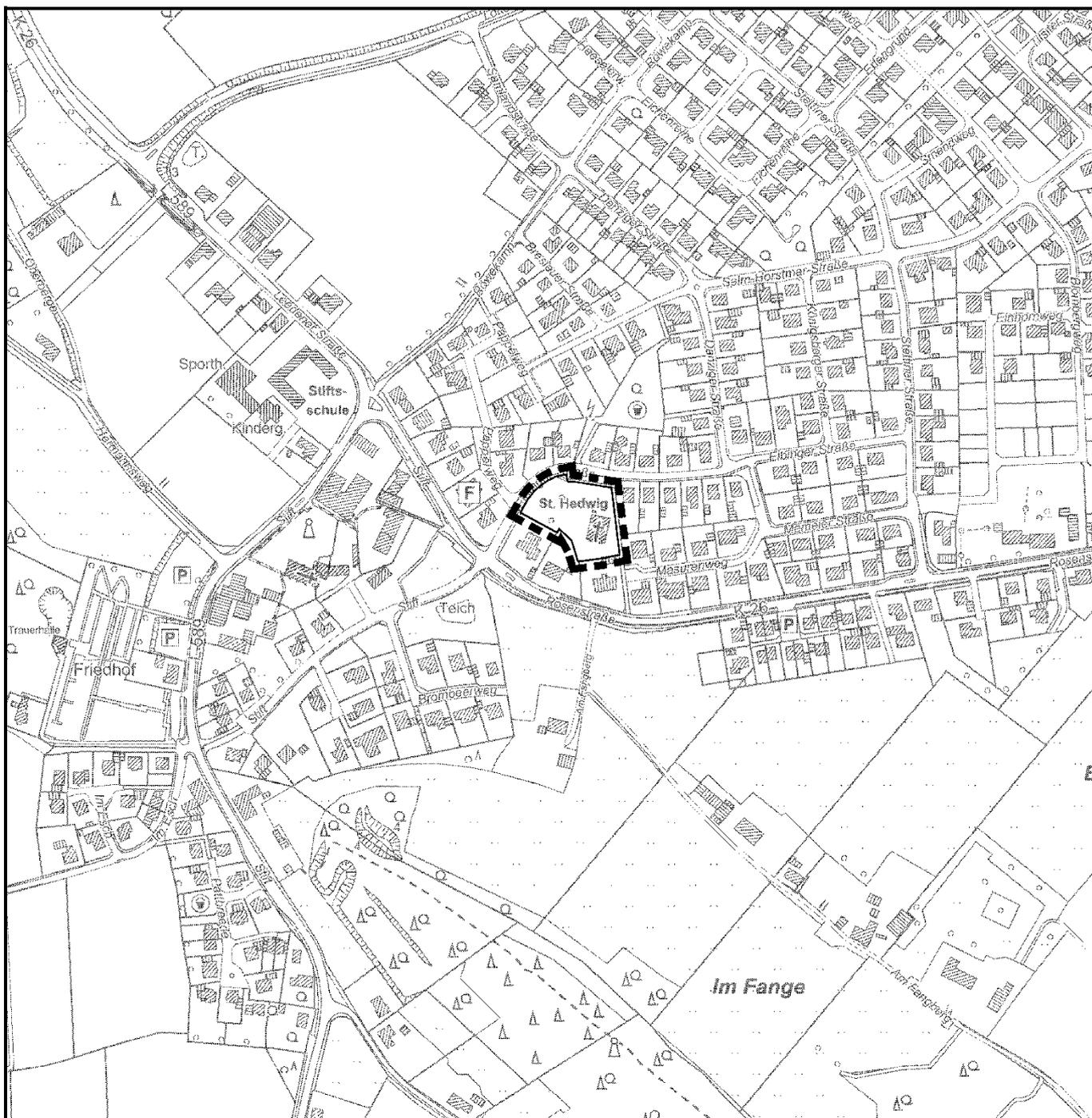


# Stadt Tecklenburg

## Bebauungsplan Nr. 9 "Rosenstraße" - 5. Änderung

### Begründung zum Entwurf



Beratung • Planung • Bauleitung

Am Tie 1  
49086 Osnabrück

E-Mail: [osnabrueck@pbh.org](mailto:osnabrueck@pbh.org)

Telefon (0541) 1819 – 0  
Telefax (0541) 1819 – 111

Internet: [www.pbh.org](http://www.pbh.org)



Stadt Tecklenburg –  
Bebauungsplan Nr. 9 „Rosenstraße“  
- 5. Änderung

Begründung zum Entwurf

**Planungsbüro Hahm**

Am Tie 1

49086 Osnabrück

Telefon (0541) 1819-0

Telefax (0541) 1819-111

E-Mail: [osnabrueck@pbh.org](mailto:osnabrueck@pbh.org)

Internet: [www.pbh.org](http://www.pbh.org)

Bg/Re/Fr-21036011-07 / 20.01.2022

**Inhalt:**

<b>I.</b>	<b>Begründung zum Bauleitplan .....</b>	<b>4</b>
1.	Aufstellungsbeschluss / räumlicher Geltungsbereich .....	4
2.	Planungsanlass / Planungserfordernis / Verfahren .....	4
3.	Anpassung an die Ziele der Raumordnung / Planungsvorgaben .....	5
3.2	Darstellungen des Regionalplanes .....	5
3.2	Darstellungen des Flächennutzungsplanes .....	6
3.3	Bestehendes Planungsrecht .....	6
4.	Ausgangssituation.....	7
5.	Konzeption.....	7
5.1	Art der baulichen Nutzung .....	8
5.2	Maß der baulichen Nutzung .....	8
5.3	Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche.....	9
5.4	Örtliche Bauvorschriften .....	10
6.	Erschließung .....	10
6.1	Verkehrerschließung / Grundstückerschließung.....	10
6.2	Ver- und Entsorgung .....	10
7.	Auswirkungen der Planung / Umweltverträglichkeit.....	10
7.1	Immissionsschutz.....	10
7.2	Altlasten / Kampfmittel.....	11
7.3	Natur und Landschaft / Begrünung .....	11
8.	Denkmalschutz / Denkmalpflege .....	11
9.	Planverwirklichung / Bodenordnung / Erschließungskosten.....	12
10.	Flächenbilanz.....	12
<b>II.</b>	<b>Beschreibung und Bewertung möglicher Umweltauswirkungen .....</b>	<b>13</b>
1.	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.....	13
1.1	Boden / Fläche.....	13
1.2	Gewässer / Grundwasser .....	13
1.3	Klima / Lufthygiene.....	14
1.4	Arten / Lebensgemeinschaften.....	14

1.5	Orts- / Landschaftsbild .....	15
1.6	Mensch / Gesundheit.....	15
1.7	Kulturgüter / Sonstige Sachgüter .....	15
1.8	Wechselwirkungen .....	15
<b>2.</b>	<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung .....</b>	<b>16</b>
2.1	Fläche / Boden.....	16
2.2	Gewässer / Grundwasser .....	16
2.3	Klima / Lufthygiene.....	16
2.4	Arten- / Lebensgemeinschaften .....	16
2.5	Orts- / Landschaftsbild .....	17
2.6	Mensch / Gesundheit.....	17
2.7	Kulturgüter / Sonstige Sachgüter .....	17
2.8	Wechselwirkungen .....	17
<b>3.</b>	<b>Geplante Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen .....</b>	<b>18</b>
3.1	Vermeidungs-/Verhinderungs-/Verringerungsmaßnahmen .....	18
3.2	Ausgleichmaßnahmen .....	18

## I. Begründung zum Bauleitplan

### 1. Aufstellungsbeschluss / räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Stadt Tecklenburg hat in seiner Sitzung am 29.06.2021 die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Rosenstraße“ als Angebotsplanung im vereinfachten Verfahren nach § 13a Abs. 1 BauGB beschlossen. Die Fläche des Plangeltungsbereiches umfasst die Flurstücke 189 und 190 der Flur 16 in der Gemarkung Leeden mit einer Größe von ca. 0,36 ha.

Planungsgrundlage bildet die vom Kreis Steinfurt am 17.05.2021 bereitgestellte aktuelle Liegenschaftskarte.

### 2. Planungsanlass / Planungserfordernis / Verfahren

Die Stadt Tecklenburg hat nach § 1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Angesichts konkreter Entwicklungsabsichten eines Ambulanten Pflegedienstes soll die Ansiedlung eines Seniorenzentrums im Ortsteil Leeden an der Elbinger Straße auf dem Gelände der Katholischen Kirchengemeinde St. Hedwig Leeden planungsrechtlich vorbereitet werden. Mit der geplanten Errichtung wird einer Forderung der lokalen Bevölkerung entsprochen, die im Rahmen eines Bürgerspaziergangs als Teil des sich derzeit in Aufstellung befindenden Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) der Stadt Tecklenburg deutlich geworden ist.

Das Gebiet bietet sich für die Anlage eines Seniorenzentrums aufgrund seiner verkehrsgünstigen Lage im Zentrum von Leeden an. Das Plangebiet befindet sich an der „Elbinger Straße“, welche über die Kreisstraße (K26) „Rosenstraße“ die direkte Verbindung zur Landesstraße (L589) „Leedener Straße“ herstellt.

Das Kirchengebäude wurde 1961 als Notkirche errichtet, um Vertriebenen katholischen Glaubens nach dem zweiten Weltkrieg eine Stätte des Glaubens bieten zu können. Das Gebäude ist als sogenannte „Schwedekirche“ aus Holz errichtet worden. Bedingt durch das verwendete Material sind inzwischen zahlreiche Mängel an der Bausubstanz entstanden, die aus wirtschaftlicher Sicht gegen die Erhaltung des Gebäudes sprechen. Die Stadt Tecklenburg hat sich daher für die Initiierung der vorliegenden Planung auf dem Gelände der Katholischen Kirchengemeinde St. Hedwig Leeden entschieden.

Es handelt sich bei der Planung um eine bauliche Nachverdichtung innerhalb des vorhandenen Siedlungsbereiches und damit um einen typischen Fall eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13a BauGB.

Der Bebauungsplan setzt eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> fest. Es treffen daher die Vorschriften des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB zu. Durch den Bebauungsplan wird ebenso keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine maßgebliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete) bestehen nicht. Der Bebauungsplan kann daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung unter Anwendung der Vorschriften des § 13a BauGB aufgestellt werden.

### 3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung / Planungsvorgaben

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind bei Bauleitplanverfahren zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Das Baugesetzbuch verpflichtet die Gemeinden, ihre Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB).

#### 3.2 Darstellungen des Regionalplanes

Der Regionalplan Münsterland trat am 27.06.2014 in Kraft und stellt den Plangeltungsbereich als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) dar.

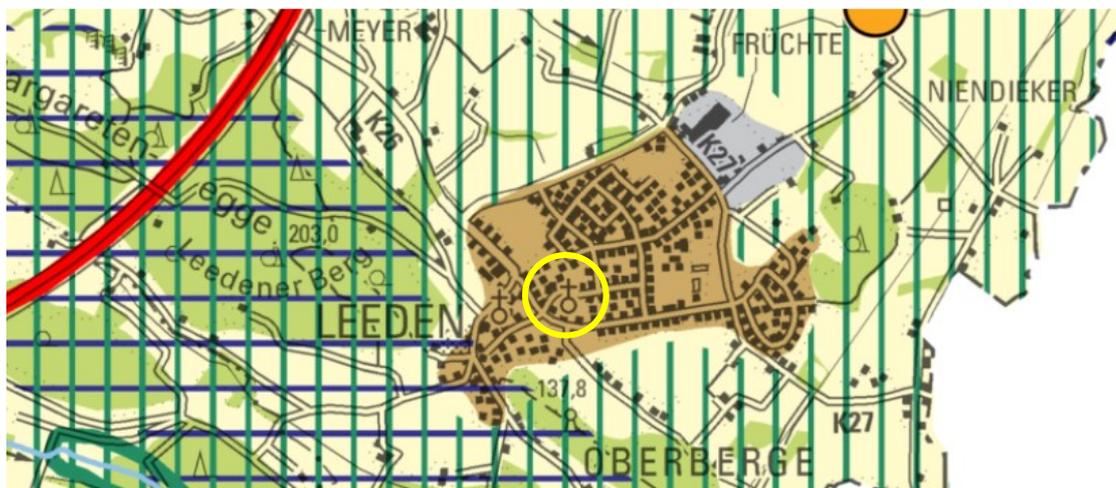


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Regionalplan Münsterland

Die vorliegende Planung steht dem Regionalplan nicht entgegen.

## 3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Tecklenburg in der Fassung von 12.08.2015 stellt den Plangeltungsbereich als „Gemischte Baufläche“ und „Flächen für Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Kirchliche Zwecke“ dar.

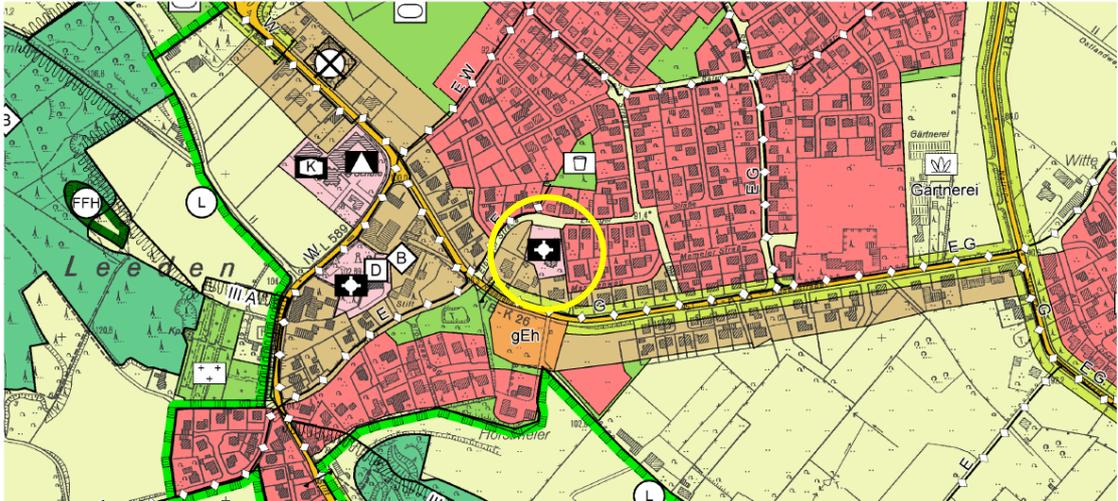


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Tecklenburg

Mit den beabsichtigten Festsetzungen entspricht der Bebauungsplan nicht den planungsrechtlichen Vorgaben des Flächennutzungsplanes. Der Flächennutzungsplan ist entsprechend zu berichtigen.

## 3.3 Bestehendes Planungsrecht

Für das Plangebiet gibt es zwei rechtskräftige Bebauungspläne. Der östliche Teil des Plangebietes wird durch den Bebauungsplan Nr. 9 „Rosenstraße“ und der westliche Teil durch die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Rosenstraße“ geregelt.

Der Bebauungsplan Nr. 9 „Rosenstraße“ sieht für den östlichen Teilbereich des Plangeltungsbereiches ein Baugrundstück für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirche“ vor. Im Süden sind Bindungen für die Erhaltung von flächenhaften Anpflanzungen festgesetzt.

Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Rosenstraße“ sieht für den westlichen Teilbereich des Plangeltungsbereiches ein Mischgebiet mit den Ausnutzungsziffern von 0,3 Grundflächenzahl (GRZ) und von 0,5 Geschossflächenzahl (GFZ) vor. Die überbaubare Grundstücksfläche umfasst das Mischgebiet vollständig. Entlang der östlichen Plangebietsgrenze verläuft ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Tecklenburg, um die Erreichbarkeit des Regenwasserkanals sicherzustellen. Im Mischgebiet sind Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig. Die Traufhöhe wird für eingeschossige Gebäude auf 4,0 m und für zweigeschossige Gebäude auf 6,5 m begrenzt.

Die Firsthöhe wird ebenfalls nach ein- und zweigeschossigen Gebäuden differenziert. Für eingeschossige Gebäude beträgt die maximal zulässige Firsthöhe 8,5 m und für zweigeschossige Gebäude 10,0 m. Ferner weist der Ursprungsplan für eingeschossige Gebäude eine Dachneigung von 40° bis 50° und für zweigeschossige Gebäude eine Dachneigung von 25° bis 35° aus.

## 4. Ausgangssituation

Der Plangeltungsbereich befindet sich im Süden von Leeden, einem Ortsteil der Stadt Tecklenburg. Er umfasst die Flurstücke 189 und 190 in der Flur 16 der Gemarkung Leeden. Das überplante Gelände wird im Norden von einem PKW-Parkstreifen und im Nordosten durch die „Elbinger Straß“ begrenzt. Auf den westlich angrenzenden Grundstücken befinden sich Wohn- und Geschäftsgebäude (Lebensmittelmarkt, Sparkasse, Apotheke, Mehrfamilienhaus). In östlicher Richtung liegen angrenzend Flächen mit Einfamilienhäusern inkl. Gartenanlagen.

Auf dem südöstlichen Teil des Plangeltungsbereiches befindet sich zum Zeitpunkt der Planaufstellung die Kapelle der Katholischen Kirchengemeinde St. Hedwig Leeden. Das restliche Plangebiet ist größtenteils mit Gras und randlich bzw. vereinzelt von größeren Sträuchern und Bäumen bewachsen. Im Westen wird das Plangebiet linear von einer dicht gewachsenen Gehölzstruktur durchzogen.

Die Bestandsbebauung, bestehend aus der alten Kapelle, soll zurückgebaut werden.

Das Plangebiet befindet sich auf etwa 95,0 m über Normalhöhennull (ü. NHN) und fällt von Südwest nach Nordost auf etwa 92,0 m ü. NHN ab.

## 5. Konzeption

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Planungsrecht für die Neuerrichtung eines Seniorenzentrums auf dem Gelände der Katholischen Kirchengemeinde St. Hedwig Leeden. Mit der Umsetzung des Plans soll die Entwicklung von Einrichtungen im Bereich der Altenpflege im Zentrum von Leeden gefördert werden.

Das städtebauliche Konzept sieht eine aufgelockerte Bauform vor, bei der sich die Baukörper zur Elbinger Straße öffnen und eine platzartige Situation schaffen.

Eine im Vorfeld diskutierte Alternativplanung sah zwei Baukörper vor, die sich in Richtung Süden platzartig öffnen. Die hinzutretenden Baukörper sind dabei den Bestandsgebäuden parallel gegenübergestellt, wodurch der Innenhof im Zusammenspiel mit der Topographie allseitig von der umliegenden Bebauung abgeschirmt wird. Aufgrund von Einwänden aus der Öffentlichkeit sind diese Pläne jedoch verworfen bzw. geändert worden.

## 5.1 Art der baulichen Nutzung

Durch den vorliegenden Bebauungsplan soll die Errichtung eines Seniorenzentrums (spezielle Wohnform mit Pflege im Bedarfsfall) planungsrechtlich vorbereitet werden. Die Bewohner des Seniorenzentrums haben dort ihren dauerhaft gemeldeten Wohnsitz, über den sie entsprechend ihres Gesundheitszustandes in einem gewissen Maß selbstbestimmt verfügen können, zum Beispiel durch die Einrichtung mit eigenen Möbeln. Im Sinne dieses Bebauungsplans wird das Seniorenzentrum daher als Wohnform betrachtet und als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet festgelegt.

Die gemäß BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen und Gartenbaubetriebe werden ausgeschlossen, um sowohl die projektierten als auch bestehenden Nutzungen vor störenden Immissionen zu schützen und gesunde Wohnverhältnisse zu erzielen.

Von Tankstellen gehen regelmäßig erhebliche Beeinträchtigungen für die Umgebung aus. Neben erheblichen Lärmemissionen, z.B. durch Reparatur- oder Autowascheinrichtungen, kommt es auch zu olfaktorischen Auswirkungen (Benzolgeruch). Zudem wird ein hohes Verkehrsaufkommen erzeugt. Aus diesen Gründen können Tankstellen nur in Ausnahmefällen verträglich in Wohngebiete integriert werden. Eine Ausnahmesituation liegt hier nicht vor.

Gartenbaubetriebe erfordern i. d. R. eine große Betriebsfläche, haben aber vergleichsweise geringe Anforderungen an die Infrastrukturausstattung. Größere Freiflächen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Zudem könnten Gartenbaubetriebe von dem guten infrastrukturellen Angebot (Verkehrerschließung, Kindergarten usw.) in diesem Wohngebiet nicht bzw. nur bedingt profitieren. Allerdings können in dem zu Wohnzwecken genutzten Umfeld Störungen durch den Gartenbaubetrieb z. B. in Form von Maschinengeräuschen oder dem Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, nicht ausgeschlossen werden. Damit der Standort der städtebaulichen Zielstellung entsprechend weiterhin als ruhiges Wohnquartier gesichert werden kann, werden Gartenbaubetriebe daher ausgeschlossen.

Die übrigen Nutzungen, die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zugelassen werden können (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen) werden auch im Bebauungsplan als ausnahmsweise zulässig festgesetzt. Das heißt diese Nutzungen werden im jeweiligen Einzelfall auf ihre Verträglichkeit hin überprüft, bevor eine Genehmigung erteilt wird. Hierdurch wird gewährleistet, dass nur solche Nutzungen zugelassen werden, die nach ihrem Störungsgrad mit einem Allgemeinen Wohngebiet vereinbar sind.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 festgesetzt. Die GRZ von 0,4 erlaubt eine adäquate Grundstücksausnutzung. Mit dieser Festsetzung wird außerdem gewährleistet, dass ein der umgebenden Bebauung entsprechendes durchgrüntes und aufgelockertes Baugebiet erhalten bleibt.

Die unmittelbaren und mittelbaren Festsetzungen zur Geschossigkeit orientieren sich am umliegenden Gebäudebestand.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird im Allgemeinen Wohngebiet (WA) mit 0,8 festgesetzt. Durch die getroffenen Festsetzungen zur Geschossigkeit soll sich die hinzutretende Bebauung der Nachbarbebauung anpassen.

Um die Gebäude im Plangebiet in ihrer Kubatur verbindlich zu beschränken und Überschreitungen auszuschließen, wird die Höhe der Gebäude durch Festsetzungen einer maximalen Gebäudehöhe über Normalhöhennull (NHN) definiert. Zur Verdeutlichung der Geländehöhen sind die umliegenden Schachtdeckel in der Planzeichnung enthalten. Durch die Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen wird ein städtebaulich ausgewogener Übergang zwischen den höher gelegenen Gebäuden im Süden entlang der „Rosenstraße“ und der Bestandsbebauung im Norden entlang der „Elbinger Straße“ geschaffen.

### 5.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche

Die vorhandene Bebauung im Umfeld des Plangebietes wird im Wesentlichen durch freistehende Einzelhäuser geprägt. Mit Blick auf die vorhandene Bebauung und Bauweise gilt auch künftig die offene Bauweise.

Um dem lockeren Ortsbild der angrenzenden Wohnbebauung zu entsprechen sollen mindestens zwei Baukörper entstehen. Daher werden zwei Baufenster im Westen und im Osten ausgewiesen. Das östliche Baufenster greift die diagonale Gebäudestellung der St. Hedwig Kirche auf und wird in nördliche Richtung parallel des öffentlichen Fuß- und Radweges fortgesetzt. Das Baufenster hält einen Abstand von mindestens 3,0 m zum Fuß- und Radweg ein, um einer bedrängenden Wirkung entgegenzuwirken. Das westliche Baufenster ist in Anlehnung an die östlich an das Plangebiet angrenzende Bestandsbebauung vertikal zur „Elbinger Straße“ ausgerichtet. Die Position der Baufenster sichert eine von der Straße abgerückte Bebauung, wodurch eine optische Verengung des schmalen Straßenraums vermieden wird.

Durch die festgesetzten Baugrenzen wird die Anordnung der Baukörper auf dem Grundstück genau definiert. Grundsätzlich müssen alle baulichen Anlagen innerhalb der festgesetzten Baugrenzen liegen. Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann jedoch nach § 23 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden. Zur Klarstellung der Beurteilung über das Ausmaß der Überschreitungsmöglichkeiten für bspw. Balkone, Terrassen und Treppen wird festgesetzt, dass eine Überschreitung der Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 2,0 m zugelassen werden kann, sofern der Anteil des übertretenden Gebäudeteils 30 % der Breite der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet. Mit der Festsetzung wird auf Ebene des Bebauungsplans der Befriedigung des nachbarschaftlichen Nebeneinanders sowie den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Rechnung getragen.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 8 BauO NRW wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

## 5.4 Örtliche Bauvorschriften

In Anlehnung an die ortstypische und umliegende Dachgestaltung sind entlang der „Elbinger Straße“ nur Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 20° und 30° zulässig.

## 6. Erschließung

### 6.1 Verkehrserschließung / Grundstückerschließung

Das Plangebiet wird im Norden über die öffentliche Verkehrsfläche „Elbinger Straße“ erschlossen, die im Nordwesten über die K26 die Verbindung zur L589 herstellt.

Die Stellplatzflächen werden als solche festgesetzt und orientieren sich zu den öffentlichen Verkehrsflächen. Durch die Ausweisung von „Flächen für Stellplätze“ (St) soll gewährleistet werden, dass diese nicht in den der Erschließung an den weitesten abgewandten Bereichen entstehen und somit eine übermäßige Flächenversiegelung erfolgt.

### 6.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist über die „Elbinger Straße“ gesichert. Die bestehenden Leitungen sind ausreichend dimensioniert, um weitere Abwasser aufnehmen zu können. Da der entlang der östlichen Plangebietsgrenze verlaufenden Regenwasserkanals unterhalb der überbaubaren Grundstücksflächen verläuft, ist eine Verlegung in die öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich. Eine genaue Dimensionierung und Detailabstimmung der Planung erfolgt im Rahmen der Ausführungsplanung zur Erschließung.

## 7. Auswirkungen der Planung / Umweltverträglichkeit

### 7.1 Immissionsschutz

Das Umfeld des Plangebietes ist überwiegend durch nicht störende Nutzungen geprägt. Die Beeinträchtigungen durch das auch innerhalb eines Wohngebietes allgemein zulässigen Vorhabens sind nicht zu erwarten.

Vom Plangebiet selbst gehen – bezogen auf den Immissionsschutz – keine Negativauswirkungen auf benachbarte Nutzungen außerhalb des Plangebietes aus. Vielmehr wird durch die wohnbezogene Nachnutzung auf der bislang durch die Katholische Kirchengemeinschaft St. Hedwig Leeden genutzten Fläche eine geeignete Ergänzung zu der benachbarten Wohnbebauung geschaffen.

Im relevanten Umfeld der Planänderung sind weder gewerbliche noch landwirtschaftlich relevante Emissionen bekannt.

## 7.2 Altlasten / Kampfmittel

Altlasten bzw. Bodenbelastungsverdachtsflächen sind nicht bekannt und angesichts der bisherigen Flächennutzung nicht zu erwarten.

## 7.3 Natur und Landschaft / Begrünung

Durch die neuen Nutzungsmöglichkeiten werden planungsrechtliche Eingriffe in Natur und Landschaft bewirkt. Betroffen sind vor allem die westlichen und südlichen Gehölzstrukturen. Es verbleiben dennoch Grünflächen im Plangebiet. Der für die Realisierung der zukünftig zulässigen Baumaßnahmen erforderliche Eingriff in Natur und Landschaft ist grundsätzlich nicht vermeidbar, da eine deutliche Nachfrage nach seniorengerechtem Wohnen vorhanden ist. Die Versiegelung wird durch die Ausweisung der Baufelder und der Stellplatzflächen sowie die GRZ begrenzt.

Ein Vorkommen planungsrelevanter Arten wurde im Rahmen einer Artenschutzprüfung Stufe 1 gutachterlich überprüft und im Hinblick auf artenschutzrechtliche Verbotstatbestände bewertet. Fortpflanzungs- und Ruhestätten von planungsrelevanten Vogelarten konnten im Plangebiet nicht festgestellt werden. Essentielle Nahrungshabitate von planungsrelevanten Arten sind durch die Planung nicht betroffen. Die Kirche und v.a. der Kirchturm könnten von Fledermäusen als Quartier genutzt werden. Eine gezielte Untersuchung im August/September ergab jedoch keine Hinweise auf Vorkommen. Planungsrelevante Amphibienarten sind aufgrund von nicht geeigneten Laich- und Landhabitaten nicht zu erwarten<sup>1</sup>.

## 8. Denkmalschutz / Denkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans befinden sich weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NRW) bzw. Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes der Gemeinde Laer enthalten sind. Blickbeziehungen und Fernwirkungen von und zu Baudenkmalen werden nicht beeinträchtigt.

Auf ggf. erforderliche Maßnahmen beim Auffinden denkmalgeschützter Objekte (Bodendenkmäler) wird in der Planzeichnung gesondert verwiesen.

---

<sup>1</sup> BIO-CONSULT: Artenschutzprüfung Stufe 1 zum Bebauungsplan Nr. 9 „Rosenstraße – 5. Änderung“, Stadt Tecklenburg, i.A. von Planungsbüro Hahm, Belm/Osnabrück, 21.09.2021 (S. 22)

## 9. Planverwirklichung / Bodenordnung / Erschließungskosten

Bodenordnerische Maßnahmen zur hoheitlichen Umgestaltung von Grund und Boden und deren Eigentums- und Besitzverhältnissen sind voraussichtlich nicht erforderlich. Die Flächen befinden sich im privaten Eigentum und stehen für die planungsrechtlich ermöglichte Nutzung zur Verfügung.

## 10. Flächenbilanz

Die Geltungsbereichsgröße beträgt ca. 0,36 ha.

## **II. Beschreibung und Bewertung möglicher Umweltauswirkungen**

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung unter Anwendung der Vorschriften des § 13a BauGB aufgestellt. Demnach gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 S. 1 BauGB entsprechend. Im Sinne dieser Vorschriften wird von einer expliziten Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Die Umweltbelange werden dennoch auf Grundlage allgemein verfügbarer Materialien ermittelt und mögliche Umweltauswirkungen bewertet (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

### **1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden**

#### **1.1 Boden / Fläche**

Die geologische Übersichtskarte (GK 100) zeigt für das Plangebiet Schichten der Serie Holozän (System Quartär). Vorherrschende Gebietsarten sind Schluff und Sand.

Die Bodenübersichtskarte (BK 50) stellt die Bodeneinheit Gley dar. Vorherrschende Bodenart in den oberen Schichten sind Lehm und Schluff. Die Wertezahlen der Bodenschätzung liegen im mittleren Bereich zwischen 35 und 45.

Die Schutzwürdigkeit der Böden wurde in der 3. Auflage der Karte schutzwürdiger Böden in NRW nicht bewertet. Die Verdichtungsempfindlichkeit wird als „extrem hoch“ bewertet.

Altlasten bzw. altlastenverdächtige Flächen sind nicht bekannt.

#### **1.2 Gewässer / Grundwasser**

Im Plangebiet verlaufen keine offenen Gewässerstrukturen und es sind keine Überschwemmungsgebiete vorhanden.

Laut dem Bodengutachten vom 25.11.2020 ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes nicht gegeben, da oberflächennah anthropogen beeinflusste Böden sowie teilweise wenig durchlässige Schluffe anstehen. Der Grundwasserflurabstand ist mit 0,1 m unter Geländeoberkante (u. GOK) bis zu 1,2 m u. GOK für eine Versickerung zu gering.

### 1.3 Klima / Lufthygiene

Das Klima der Gemeinde Leeden ist insgesamt als warm-gemäßigt, mit ca. 800 bis 900 mm durchschnittlichem Jahresniederschlag und einer Jahresmitteltemperatur von ca. 9,8 °C, zu beschreiben. Die vorwiegende Windrichtung ist Süd-West. Aufgrund der umgebenden Bebauung ist innerhalb des Geltungsbereichs von einem innenstadttypischen Kleinklima auszugehen.

Es handelt sich nicht um ein Kaltluftentstehungs- bzw. Kaltluftammelgebiet.

Übergänge zur freien Landschaft bestehen nicht.

### 1.4 Arten / Lebensgemeinschaften

Der Plangeltungsbereich liegt in der naturräumlichen Haupteinheit „Osnabrücker Hügelland“ und im Landschaftsraum „Eggen- und Kuppenlandschaft“ zwischen Tecklenburg und Bad Iburg.

Die heutige potenzielle natürliche Vegetation besteht aus Flattergras-Buchenwald stellenweise Perlgras-Buchenwald. Demnach sind vor allem Arten wie Stieleiche, Traubeneiche und Hainbuche zu erwarten.

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich in etwa 160 m Entfernung die Biotopverbundflächen „Margareten-Egge zwischen Tecklenburg und Leeden“. Sie sind Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes „Teutoburger Wald von Tecklenburg bis Holperdoler Tal“. In etwa 500 m Entfernung befindet sich das FFH-Schutzgebiet DE-3713-304. Im Plangebiet selbst sind keine schützenswerten Biotope vorhanden.

Ein Vorkommen planungsrelevanter Arten wurde im Rahmen einer Artenschutzprüfung Stufe 1 gutachterlich überprüft und im Hinblick auf artenschutzrechtliche Verbotstatbestände bewertet. Fortpflanzungs- und Ruhestätten von planungsrelevanten Vogelarten konnten im Plangebiet nicht festgestellt werden. Essentielle Nahrungshabitate von planungsrelevanten Arten sind durch die Planung nicht betroffen. Die Kirche und v.a. der Kirchturm könnten von Fledermäusen als Quartier genutzt werden. Eine gezielte Untersuchung im August/September ergab jedoch keine Hinweise auf Vorkommen. Planungsrelevante Amphibienarten sind aufgrund von nicht geeigneten Laich- und Landhabitaten nicht zu erwarten<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> BIO-CONSULT: Artenschutzprüfung Stufe 1 zum Bebauungsplan Nr. 9 „Rosenstraße – 5. Änderung“, Stadt Tecklenburg, i.A. von Planungsbüro Hahm, Belm/Osnabrück, 21.09.2021 (S. 22)

## 1.5 Orts- / Landschaftsbild

Das Orts- und Landschaftsbild ist im Geltungsbereich und seinem Umfeld im Wesentlichen durch anthropogene Nutzung geprägt. Im näheren Umfeld gibt es Siedlungs- und Dienstleistungsstrukturen sowie Verkehrsflächen. Es gibt keine Übergänge zur freien Landschaft. Die Gebäude wurden vorrangig in offener Bauweise mit einem Vollgeschoss und steilem Satteldach errichtet.

## 1.6 Mensch / Gesundheit

Der Plangeltungsbereich befindet sich im Siedlungsschwerpunkt des Ortsteils Leeden. Das nahe Umfeld weist einen unterschiedlich hohen Begrünungsgrad auf.

Der südlich gelegene Park an der Stiftskirche kann der unmittelbaren Naherholung dienen. Gewisse Störungseinflüsse liegen durch die öffentlichen Verkehrsflächen vor. Erhebliche Belästigungen wurden in der Vergangenheit jedoch nicht festgestellt.

Von den südlich gelegenen Flächen für die Landwirtschaft sind aufgrund der Entfernung (ca. 200 m), der umliegenden Bebauung und der topographischen Gegebenheiten keine Geruchsemissionen auf den Geltungsbereich zu erwarten.

## 1.7 Kulturgüter / Sonstige Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereichs sind weder Bau- und Bodendenkmäler noch Naturdenkmäler vorhanden. Auch Sachgüter mit besonderem wirtschaftlichem Wert existieren nicht. Jedoch ist der Plaggenesch-Boden, der das Plangebiet bedeckt, als Kulturgut anzusehen, da er ein Zeugnis historischer Landnutzung darstellt (Archivfunktion).

## 1.8 Wechselwirkungen

Die planungsrechtlich festgesetzte Nutzung beeinflusst die unterschiedlichen Umweltaspekte unter anderem durch ihre Versiegelung und Nutzungsintensität. Die einzelnen Schutzgüter beeinflussen sich zudem grundsätzlich untereinander und stehen teilweise in einem engen gemeinsamen Wirkungszusammenhang. Weitergehende besondere Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Umweltmedien, die über die beschriebenen Zusammenhänge hinausgehen, sind nicht erkennbar.

## 2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Umweltauswirkungen können sich grundsätzlich auf alle Schutzgüter erstrecken. Dabei sind nach § 1 Abs. 6 S. 7 a, c und d BauGB neben den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt auch der Mensch sowie seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt, die Kultur- und sonstigen Sachgüter sowie die sonstigen Belange nach § 1 Abs. 6 S. 7 b, e – i BauGB und nach § 1a Abs. 2 und 3 BauGB zu untersuchen.

### 2.1 Fläche / Boden

Durch die Planung wird eine weitergehende Versiegelung bisher unbebauter Fläche planungsrechtlich ermöglicht. Mit einer Flächeninanspruchnahme erfolgt in der Regel eine Verlagerung des Oberbodens und die vielfältigen Funktionen des Umweltmediums Boden (u. a. Lebensraumfunktion, Bestandteil des Naturhaushaltes, Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte) können in Teilen verloren gehen. Die Bodenversiegelung kann zu Störungen, insbesondere der Regelungsfunktion im Wasserhaushalt führen. Durch einen behutsamen Auftrag des Oberbodens in unversiegelte Bereiche kann der Verlust der Bodenfunktion teilweise verhindert werden. Dennoch verbleibt durch die Flächeninanspruchnahme insgesamt eine Belastung des Bodens.

Eine Beschränkung erhält die Bodeninanspruchnahme durch die Festsetzung der Grundflächenzahl.

### 2.2 Gewässer / Grundwasser

Durch die planungsrechtlich ermöglichte Flächeninanspruchnahme wird bei Umsetzung der verbindlichen Planung die Versickerung des Niederschlagswassers eingeschränkt. Es kann bei Durchführung der Planung in diesem Bereich zu einem erhöhten Oberflächenabfluss und einer reduzierten Grundwasseranreicherung kommen.

### 2.3 Klima / Lufthygiene

Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen können allenfalls in sehr kleinem Umfang modifizierte Klimabeeinflussungen entstehen.

### 2.4 Arten- / Lebensgemeinschaften

Durch Inanspruchnahme bisher unbebauter Fläche kann in gewisser Weise das Artengefüge durch zusätzliche Bebauung eingeschränkt werden. Die bauliche Inanspruchnahme kann zu einem Verlust an Lebensraum und eventuell zu einer Verdrängung einzelner Individuen führen.

Artenschutzrechtlich relevante Belange im Sinne des BNatSchG werden nach gutachterlicher Überprüfung nicht berührt. Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG liegen für planungsrelevante Arten unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen nicht vor<sup>3</sup>

## 2.5 Orts- / Landschaftsbild

Grundsätzliche Auswirkungen auf das Ortsbild sind bei Durchführung der Planung insofern zu erwarten, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplans eine neue Bebauung entstehen kann, die das Orts- und Landschaftsbild beeinflusst. Eine neue Bebauung kann nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen entstehen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans orientieren zudem an der umliegenden Bebauung sowie dem angrenzenden Bebauungsplan, sodass sich die neu ermöglichte Bebauung in die nähere Umgebung einfügt. Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind demnach nicht zu erwarten.

## 2.6 Mensch / Gesundheit

Auswirkungen auf das menschliche Wohlbefinden oder gar die Gesundheit der im Umfeld vorhandenen Nutzungen sind durch die Planung nicht zu erwarten.

## 2.7 Kulturgüter / Sonstige Sachgüter

Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden, wodurch mit keinen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes zu rechnen ist.

## 2.8 Wechselwirkungen

Über die beschriebenen Auswirkungen hinausgehende besondere Wechselwirkungen werden nicht erwartet.

---

<sup>3</sup> BIO-CONSULT: Artenschutzprüfung Stufe 1 zum Bebauungsplan Nr. 9 „Rosenstraße – 5. Änderung“, Stadt Tecklenburg, i.A. von Planungsbüro Hahm, Belm/Osnabrück, 21.09.2021 (S. 22)

### 3. Geplante Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

#### 3.1 Vermeidungs-/Verhinderungs-/Verringerungsmaßnahmen

Da eine zusätzliche Bauflächenausweisung für die Berücksichtigung des altersgerechten Wohnraumbedarfs erforderlich ist, ist die Maßnahme grundsätzlich unvermeidbar. Durch die beabsichtigte Innenentwicklung wird eine Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen vermieden. Mit der Erhaltung des randlichen Baumbestandes wird die durch die Topographie erzeugte visuelle Höhe der hinzutretenden Bebauung gemindert und ein Beitrag zur Sicherung der biologischen Vielfalt innerhalb des Stadtgefüges geleistet.

#### 3.2 Ausgleichmaßnahmen

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Da zudem die rechtlich zulässige Versiegelung unverändert beibehalten wird und ansonsten keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht werden, sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Eine spezifische Kompensationsberechnung ist in diesem Planverfahren deshalb entbehrlich.

Aufgestellt:

Osnabrück, 20.01.2022

Bg/Re/Fr-21036011-07

Planungsbüro Hahm GmbH