fläche in ökologischer und landschaftlicher Hinsicht. Folgende Eckdaten zu Anlage und Pflege sind zu berücksichtigen:

#### Pflanzung:

- Auswahl von regionalen Obstsorten (Äpfel, Birnen, Süßkirschen, Pflaumen/Zwetschgen/Renekloden) entsprechend der Standortbedingungen; aufgrund der Verwertungsmöglichkeiten der Ernte wird ein überwiegender Anteil von Apfelsorten (ca. 60 – 80 %) empfohlen;

- Pflanzung im Raster mit Pflanzabständen von 10 m; Grenzabstand zum Nachbargrundstück: 4,0 m; Sicherung mit Stützpfehlen bzw. bei Anlage einer Obstweide stabiler Verbisschutz in Form eines Drei- oder Vierbocks; Stamm- und Wühlmausschutz aus Drahtgeflecht;
- Pflanzzeit: an frostfreien Tagen während der kompletten Vegetationsruhe, Frühjahrspflanzungen sind in der frostfreien Zeit von März bis April möglich, hier ist aber ggf. bei Trockenheit zusätzliche Bewässerung erforderlich.

#### Pflege:

- Im Anschluss an die Gehölzpflanzung erfolgt eine dreijährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege (Freihaltung von konkurrierendem Aufwuchs, Überprüfung von Anbindung und Verbisschutz, Wässerung bei Bedarf, jährlicher Erziehungsschnitt nach den gängigen Regeln des Obstbaumschnitts). Im Rahmen der anschließenden Unterhaltungspflege wird die dauerhafte Funktionsfähigkeit der Maßnahme erhalten, wichtig sind hier insbesondere der fortgeführte Erziehungsschnitt (insgesamt über die ersten acht bis zehn Standjahre) und ab dem zehnten Lebensjahr eine regelmäßige Kontrolle und Durchführung eines Erziehungsschnittes.
- Das unterwachsende Grünland wird einer extensiven Pflege durch Mahd (zweimal im Jahr, erster Schnitt frühestens ab Mitte Juni, zweiter Schnitt im September) oder Beweidung mit entsprechendem Viehbesatz (max. 2 GVE/ha) unterzogen.

Tab. Kompensationsbilanz Ausgleichsmaßnahme

Code	Biotoptyp	Flächen- größe [m <sup>2</sup> ]	Grund- wert [WE/m <sup>2</sup> ]	Flächen- wert [WE]
<b>Bestand</b>				
3.1	Acker, intensiv, Wildkrautarten weitgehend fehlend	4.620	2	9.240
<b>Planung</b>				
3.8	Obstwiese bis 30 Jahre	4.620	6	27.720
<b>Bilanz Planung - Bestand</b>				<b>18.480</b>

Aus einer Gegenüberstellung des durch den Eingriff entstehen Werteverlustes und dem Flächenwert der Ausgleichsfläche ergibt sich ein Plus von 7.235 Werteinheiten. Der Eingriff ist damit ausgeglichen.

## 5. Zusätzliche Informationen

### 5.1 Betrachtung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zum Zwecke einer planungsrechtlichen Sicherung von Bestand und Betriebserweiterungen handelt, kommen Planungsalternativen nicht in Betracht.

### 5.2 Hinweise zur Methodik und zu Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Der vorliegende Umweltbericht wurde auf Grundlage einer Ortsbegehung im März 2014 und der Auswertung vorhandener Daten, insbesondere Geodatendienste des Landes NRW und des Kreises Steinfurt, erstellt. Zu den Es bestanden keine nennenswerten Schwierigkeiten bei der Erstellung des Umweltberichtes.

im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erstellte Gutachten (Verfasser und Datierung entsprechend Auflistung der Anlagen zur Begründung):

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (ASP) zum Bebauungsplan Nr. 45 „Baumpark Tecklenburg“

Geruchsimmissionsprognose zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 45 „Baumpark Tecklenburg“ vom 01.04.2014

Schallimmissionsprognose zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 45 „Baumpark Tecklenburg“

verwendete Quellen:

elektronisches wasserwirtschaftliches Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW - ELWAS-WEB; <http://www.elwasweb.nrw.de/elwas-web/map/index.jsf>

Digitale Bodenkarte von NRW im Maßstab 1:50.000 (Auszug); Geologischer Dienst NRW, Krefeld (2003); Abruf über Informationssystem Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen 1 : 50 000; einschließlich Karte der schutzwürdigen Böden NRW; <http://www.wms.nrw.de/gd/bk050?>

Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (2009): Streuobstwiesenschutz in Nordrhein-Westfalen - Erhalt des Lebensraumes, Anlage, Pflege, Produktvermarktung; Düsseldorf

### 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. 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 der Planung bemerken. Erhält die Gemeinde davon Kenntnis, wird sie entsprechend darauf rea-

gieren. Die Kontrolle naturschutzfachlicher Auflagen und der Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen obliegt ebenfalls der Gemeinde. Im Rahmen des vorliegenden Vorhabens vorrangig zu überwachen sind:

- fachgerechte Anpflanzung und Entwicklung der Hecken zur äußeren Eingrünung des Sondergebietes,
- Einhaltung der Auflagen bezüglich betriebsbedingter Schallemissionen des Baumpflegebetriebs,
- fachgerechte Anlage und Entwicklung der Streuobstwiese (Kompensationsfläche),
- Einhaltung der Bauzeitenbeschränkung.

## 6. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Südlich der Ortslage Tecklenburg besteht seit Mitte der 1980er Jahre ein Gewerbehof mit inzwischen verschiedensten Nutzungen (Gartenbaumschule, Baumpflege, Fortbildung, Gastronomie, Kleingewerbe). Aufgrund der stetig erweiterten Nutzungen des Geländes wurde die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen. Inhalte des insgesamt 2,17 ha umfassenden Bebauungsplanes sind ein Sondergebiet „SO Baumpark Tecklenburg - Tourismus/Bildung/Baumpflege“ mit einer GRZ = 0,8 zuzüglich verschiedener Flächen zum Erhalt/zur Anpflanzung von Gehölzen sowie einer privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung „Freizeit und Erholung“.

Wesentliche umweltrelevante Wirkfaktoren des Vorhabens sind:

- Umwandlung von Acker in Sondergebiet, Versiegelung von bis zu 80 %,
- Neubau mehrerer Gebäude, Stellplätze und Unterstellbereiche auf dem Betriebsgelände,
- Neubau einer Natur-Minigolf-Anlage mit Entsiegelung gepflasterter Betriebsflächen,
- betriebsbedingte Emissionen durch den ansässigen Baumpflegebetrieb.

Eine Bestandsaufnahme des Gebietes hinsichtlich der Schutzgüter der Umweltprüfung ergab eine insgesamt eher geringe ökologische Bedeutung des Plangebietes. Von mittlerer Bedeutung sind im Plangebiet bestehende Gehölzstrukturen.

Erhebliche Umweltauswirkungen entstehen insbesondere aufgrund der Versiegelung des natürlichen anstehenden Bodens und den damit einhergehenden Beeinträchtigungen (Verlust schutzwürdigen Bodens und seiner Bodenfunktionen, Verminderung der Grundwasserneubildung). Umweltrelevante Auswirkungen können zudem durch baubedingte Störungen des Schutzgutes Tiere, durch Verlust einer Heckenstruktur, durch Veränderung des Landschaftsbildes aufgrund der geplanten Betriebserweiterung und betriebsbedingten Lärmemissionen (Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch) entstehen.

### Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung erheblicher Umweltauswirkungen:

- Bodenschutz unter Einhaltung einschlägiger Normen und Vorschriften wie DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten), DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial);
- weitgehender Erhalt bestehender Grünwälle samt Gehölzbewuchs im aktuellen Randbereich des Betriebsgeländes;
- Erhalt vorhandener Baumbestände im Plangebiet durch Festsetzung im Bebauungsplan;
- Schnitt und Rodung von Gehölzen vor dem 01. März. bzw. nach dem 30. September eines Jahres;
- Bauzeitenbeschränkung auf die Zeit von Mitte Juli bis Ende Februar (artenschutzrelevante Maßnahme zur Vermeidung von Störungen des ansässigen Steinkauzes während der Brutzeit);
- Entsiegelung vorhandener Betonpflaster- und -plattenbereiche und weitgehender Verzicht auf Neuversiegelung im Bereich der geplanten Abenteuer-Golf-Anlage mit entsprechender Verbesserung der Versickerungsfähigkeit;
- Neupflanzung von standortheimischen Hecken und Bäumen im Geltungsbereich als Ausgleich für den Verlust einer Strauch-Baum-Hecke und zur landschaftlichen Einbindung;
- Vermeidung erheblicher Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch durch Verzicht auf den ursprünglich nahe des angrenzenden Campingplatzes vorgesehenen Betrieb einer mobilen Holzhäckselanlage.

Tab. Zusammenfassung Bestand und Prognose von Umweltauswirkungen unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

<b>Schutzgut</b>	<b>Beschreibung</b>	<b>Wertigkeit</b>	<b>Erheblichkeit zu erwartender Umweltauswirkungen</b>
Boden	typische Parabraunerde (schutzwürdiger Boden)	hoch	hoch
Wasser	kein Oberflächengewässer vorhanden kein Grundwassereinfluss des Bodens; Plangebiet liegt innerhalb eines geplanten Wasserschutzgebietes (Zone III)	- mittel	- mittel
Pflanzen / Tiere	anthropogen beeinflusstes Gebiet, im Haupt-Eingriffsbereich intensive Agrarnutzung; ASP: Vorkommen zahlreicher Vogelarten nachgewiesen, Fledermäuse als potenzielle Nahrungsgäste im Gebiet; aktuell bekannt ist das Vorkommen eines Steinkauzbrutpaares im Umfeld des Plangebietes	gering bis mittel	mittel
Mensch	Camping und Wohnen westlich des Plangebietes, mehrere Hoflagen im Umfeld, Freizeitnutzung des Plangebietes selber	hoch (Wohn) hoch (Erhol)	mittel

<b>Schutzgut</b>	<b>Beschreibung</b>	<b>Wertigkeit</b>	<b>Erheblichkeit zu erwartender Umweltauswirkungen</b>
Klima / Luft	Kaltluftentstehung auf dem zur Bebauung vorgesehenen Acker, jedoch keine Ausgleichsfunktion für Ortslage Tecklenburg; keine Luftbelastungen bekannt	gering bis mittel	gering bis mittel
Landschaftsbild	kleingliedrige Kulturlandschaft in der nördlichen Umgebung des Plangebietes; Plangebiet selber anthropogen geprägt, teils betrieblich/technogen, teils alte Fachwerkbauwerke und Hofbäume, randlich durch Gehölzbestände in die Landschaft eingebunden	Umgebung teilweise hoch, Plangebiet gering bis mittel	gering
Kultur- und Sachgüter	nicht vorhanden / betroffen	-	-

#### Maßnahmen zum Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen:

Durch die Planung entsteht nach Numerischer Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung (LANUV 2008) (inklusive Berücksichtigung der Betroffenheit von schutzwürdigem Boden) ein ökologisches Wertdefizit von 11.500 Werteinheiten. Ein Ausgleich erfolgt durch die Anlage einer extensiv genutzten Streuobstwiese auf einer aktuell ackerbaulich genutzten Fläche nördlich des Bebauungsplan-Geltungsbereiches. Die geplante Maßnahme hat eine Gesamtgröße von ca. 4.620 m<sup>2</sup> und befindet sich auf dem Flurstück 41 in der Gemarkung Tecklenburg, Flur 14.

Unter der Voraussetzung, dass artenschutzrechtliche Belange und Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Sinne der Eingriffsregelung im verbindlichen Bauleitplanverfahren hinreichend berücksichtigt werden, entstehen aus Umweltsicht keine erheblichen Umweltauswirkungen, die zu einer Versagung des Vorhabens führen können.

### III. Verfahrensvermerk

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 45 „Baumpark Tecklenburg“ hat mit der Entwurfsbegründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen.

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Stadt Tecklenburg in seiner Sitzung am ..... den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 45 „Baumpark Tecklenburg“ sowie die Begründung beschlossen.

Tecklenburg, den .....

Der Bürgermeister

.....  
(Streit)

Bearbeitung und Verfahrensbetreuung:

Osnabrück, den 17. August 2015  
Lh/Su-9233.11

.....  
(Der Bearbeiter)

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

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Ergänzend zu den Festsetzungen in zeichnerischer Form sind textliche Festsetzungen vorgesehen und zwar

### Planungsrechtliche Festsetzungen:

#### 1. Gebietsart (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Es wird ein Sondergebiet „SO Baupark Tecklenburg - Tourismus/Bildung/Baumpflege“ mit der Zweckbestimmung *Tourismus/Bildung/Baumpflege* gem. § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt:

Zulässig sind Nutzungen im Zusammenhang mit Baumpflegefachbetrieb „Grüner Zweig GmbH“ (Dienstleistungsunternehmen für Baumpflege/Baumverwaltung & Baumsachverständige):

- a) Erweiterung / Umbau der Maschinen- und Lagerhalle
- b) Bau eines Maschinenservicegebäudes
- c) Großzügige Lagerflächen für Altholz und Hackschnitzel
- d) Bau, bzw. Erweiterung von Büro- und Sozialgebäude, Parkplätzen
- e) Betriebsleitereigenheim
- f) Bau eines Gebäude für eine alternative, regenerative Energieversorgung des Betriebshofes

Darüber hinaus sind Nutzungen im Zusammenhang mit dem Baupark:

- a) Baumzentrum (Büro-, Seminar- und Tagungsräume /-gebäude),
- b) Café/Gastronomie für Kunst- und Kleingewerbe (Ausstellungsgebäude, Werkstätten, Gastronomie),
- c) Gebäude im Zusammenhang mit der Arche für Wild- und Kulturobst (Ausstellungsgebäude, Gewächshäuser etc.),
- d) Übernachtungsangebote,
- e) touristische Freizeitangebote (u. a. Naturgolfanlage und die damit verbundenen Nebennutzungen wie Kiosk zum Ticketverkauf, WC-Anlage etc.)
- f) Wohnnutzung für den Hofeigentümer/Betreiber (Altenteiler) zulässig.

#### 2. Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)

Eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig.

#### 3. Geschossflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO)

Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Nicht-Vollgeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind auf die max. zulässige Geschossflächenzahl anzurechnen (§ 20 Abs. 3 BauNVO).

#### **4. Gebäudehöhen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 18 BauNVO)**

- a) Die Höhe der baulichen Anlage gemessen von der Mitte der fertigen Erschließung bis zur Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf in der Mitte des Hauptkörpers entlang der Erschließungsseite 0,50 m nicht überschreiten.
- b) Die Firsthöhe (maximale Gebäudehöhe) gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis Oberkante First (höchster Punkt der Dachhaut) darf 10,0 m nicht überschreiten.

#### **5. Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG)**

Zur planexternen Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt die Anlage einer extensiv genutzten Streuobstwiese auf einer aktuell ackerbaulich genutzten Fläche. Die geplante Maßnahme hat eine Gesamtgröße von ca. 4.620 m<sup>2</sup>. Sie befindet sich in der Gemarkung Tecklenburg, Flur 14, Flurstück 41 und grenzt unmittelbar nördlich an das Bebauungsplangebiet.

#### **6. Belange des Artenschutzes (§ 44 BNatSchG)**

Zum Schutz eines nahe des Plangebietes brütenden Steinkauzes und zur entsprechenden Vermeidung artenschutzrechtlicher Bedenken durch mögliche Beeinträchtigungen dieser schallempfindlichen, streng geschützten Tierart ist gemäß artenschutzrechtlicher Prüfung eine Bauzeitenbeschränkung auf den Zeitraum vom 15. Juli bis zum 28. Februar einzuhalten.

### **HINWEISE**

#### **1. Bodenfunde**

Dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege oder der Stadt als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche sowie erdgeschichtliche Bodenfunde) oder Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DSchG NRW).

#### **2. Altablagerungen**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen gefunden werden, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde (Kreis Steinfurt) zu benachrichtigen.

#### **3. Gültige Baunutzungsverordnung**

Es gilt die BauNVO 2013.

#### **4. Versorgungsträger**

##### SWL Verteilungsnetzgesellschaft:

Sollten im Bereich der Versorgungsleitungen der SWL Tiefbauarbeiten durchgeführt werden, muss vor Beginn der Arbeiten eine Einweisung durch die SWL erfolgen. Die Mindestabstände zu unterirdischen Anlagen sowie die Mindestdeckung von 0,6 m

müssen entsprechend den technischen Regeln auch während der Bauphase eingehalten werden.

Deutsche Telekom Technik GmbH:

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

**5. Fäll- und Rodungsarbeiten**

Entsprechend § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG sind Schnitt und Rodung von Gehölzen im Zeitraum vom 01. März bis zum 30. September eines Jahres nicht zulässig.



- ### PLANZEICHENERKLÄRUNG
- gem. PlanzV 1990 und BauNVO 1990
- Art der baulichen Nutzung
    - SO** Sondergebiete
  - Maß der baulichen Nutzung
 

<b>(1,2)</b>	Geschossflächenzahl	<b>0,8</b>	Grundflächenzahl
<b>II</b>	Zahl der Vollgeschosse	<b>FH 10,0 m</b>	Firsthöhe, als Höchstmaß
  - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
    - a** Abweichende Bauweise
    - Baugrenze
  - Verkehrsflächen
    - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
  - Grünflächen
    - Private Grünflächen  
Zweckbestimmung: Freizeit und Erholung
  - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
    - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
    - Anpflanzen: Bäume
    - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern
    - Erhaltung: Bäume
  - Sonstige Planzeichen
    - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
    - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

**Quellenverweis:**  
 © Geobasisdaten Kreis Steinfurt 2013  
 Stand vom: 24.04.2013  
 Aktenzeichen: 13-03704

**Stadt Tecklenburg**  
 Kreis Steinfurt

Vorhabenbezogener  
 Bebauungsplan Nr. 45  
**"Baupark Tecklenburg"**  
 Verfahren gem. § 12 BauGB  
 - Satzung -

bearb.: Lh/KH	geprüft:	 <b>Ingenieurbüro          Hans Tovar &amp; Partner</b> Beratende Ingenieure GbR  Weiße Breite 3 49084 Osnabrück Tel. 0541 94003-0 Fax 0541 94003-50 www.ibtweb.de
Maßstab: (DIN A3) 1:1000		
Projekt-Nr.: 9233.11		
Osnabrück, den 17.08.2015		