

Stadt Tecklenburg

Kreis Steinfurt

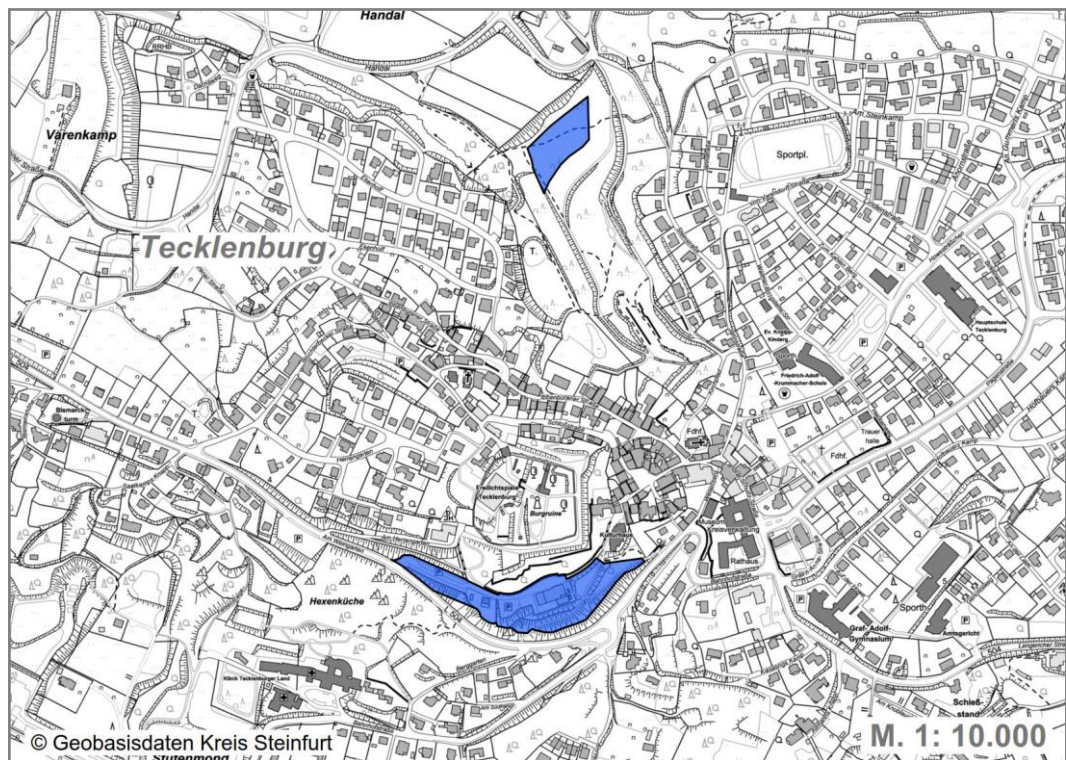
vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 50 „Hotel Burggraf“

Verfahren gem. § 12 BauGB

-2. erneute öffentliche Auslegung -

Begründung mit Umweltbericht

gem. § 9 Abs. 8 BauGB



ib Ingenieurbüro
Hans Tovar & Partner
Beratende Ingenieure GbR

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

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
I. Begründung	1
1. Grundlagen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 50 „Hotel Burggraf“	1
1.1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes	1
1.2 Geltungsbereich	1
2. Planungsanlass, -ziele	1
2.1 Projekthistorie	1
2.2 Projektbeschreibung	2
3. Rahmenbedingungen	4
3.1 Lagebeschreibung und Realnutzung Geltungsbereich	4
3.2 Flächennutzungsplan Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB	5
3.3 Schutzgebiete/-festsetzungen	5
3.4 Umweltbezogene Vorgaben/Fachgutachten	7
3.5 Sonstige Plangrundlagen	8
3.6 Erhaltungssatzung	8
3.7 Eigentumsverhältnisse/Flächenverfügbarkeit	9
4. Inhalt des Bebauungsplanes	9
4.1 Art der baulichen Nutzung	9
4.2 Maß der baulichen Nutzung	9
4.3 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Flächen	11
4.4 Garagen und Stellplätze	11
4.5 Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	11
4.6 Fläche für Wald	13
4.7 Private Grünflächen	13
4.8 Stellplatz- und Straßenraumbegrünung	14
4.9 Erhaltungsgebote	14
4.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 44 BNatSchG)	15
5. Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW	15
5.1 Materialität	15
5.2 Dachbegrünung	16
5.3 Stellplätze	16
5.4 Gestaltung von Stellplätzen und Abfallbehältern/Müllboxen	17
6. Verwirklichung des Bebauungsplanes	17
6.1 Bodenordnung	17
6.2 Verkehrliche Erschließung und infrastrukturelle Ver- und Entsorgung	17
6.3 Immissionsschutz	18
6.4 Altlasten	18
6.5 Baugrund	19

6.6	Abstandsflächen	19
6.7	Soziale Maßnahmen	21
6.8	Freizeit / Erholung / Tourismus / Wirtschaft	21
7.	Berücksichtigung von Sichtbeziehungen und Denkmalschutz und Denkmalpflege	21
7.1	Sichtbeziehung vom Burgberg ins Münsterland	21
7.2	Umgebungsschutz der Einzeldenkmäler	23
7.3	Gem. Denkmalschutzsatzung „Historischer Stadtkern Tecklenburg“ geschützte Sichtbeziehungen	23
8.	Berücksichtigung der Umweltbelange	26
9.	Flächenbilanz	29
II.	Umweltbericht	1
1.	Beschreibung des Planvorhabens	1
1.1	Ziele des Bebauungsplanes	1
1.2	Angaben zum Standort	1
1.3	Art und Umfang des Vorhabens, Bedarf an Grund und Boden	2
2.	Ziele des Umweltschutzes laut der einschlägigen Fachgesetze und Pläne und ihre Berücksichtigung	2
2.1	Gesetzliche Grundlagen	2
2.2	Schutzgebiete und Schutzfestsetzungen	6
2.3	Fachpläne / fachliche Vorgaben	6
3.	Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens und Auswirkungen bei Durchführung der Planung	7
3.1	Wirkfaktoren des Vorhabens	8
3.2	Schutzgut Mensch	8
3.3	Schutzgut Boden	10
3.4	Schutzgut Wasser	12
3.5	Schutzgut Pflanzen / Biotoptypen	14
3.6	Schutzgüter Tiere und Biologische Vielfalt / Artenschutz	20
3.7	Schutzgut Luft/Klima	24
3.8	Schutzgut Landschaftsbild	25
3.9	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	29
3.10	Schutzgut Fläche	31
3.11	Wechselwirkungen	31
3.12	Störfallrisiken	31
3.13	Zu erwartende erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung	32
3.14	Betrachtung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	32
4.	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung und zum Ausgleich von Umweltauswirkungen	35
4.1	Maßnahmen zur Vermeidung/Verringerung von Umweltauswirkungen	35
4.2	Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des Artenschutzes (CEF)	37
4.3	Eingriffsbilanzierung	38

4.4	Externe Kompensation	41
5.	Zusätzliche Angaben	42
5.1	Hinweise zur Methodik und zu Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	42
5.2	Referenzliste der verwendeten Quellen	43
5.3	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	44
6.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	44
III.	Verfahrensvermerk	50
1.	Aufstellungsbeschluss	50
2.	Frühzeitige Beteiligung	50
3.	Offenlage	50
4.	Erneute Offenlage	50
5.	2. Erneute Offenlage	51
6.	Satzungsbeschluss	51
7.	Ausfertigung	51
8.	Bekanntmachung	51

Anlagen:

Bestandsplan Biotoptypen; ibt, Osnabrück, 21.02.2022

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (ASP) zum vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 50 „Hotel Burggraf“ der Stadt Tecklenburg, Stufen 1 und 2; BMS-Umweltplanung, Osnabrück; Stand März 2019

Einschätzung der Datenaktualität – Plausibilitätskontrolle, BMS-Umweltplanung, Osnabrück; 26.04.2021

Baugrundgutachten Neubau Hotel Burggraf Meesenhof in 49545 Tecklenburg, Sack + Temme Gbr, Osnabrück, 31.01.2018

Fachbeitrag Schallschutz Gewerbelärm, RP Schalltechnik, Osnabrück, 18.02.2022

Fachbeitrag Schallschutz Verkehrslärm, RP Schalltechnik, Osnabrück, 19.02.2022

I. Begründung

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

1.1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

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

jeweils in der zurzeit geltenden Fassung.

1.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt in der Stadt Tecklenburg, westlich des Stadtzentrums Tecklenburg an der Straße *Meesenhof*. Er umfasst dort die Flurstücke 103, 104, 107, 108 und 117 der Flur Nr. 8, Gemarkung Tecklenburg sowie die Flurstücke 70, 203 und 55 (teilweise) der Flur Nr. 9, Gemarkung Tecklenburg.

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

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 50 „Hotel Burggraf“ ist in der Planzeichnung festgesetzt. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 1,4 ha.

2. Planungsanlass, -ziele

2.1 Projekthistorie

Das 1964 eröffnete Hotel Burggraf wurde bereits im Jahre 2001 nach 37 Betriebsjahren geschlossen. Durch die Schließung des Hotels reduzierte sich die Anzahl der verfügbaren Zimmer in zentraler Ortslage deutlich. Seitdem sind unterschiedlichste Projektentwickler mit Hotelplanungen für eine Nachfolgenutzung an die Stadt Tecklenburg herangetreten, jedoch konnte aus verschiedensten Gründen keine dieser Planungen realisiert werden. Die Projekte scheiterten unter anderem an denkmalrechtlichen und denkmalpflegerischen Hindernissen.

Um die Rahmenbedingungen für die Entwicklung am Burgberg selbst vorzugeben und eine sinnvolle Nachnutzung des seit nunmehr fast 20 Jahren leer stehenden Hotelgebäudes zu ermöglichen, hat die Stadt Tecklenburg die Wiedereröffnung eines Hotels an diesem Standort als Leitprojekt mit einer breiten Beteiligung der Tecklenburger Bevölkerung im Integrierten Handlungskonzept beschrieben sowie 2011 eine Machbarkeitsstudie durchgeführt.

Im Jahr 2014 wurde sodann ein Bauleitplanverfahren mit der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eingeleitet. In der frühzeitigen Beteiligung sind erhebliche Bedenken vorgetragen worden, die sich im Wesentlichen auf das geplante Bauvolumen und denkmalpflegerische Belange (insb. die Verstellung der Sichtbeziehung von Süden auf den Burgberg) beziehen: Das Bauleitplanverfahren wurde danach eingestellt und ein Architektenwettbewerb ausgelobt. Preisträger war das Büro blocher partners aus Stuttgart mit ihrem Entwurf.



Siegerentwurf (blocher partners, Stuttgart 2015)

Da der Siegerentwurf in der vorgestellten Form nicht wirtschaftlich umgesetzt werden konnte, wurde das Projekt unter Beachtung der Wettbewerbsvorgaben weiterentwickelt. Um eine Grundaustausung des Gebäudes zu erzielen hat der Investor neben der Hotelnutzung einen gewissen Anteil Wohnnutzung vorgesehen.

Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist die planungsrechtliche Absicherung des unter Nr. 2.2 beschriebenen Vorhabens, um dadurch den Standort wiederzubeleben und das Stadtzentrum Tecklenburg langfristig zu stärken.

2.2 Projektbeschreibung

Das Projekt besteht im Wesentlichen aus zwei unterschiedlichen Baukörpern. Die Neubauten wurden so platziert, dass eine Sichtbeziehung zwischen Haus Marck und Wierturm im Wesentlichen erhalten bleibt.



Perspektive. Von links: Wohnhaus – Wierturm – Hotel

Diese Freihaltung hat ggü. dem Wettbewerbsentwurf eine Verschiebung des Hotelkomplexes in Richtung Osten zur Folge. Durch diese Verschiebung ist eine insgesamt bessere räumliche Verteilung der Neubauten in Bezug zum Kulturhaus

entstanden, welches dem Motiv der „Perlenkette“ folgt und gleichzeitig die örtliche Situation würdigt und die vorhandenen Blickachse freihält.

Der große Baukörper im Osten soll zum Einen ein Hotel mit Gastronomiebetrieb und Wellnessbereich beherbergen und somit den Zielen des Integrierten Handlungskonzeptes Rechnung tragen, und zum Anderen 42 Wohnungen besitzen, welche auf zubuchbare Serviceleistungen des Hotels zurückgreifen können. Der kleinere Baukörper im Westen soll als Wohnhaus für dauerhaftes Wohnen genutzt werden.

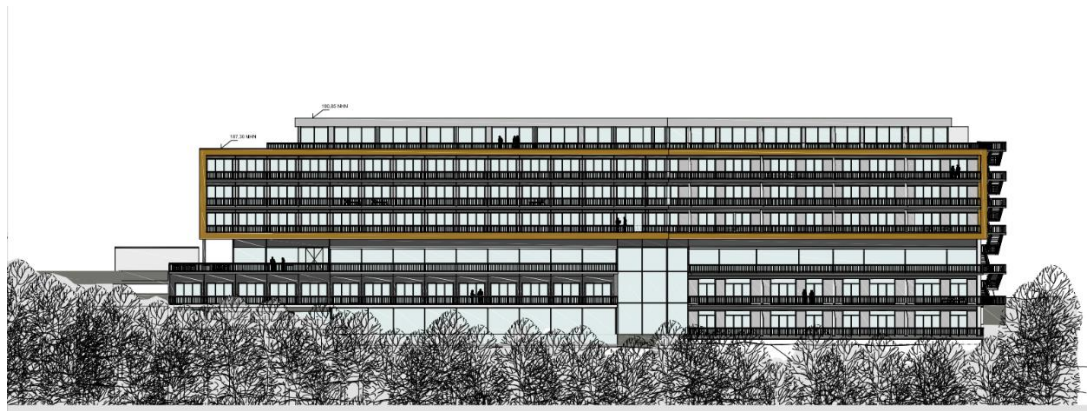
Durch diesen Nutzungsmix versprechen sich Stadt und Vorhabenträger eine nachhaltige Belebung und touristische Stärkung des Standortes.

2.2.1 Hotelneubau mit Gastronomiebetrieb, Wellnessbereich und Wohnungen

Der neue, langgestreckte große Baukörper steht selbstbewusst auf dem Burgberg und wird von Weitem als selbstbewusste Linie im Hang wahrgenommen. Ab Straßenniveau ist das neue Gebäude viergeschossig mit zurückgesetztem Staffelgeschoss. Aufgrund des starken topografischen Unterschieds sind zwei Untergeschosse geplant, welche von Süden aus natürlich belichtet werden. Die Langseite des Neubaus folgt den natürlichen Höhenlinien des Berges.

Sichtbar werden auf Grund des vorhandenen Baumbewuchses Teile der oberen Geschosse, welche auf einem durchlässigen und transparenten Sockelgeschoss aufliegen. Die unteren, terrassierten Geschosse graben sich in den Hang ein. Sie sind von Wald und Grünflächen umgeben und von der Ferne kaum sichtbar.

Die unterschiedlichen Nutzungseinheiten – Hotelnutzung mit Gastronomiebetrieb im westlichen Gebäudeteil und Wohnungen im östlichen Gebäudeteil – werden durch die klar horizontale Gliederung kaschiert und aus der Ferne nicht ablesbar sein.



Ansicht Süd Hotelneubau mit Gastronomiebetrieb und Wohnungen

Die Hotelnutzung konzentriert sich auf den westlichen Gebäudeteil. Im 2. Untergeschoss befinden sich die Technik- wie auch Wellness- und Sparäume. Im 1. Untergeschoss befinden sich die ersten Standardzimmer sowie weitere Nebenräume. Im Erdgeschoss sind die öffentlichen Zonen, primär bestehend aus einer großzügigen Lobby und einem Gastronomiebereich im gehobenen à-la-Carte Segment. Zudem liegen hier Küche und Back-Office sowie die Anlieferung, welche die Lobby bzw. die Gastronomiebereiche bedienen. In den darüber liegenden Regelgeschossen befinden sich die Standardzimmer, entweder mit Blick auf Tecklenburg oder mit Landschaftsblick. Weitere Zimmer finden sich im Staffelgeschoss. Insgesamt verfügt das Hotelkomplex über 192 Betten, die sich auf 100 Zimmer verteilen.

Um das Angebot der klassischen Kurzaufenthalte zu erweitern, sind im östlichen Gebäudeteil sowie im westlichen Teil des Staffelgeschosses 42 Wohnungen

geplant, welche die Möglichkeit eines längeren bis dauerhaften Aufenthalts bieten. Die Mieter/Nutzer dieser Wohnungen können auf zubuchbare Serviceleistungen des Hotelbetreibers zurückgreifen. Diese Nutzung stellt somit einen Hybrid von der Boardinghaus bis zur Wohnnutzung dar. Die Wohnungen erstrecken sich über alle Obergeschosse, die Untergeschosse und das Staffelgeschoss. In den zwei Untergeschossen sind zusätzlich Nebenräume verortet. Im Erdgeschoss sind Verwaltungs- und Medizin-/Wellnessräume sowie Veranstaltungsräume vorgesehen.

2.2.2 Wohnhaus

Westlich, abgerückt vom langen Riegel, um die Sicht auf den Wierturm freizuhalten, ist ein Punkthaus geplant, welches als Wohnhaus die Möglichkeit für dauerhaftes Wohnen bietet.

Das Gebäude wird über der Tiefgarage errichtet. Ab Straßenniveau ist das neue Gebäude dreigeschossig mit zurückgesetztem Staffelgeschoss. Die Wohnungen sind barrierefrei erschlossen. Es handelt sich hauptsächlich um Zwei-Personen- bzw. Familienwohnungen. Im Erdgeschoss sind straßenseitig Abstellräume und Technikräume angeordnet, die Wohnungen liegen auf der Südseite mit Blick ins Tal.



Ansicht Süd des Wohnhauses

2.2.3 Tiefgarage mit Stellplatzdeck

Das Vorhaben generiert einen Stellplatzbedarf. Für diesen Stellplatzbedarf wird unterhalb des Wohnhauses sowie zwischen Hotel und Wohnhaus eine Tiefgarage und zwischen Wohnhaus und Hotel eine oberirdische Stellplatzanlage geschaffen. Die Zufahrt in die Tiefgarage erfolgt durch eine Rampe auf dem Parkplatz Meezenhof. Darüber hinaus wird der vorhandene Parkplatz Burgberg, auf welchem 53 öffentliche Parkplätze vorhanden sind, vom Vorhabenträger erworben und für den Stellplatznachweis herangezogen.

3. **Rahmenbedingungen**

3.1 Lagebeschreibung und Realnutzung Geltungsbereich

Das geplante Vorhaben liegt westlich der historischen Altstadt und befindet sich in landschaftlich reizvoller Umgebung. Direkt nördlich liegt das denkmalgeschützte Areal der Burgruine mit dem Wierturm als Aussichtspunkt und der kulturell und touristisch bedeutenden Freilichtbühne als Veranstaltungsort. Aus der Fernsicht ist der Planbereich vor allem als grüner Freiraum wahrzunehmen.

Das Plangebiet selbst führt aktuell eher ein tristes Dasein, obwohl es ein bedeutender Stadtzugang ist, welcher die historische Altstadt mit den öffentlichen Stellplätzen Münsterlandblick und Meesenhof verbindet. Es ist durch die Ruinen des im Jahr 1964 eröffneten Hotels Burggraf sowie das Betriebsleiterwohnhaus geprägt und südlich der Straße am Meesenhof mit Bäumen bewachsen.

Die Straße Meesenhof selbst liegt in topografisch schwierigem Terrain. Sie wird links (stadteinwärts gesehen) von Mauern flankiert und fällt auf der rechten Seite stark in Richtung der Straße Am Weingarten ab. Innerhalb des Plangebietes liegt ein Höhenunterschied von ca. 25 m.

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

Der Flächennutzungsplan der Stadt Tecklenburg weist für den überwiegenden Teil des Geltungsbereiches eine Sonderbaufläche (S) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO aus.

Die geplanten Nutzungen entsprechen dem Nutzungskatalog des § 6 bzw. 6a BauNVO und sollen im Planverfahren vorhabenbezogen festgesetzt werden. Um den Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickeln zu können, bedarf es einer Flächennutzungsplanänderung.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Tecklenburg wird daher in einer 48. Änderung an die Planungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes angepasst. Nach Genehmigung der FNP-Änderung sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.3 Schutzgebiete/-festsetzungen

3.3.1 Biotope, Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Natura 2000

Es liegen keine geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft sowie Natura 2000-Gebiete i. S. d. Abschnitts 4 BNatSchG innerhalb des Einwirkungsbereiches der Planung.

Das nächstgelegene Naturschutzgebiet „Talaue Haus Marck“ liegt südlich und südöstlich des Plangebietes. Die nächstgelegene Teilfläche, ein Wald- und Grünlandkomplex, befindet sich ca. 350 m südöstlich, der Hauptbereich liegt südlich der *Königstraße* in Entfernungen ≥ 450 m. Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet „Kulturlandschaft Haus Marck“ umgibt die Bereiche des NSG und weist mit seinen nächstgelegenen Flächen einen Abstand von ca. 300m Entfernung in südliche Richtung auf.

Die nächstgelegenen Gebiete des Natura 2000-Netzes befinden sich ca. 2 km westlich des Plangebietes (FFH-Gebiet DE-3712-302 „Sandsteinzug Teutoburger Wald“) und 2,4 km nördlich des Plangebietes (FFH-Gebiet DE-3712-303 „Kirche in Ledde mit Wochenstube des Großen Mausohrs“). Eine Gefährdung von Schutzzielen und -zwecken der Gebiete ist aufgrund der Entfernungen zwischen Plangebiet und FFH-Gebieten nicht zu erwarten.

3.3.2 Hochwasserrisiko- und Überschwemmungsgebiete

Es liegen keine Hochwasserrisiko- und Überschwemmungsgebiete i.S.d. §§ 73 bzw. 56 WHG innerhalb des Einwirkungsbereiches der Planung.

3.3.3 Trinkwasserschutz- und Heilquellenschutzgebiete

Es liegen keine Trinkwasserschutz- und Heilquellenschutzgebiete i.S.d. §§ 51 bzw. 53 WHG innerhalb des Einwirkungsbereiches der Planung.

3.3.4 Bau- und Bodendenkmäler, Denkmalzonen und Grabungsschutzgebiete

Im Ortsteil Tecklenburg befinden sich ca. 80 eingetragene Baudenkmäler. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 50 „Hotel Burggraf“ befinden sich keine Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NRW) bzw. Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes der Stadt Tecklenburg enthalten sind. Für das Vorhaben maßgeblich sind jedoch die im näheren Umfeld gelegenen Einzeldenkmale:

- Am Hagen, Burganlage und Aussichtsturm „Wierturm“, ausgedehnte Höhenburg, nachweisbar ab dem 12. Jh. aber wohl bereits im 11. Jh. entstanden. Umbauten des 14./15. Jh., des 16./17. Jh. sowie des 18. Jh. Burganlage bestehend aus Haupt- und Vorburg mit zugehörigen Befestigungsmauern, Bastionen, Kasematten und vorgelagerten Bermen, Gräben und befestigten Hängen sowie dem 1884 errichteten Aussichtsturm. Zur Burganlage gehören weiterhin die Zuwegung (Schloßstr.) sowie das 1570 entstandene, seit 1660 als Legge genutzte Torhaus. Obertägig erhaltene Mauern und Geländeereste, untertägig erhaltene Fundamentreste, Keller, Brunnen, Gänge, Kasematten und Gräben.
- Meesenhof 5, das ehem. Kreisheimathaus, erbaut 1960, heute Kulturhaus. Die Bauaufgabe "Kreisheimathaus", wie sie hier ausgeführt wurde, ist in Westfalen einmalig. Mit dem Gebäude wurde damals beispielhaft eine in einen alten Ortskern eingegliederte moderne Architektur geschaffen. Das Ziel, das Gebäude auf der dem Ort zugewandten Seite harmonisch und in der Maßstäblichkeit der vorhandenen Bausubstanz einfügen, ist erreicht, ebenso die selbstbewusste Darstellung dieser Architektur an der Hangseite.
- Meesenhof 3 und 4, ein Fachwerkgebäude und ein massives zweigeschossiges Wohnhaus, beide Gebäude sind Teil des sogenannten Meesenhofes, auf dem sich das 1569 erbaute Junkerhaus des Tecklenburger Drosten befand.

Darüber hinaus sind durch die Denkmalschutzsatzung „Historischer Stadtkern Tecklenburg“ die Kernbereiche des Burgbergs und der historischen Altstadt geschützt. Die Straße Meesenhof stellt dabei die südliche Grenze des Satzungsbereiches dar. Die Straße selbst sowie die südlich davon gelegenen Flächen liegen nicht im räumlichen Umgriff dieser Satzung, sodass auch der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nicht innerhalb der Satzung liegt.

- Baugrundgutachten Neubau Hotel Burggraf Meesenhof in 49545 Tecklenburg, Sack + Temme Gbr, Osnabrück, 31.01.2018

3.5 Sonstige Plangrundlagen

Das integrierte Handlungskonzept dient der Stadt Tecklenburg als Leitbild und Wegweiser für die zukünftige Stadtentwicklung. Neben den Bereichen Stadtgestaltung, Wohnen und Einzelhandel ist der Tourismus ein wichtiger Schwerpunkt. Für das Planverfahren von Bedeutung sind insbesondere die folgenden Ziele und Maßnahmen:

- Altstadt: Das historisch-kulturelle Erbe ist in seiner Kleinteiligkeit mit den idyllischen Fachwerkhäusern, den eng gepflasterten Gassen und der spezifischen Materialität zu bewahren und behutsam für die Zukunft zu entwickeln
- Tourismus: Die weitere Profilierung entsprechend der vorhandenen Potentiale sowie die Stärkung der touristischen Angebotsstruktur soll im Fokus stehen. Ziel sind mehr Übernachtungen und längere Verweildauern. Hierfür sollen die spezifischen Qualitäten Natur und Landschaft, Kultur, Gesundheitstourismus und das historische Ortsbild erfahrbar werden. Als Schlüsselmaßnahmen sind die Nachnutzung des ehemaligen Hotels Burggraf und die Umnutzung des Kulturhauses genannt.
- Identifikationsorte: Die räumlich funktionale Beziehung zwischen Burgberg mit der Burgruine, Markt und Kurpark soll gestärkt und ausgebaut werden. Für den Burgberg bedeutet dieses, diesen als Identifikationsort zu stärken, den Erholungswert und die Erlebbarkeit der Frei- und Naturräume zu stärken, Sichtbeziehungen freizustellen und Begegnungs- und Kommunikationsorte zu schaffen (Maßnahme 1a/1b). Hierzu wurde ein entsprechendes Planungskonzept vom Büro DTP Landschaftsarchitekten erarbeitet. Für die Entwicklungsfläche Hotel Burgberg sind jedoch keine konkreten Maßnahmen genannt.
- Topografie: Der „Balkon des Münsterlandes“ ist in seiner Sichtbeziehung zum Münsterland und seiner Wahrnehmbarkeit zu stärken.
- Infrastruktur: Wohnortnahe (Nah-) Versorgungseinrichtungen, Dienstleistungen, Gastronomie, Bildungs- und Kultureinrichtungen sowie öffentliche Einrichtungen sollen im Tecklenburger Zentrum ihren Platz behalten und finden.
- Demografie und Wohnen: Der Bevölkerungsrückgang soll durch Zuzüge gemindert werden. Hierfür sind attraktive Lebensbedingungen zu schaffen und die Wohnnutzung und Wohnformen an die alternde Bevölkerung anzupassen. Ziel ist die Sicherstellung von medizinischen und Pflegedienstleistungen, die Sicherstellung der Mobilität und Barrierefreiheit.

3.6 Erhaltungssatzung

Zum Schutz des historischen Ortskerns wurde die historische Altstadt einschließlich Burgberg und angrenzenden Randbereichen am 01.07.2011 unter Schutz gestellt. Innerhalb dieses Geltungsbereiches bedürfen der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung. Die Versagung darf nur erteilt werden, wenn die städtebauliche Gestalt beeinträchtigt wird. Da der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes innerhalb der Satzung liegt, gilt dieser Genehmigungsvorbehalt auch für diese Planung. Eine Versagung ist jedoch nicht zu erwarten, da es sich um eine mit der Verwaltung abgestimmte Planung handelt.

3.7 Eigentumsverhältnisse/Flächenverfügbarkeit

Die Flächen innerhalb des Plangebiets befinden sich im Eigentum der Stadt Tecklenburg sowie im Zugriffsrecht des Investors.

4. **Inhalt des Bebauungsplanes**

4.1 Art der baulichen Nutzung

Da Gemeinden bei der Bestimmung der Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen bzw. im Bereich von Vorhaben- und Erschließungsplänen nicht an die abschließenden Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 BauGB gebunden sind, ist ein Rückgriff auf die Baugebiete nach § 1 Abs 2 BauNVO nicht erforderlich und wird das zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger abgestimmte Vorhaben im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung vorhabenbezogen festgesetzt.

Innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind neben Verkehrsflächen, Wald- und Grünflächen sowie einer Trafostation folglich ausschließlich zulässig:

- ein Wohngebäude mit maximal 12 Wohneinheiten
- ein Hotel, bestehend aus 100 Zimmern, 42 Wohnungen, Gewerbeflächen, Gastronomiebetrieb und Wellnessbereich

Um den Zielen des Handlungskonzeptes Rechnung zu tragen, wird festgesetzt, dass die Hotelnutzung flächenmäßig überwiegen muss, d.h. mehr als 50 % der Geschossfläche einnehmen muss. Zur Hotelnutzung gehören dabei insb. die Zimmer, die für den kurzfristigen Aufenthalt bestimmt sind sowie alle einrichtungsdienlichen Hotelräume. Als einrichtungsdienliche Räume sind insb. solche Räume zu verstehen, welche für den Hotel- und Gastronomiebetrieb funktionstechnisch erforderlich sind, sowie zur Attraktivitätssteigerung beitragen. Unter die Attraktivitätssteigerung fallen insb. Spa-, Wellness- und Fitnessräume sowie untergeordnet hoteleigene gewerbliche Nutzungen. Durch diese Nutzungsverteilung soll sichergestellt werden, dass das Gebiet vorrangig für die für die Stadt Tecklenburg wichtige Fremdenbeherbergung zur Verfügung steht und das historische Zentrum entsprechend belebt wird. Nicht zur Hotelnutzung gehören die Wohnungen.

Darüber hinaus sind Nebenanlagen i.S. d. § 14 BauNVO und Stellplätze i.S.d. §12 BauNVO zulässig, soweit sich ihr Bedarf aus der zulässigen Nutzung ableitet und können ausnahmsweise Räume für kulturelle, soziale, sportliche, und gesundheitliche Zwecke zugelassen werden.

Mit dieser Festsetzung können die geplanten Nutzungen und baulichen Anlagen konkret erfasst werden, sodass auch die städtebauliche Entwicklung innerhalb des Plangebietes hinreichend gesteuert werden kann.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der Nutzung wird im Geltungsbereich entsprechend den städtebaulichen Daten des Vorhabens konkret festgesetzt. Zur planerischen Absicherung des Vorhabens wird eine Kombination aus der zulässigen Grundfläche und der max. Gesamthöhe festgesetzt.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird verzichtet, da sich diese gem. § 17 BauNVO am Orientierungswert für Urbane Gebiete anlehnt. Die Geschossfläche ermittelt sich grds. nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen. Maßgeblich für die Berechnung ist die DIN 277-1:2016-01.

Sie beträgt gem. Regelfall „R“ für das Vorhaben ca. 13.980 m². Unberücksichtigt bleibt dabei die Tiefgarage, da sie mit einer lichten Höhe < 2,30 m kein Vollgeschoss darstellt und im Mittel nicht mehr als 1,60 m über die Geländeoberfläche hinausragt. Ebenfalls bleiben gem. § 20 Abs. 4 BauNVO Nebenanlagen im Sinne des § 14, Balkone, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen (seitlicher Grenzabstand und sonstige Abstandsflächen) zulässig sind oder zugelassen werden können, unberücksichtigt.

Bei einer Baugrundstücksgröße von 4.600 m² ergibt sich somit eine Geschossflächenzahl von ca. 3,05

4.2.1 Grundflächenzahl

Die zulässige Grundfläche wird relativ zur Grundstücksgröße mit 0,8 festgesetzt. Die Festsetzung orientiert sich an den gem. § 17 BauNVO zulässigen Orientierungswerten für Urbane Gebiete oder Sondergebiete, welche der Vorhabenplanung vergleichbar sind. Aufgrund dessen, dass die Baufläche eng um das Vorhaben gezogen wurde und große Grundstücksflächen als Grünflächen festgesetzt sind, um die bisher durch Bewuchs geprägten Hangflächen zu schützen und von baulichen Anlagen freizuhalten und die Baukörper einschließlich ihrer Nebenanlagen unmittelbar an der Straßenfläche zu positionieren wird ausgleichend festgesetzt, dass Nebenanlagen und Stellplätze bis zu einem Wert von 1,0 zulässig sind. Hierdurch wird sichergestellt, dass die durch das Vorhaben ausgelösten Nebenanlagen und Stellplätze vollumfänglich innerhalb der Bauflächen untergebracht werden können, gleichzeitig aber die unbebauten Grundstücksbereiche von Bebauung freigehalten werden.

4.2.2 Geschossflächenzahl

4.2.3 Bezugspunkte / Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen wird in absoluter Höhe über Normalnull festgesetzt (NHN) und ist in der Planzeichnung gemäß nachfolgender Abbildung festgesetzt. Die Höhe ist als Maximalhöhe festgesetzt. Bezugspunkt für die Ermittlung der Maximalhöhe ist der obere Gebäudeabschluss (Oberkante Attika).

Die Höhen sind entsprechend der Vorhabenplanung mit einem zusätzlichen Puffer von +0,05 m festgesetzt. Die Gebäudehöhe vom Hotel beträgt am östlichen Ende, bezogen auf die angrenzende Erschließungsstraße ca. 17,40 m und am westlichen Ende ca. 19,20 m. Das Wohnhaus besitzt eine Gebäudehöhe in Bezug auf die angrenzende Erschließungsstraße von ca. 14,90 m. Die Tiefgarage ist mit einer Höhe (inkl. Aufbau) von 171,80 m ü. NHN festgesetzt, was in etwa der Bestandshöhe des aktuellen Stellplatzes zwischen Hotel und Wohnhaus entspricht und ca. 1,0 m unter der Höhe des Fertigfußbodens des zukünftigen Hotels liegt.

Im Vergleich zu den Bestandsbauten verhalten sich die neuen Höhen wie folgt:

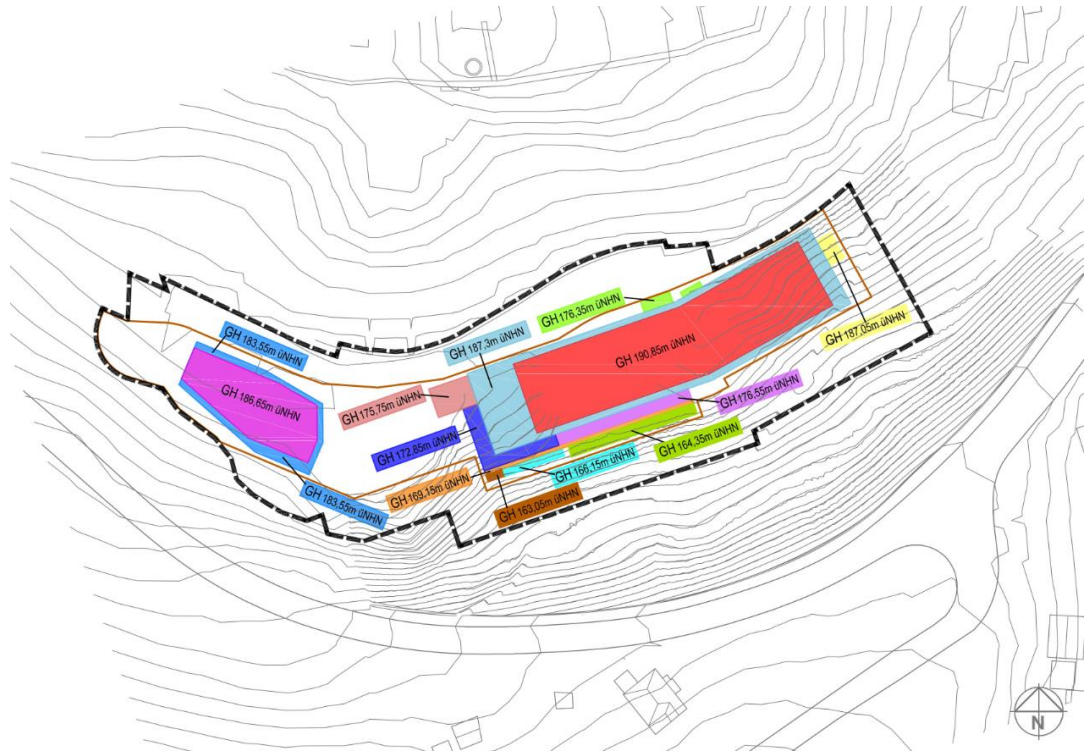
Hotel:

Die Oberkante Attika des Staffelgeschosses vom Neubau (190,85 m ü. NHN) liegt ca. 1,40 m über der Höhe der Attika des 4. Obergeschosses vom Bestandsbau (188,50 m ü. NHN). Die Oberkante Attika des 3. Obergeschosses vom Neubau (187,30 m ü. NHN) liegt ca. 1,20 m unter der Attika des 4. Obergeschosses vom Bestandsbau.

Wohnhaus:

Die Oberkante Attika des Staffelgeschosses vom Neubau (186,65 m ü. NHN) liegt ca. 6,65 m über der Firsthöhe vom Bestandsbau (180,00 m ü. NHN). Die

Oberkante Attika des 3. Obergeschosses vom Neubau (183,55 m ü. NHN) liegt ca. 8,85 m über der Traufhöhe vom Bestandsbau.



Lageplan mit Höhenfestsetzungen

Um den rechtlichen und technischen Notwendigkeiten Rechnung zu tragen, die Sichtbeziehungen jedoch nicht weiter zu beeinträchtigen, bzw. das Vorhaben nicht weiter zu erhöhen, wird festgesetzt, dass Höhenüberschreitungen ausschließlich ausnahmsweise mit transparenten und sichtdurchlässigen Absturzsicherungen bis max. 1,10 m zu der angegebenen Maximalhöhe zulässig sind und schallschutztechnisch erforderliche Maßnahmen an der Tiefgarage (z.B. Einhausung der TG-Zufahrt) ebenfalls ausschließlich ausnahmsweise bis 1,10 m zulässig sind.

4.3 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Flächen

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

Der überbaubare Bereich orientiert sich am Vorhabenentwurf.

4.4 Garagen und Stellplätze

Entsprechend der Vorhabenplanung wird festgesetzt, dass oberirdische Stellplätze nur innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Stellplatzflächen zulässig. Tiefgaragen einschließlich ihrer Zu- und Abfahrten sind entsprechend der unterirdischen Baugrenzenfestsetzung zulässig. Hinsichtlich der Höhen gilt die Textliche Festsetzung Nr. 2.

Diese Regelung deckt sich mit der Vorhabenplanung und garantiert, dass innerhalb dieses sensiblen Landschaftsraumes kein baulicher „Wildwuchs“ entsteht.

4.5 Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Der Geltungsbereich ist bereits über die Straße *Meesenhof* an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Die Straße selbst ist entsprechend der

Widmungsverfügung vom 24.03.2015 (Ziffer 4.24) im östlichen und westlichen Teil öffentlich gewidmet. Diese Widmung wird für den Parkplatz am Meesenhof (Flurstück 203, Flur 9) im Rahmen des Bauleitplanverfahrens für die festgesetzten Stellplatzflächen aufgehoben. Für die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche bleibt die Widmung erhalten bzw. erfolgt eine neue Widmung nach § 6 StrWG. Die Aufhebung der Widmung für die Parkplätze wurde gutachterlich untersucht.

Die verkehrsplanerische Stellungnahme zum Parkraumangebot kommt zu dem Ergebnis, dass der Wegfall des Burgbergparkplatzes und das geplante Vorhaben nicht ursächlich verantwortlich für die temporär – zu Sonderveranstaltungen – entstehende Parkplatzknappheit ist. Es kann sogar unterstellt werden, dass ein Teil der Übernachtungsgäste gleichzeitig Besucher einer Veranstaltung/Freilichtvorstellung ist und deren Stellplätze damit das Stellplatzdefizit rechnerisch verringern.

Insgesamt stehen derzeit 1.110 öffentliche und private Betriebs- und Kundenparkplätze zur Verfügung, wovon 590 in fußläufiger Entfernung von weniger als 15 Minuten zur Freilichtbühne liegen. Für Veranstaltungen im Kulturhaus reicht das öffentliche Parkplatzangebot in Altstadtnähe auch zukünftig aus.

Der Beschluss zum Verkauf der Parkplätze wurde bereits zu Beginn der Bauleitplanung mit Beschluss vom 20.11.2018 gefasst. Seit dem Beschluss zur Veräußerung von 53 Parkplätzen am Burgberg ist u.A. der Parkplatz Howesträßchen mit 60 Parkplätzen entstanden. Der Wegfall der Parkplätze ist demnach bereits mehr als kompensiert worden.

Zur Verbesserung der Parkplatzsituation an Sonderveranstaltungen zählt die Stellungnahme folgende Maßnahmen auf:

- Parkplatzausbau (z.B. Howesträßchen/Waldfreibad)
- Shuttle Service (z.B. vom Bahnhof / dem Gewerbepark „Teutopark“ oder dem Waldfreibad aus)
- Mitfahrerparkplätze (z.B. von den Autobahnanschlussstellen Ibbenbüren, Laggenbeck und Lengerich aus)
- Dynamisches Parkleitsystem

Im Sinne des flächenschonenden Umgangs- mit Grund- und Boden und der gelingenden Umsetzung wird darauf verwiesen, diese Maßnahmen verstärkt zu forcieren und Besucher frühzeitig (z.B. mit Ticketkauf) über diese Angebote zu informieren.

Der mittige Teil, der Bereich des Flurstücks 117 (Flur 7) ist in Privatbesitz und bisher nicht öffentlich gewidmet.

Über diese Straße besteht eine Wegeverbindung, die von den öffentlichen Stellplätzen Münsterlandblick und Meesenhof vorbei am Kreisheimathaus in den historischen Ortskern Tecklenburg führt und als Zufahrt für die Feuerwehr und Anlieger fungiert sowie für die Öffentlichkeit von Bedeutung ist. Um die Erschließung und die Wegeverbindung zu sichern wird diese Fläche als private Verkehrsfläche festgesetzt und mit einem Geh- und Fahrrecht belegt.

Zu Gunsten der Flurstücke 61, 62 und 64 (Flur 7) und des Flurstücks 15 (Flur 8) ist das dinglich gesicherte Fahrrecht aufrecht zu erhalten. Des Weiteren ist das für die Stadt Tecklenburg bestehende Wegerecht zu sichern und um ein Wegerecht für die Allgemeinheit zu ergänzen, um so die geduldete fußläufige Anbindung der öffentlichen Parkplätze zu den touristisch bedeutenden Infrastrukturen und Einrichtungen sicherzustellen.

Zusätzlich zu dem festgesetzten Wegerecht wird für diese Fläche ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt. Dieses Leitungsrecht erstreckt sich ebenfalls über die festgesetzten und mit L1 und L2 belegten Stellplatzflächen.

Diese Rechte sind zur Gewährleistung einer gesicherten Erschließung gemäß § 30 Abs. 1 BauGB dinglich durch Baulasten und Grunddienstbarkeiten zu sichern. Einzelheiten hierzu werden im städtebaulichen Vertrag geregelt.

4.6 Fläche für Wald

Das Plangebiet umfasst zu größeren Flächenanteilen als Wald einzustufende Gehölzbestände. In Bereichen, die keinerlei Eingriffen durch die bauliche Umsetzung des Vorhabens erforderlich und zu erwarten sind, werden diese als Flächen für Wald festgesetzt, um wertvolle Bestände zu erhalten (östliche Waldfläche) bzw. zu entwickeln (westliche Waldfläche).

Bei der östlichen Fläche für Wald handelt es sich um einen älteren Buchen-Ahorn-Bestand mit zahlreichem Starkholz, der auf rund 0,14 ha projizierter Fläche als Fläche für Wald festgesetzt wird und Veränderungen unzugänglich ist. Bestehende Wegeverbindungen werden aufgehoben. Gehölzentnahmen sind nur aus Gründen der Verkehrssicherung möglich. Innerhalb der Waldfläche befinden sich vier verpflichtend zu erhaltende Habitatbäume.

Bei der westlichen Fläche für Wald handelt es sich um einen jungen, vornehmlich von Ahornbäumen geprägten Jungbestand. Mit dem Ziel einer natürlichen Waldentwicklung wird dieser Hangbereich auf rund 0,08 ha projizierter Fläche als Fläche für Wald festgesetzt. Forstwirtschaftliche Eingriffe sind in diesem Bereich nicht vorgesehen, Entnahmen aus Gründen der Verkehrssicherung sind jedoch weiterhin möglich.

4.7 Private Grünflächen

Südlich der geplanten Gebäudestandorte schließen sich im Bestand Waldflächen unterschiedlichen Alters an, die der Bebauungsplan als Grünflächen ausweist. Überwiegende Flächenanteile sind mit einem alten, vorwiegend von Ahornbäumen geprägten Wald bewachsen. Nach Südwesten hin handelt es sich um eher junge Bestände aus Stangenholz.

Die Planung unterteilt die Grünflächen in die Teilflächen G1 und G2, die sich in der Art ihrer Ausgestaltung unterscheiden.

Grünfläche G1: Unmittelbar an die Gebäude angrenzend weist die Bebauungsplanung einen überwiegend 10 m breiten Streifen als Grünfläche G1 aus, die eine Neugestaltung der Fläche zulässt. Eine Beseitigung vorhandener Gehölzbestände ist mit Ausnahme von Starkholz ab 50 cm Brusthöhendurchmesser (BHD) zulässig. Dennoch wird zum Schutze der vorhandenen Lebensraumqualitäten und des anstehenden Bodens empfohlen, den Bewuchs soweit wie möglich zu erhalten. Eine Begrünung der Fläche erfolgt unter ausschließlicher Verwendung standortheimischer Pflanzen. Verwendete Gehölze und Saatgut müssen aus gebietsheimischer Herkunft stammen (Gehölze: Vorkommensgebiet 4 „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben“, Saatgut: Ursprungsgebiet 2 „Westdeutsches Tiefland mit Unterem Weserbergland“). Die Grünfläche ist geprägt von einer teils steilen Hanglage. Im Sinne einer naturbelassenen Grünflächengestaltung sind Geländemodellierungen durch Bodenauftrag sowie Stützmauern ausschließlich in Form von Natursteinmauern und Gabionen bis 1,50 m Höhe zulässig. So können technisch notwendige Terrassierungen und Abfangmaßnahmen gestaffelt und landchaftsverträglich durchgeführt werden. Aufgrund der Hanglage ist bei der Flächengestaltung der Erosionsneigung des Oberbodens hinreichende Aufmerksamkeit zu schenken.

Grünfläche G2: Dieser Bereich ist aktuell als Waldfläche mit teils altem Baumbestand ausgeprägt. Der Waldcharakter bleibt verpflichtend erhalten, allerdings gibt der Bebauungsplan die Freistellung von Sichtfenstern durch Einzelentnahme von Gehölzen frei. Die Entnahmemöglichkeiten werden aus Gründen des Habitat- und Artenschutzes dahingehend geregelt, dass, vorbehaltlich Gründen der Verkehrssicherungspflicht, nur Bäume mit einem BHD < 60 cm entnommen werden dürfen und überdies zwischen den Standorten einzelner Baumindividuen Abstände von maximal 15 m zulässig sind. Sollten Entnahmen von Starkholz aus Gründen der Verkehrssicherung nötig sein, wird empfohlen, die mangelnde Standsicherheit baumgutachterlich nachzuweisen, um nicht gegen bauleitplanerische Festsetzungen zu verstoßen. Notwenige Geländemodellierungen werden auf die Grünfläche G1 beschränkt und sind in der Grünfläche G2 unzulässig.

Die bestehenden Wegeverbindungen innerhalb der Grünflächen werden aus artenschutzrechtlichen Gründen mit vorliegender Bauleitplanung aufgehoben.

4.8 Stellplatz- und Straßenraumbegrünung

Aus gestalterischen und siedlungsklimatischen Aspekten heraus legt der Bebauungsplan eine und Straßenraumbegrünung fest. Innerhalb des Vorhabenbereiches sind mindestens zwei hochstämmige Straßenbäume zu pflanzen.

Für die Pflanzgruben und Baumscheiben werden Mindestmaße festgesetzt, die sich an den Empfehlungen der FLL¹ bzw. bestehender DIN-Normen² orientieren. Demnach sind ein ausreichend dimensionierter Wurzelraum von mindestens 12 m³ (möglichst bei einer Tiefe von wenigstens 1,5 m) sowie eine Baumscheibe mit einer offenen Vegetationsfläche von mindestens 6 m² pro Baum einzuhalten.

Es wird eine Mindest-Pflanzqualität festgesetzt. Damit wird gewährleistet, dass die Bäume gleich nach der Pflanzung eine gewisse Wuchsgröße und Wirkung aufweisen. Die Wahl der Gehölzarten unterliegt keiner Reglementierung. Im Sinne eines guten Gedeihens der Bäume wird empfohlen, die Wahl der Gehölze auf stadtklimafeste Bäume zu legen³. Die Artenauswahl sollte sich zudem an dem langfristig zur Verfügung stehenden Platz orientieren. Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes eignen sich demnach höchstens Bäume 2. Ordnung. Im Sinne einer siedlungsklimatischen Wirkung der Bäume durch Luftfilterung und Beschattung der versiegelten Flächen sollte wiederum auf die Verwendung kleinkroniger oder säulenförmiger Arten/Sorten verzichtet werden. Aus gestalterischen Gründen sollten im Vorhaben- und Erschließungsplan sowie im Bereich der Verkehrsfläche außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans nur jeweils ein oder zwei Baumarten verwendet werden.

4.9 Erhaltungsgebote

Über die per se bestehende Sicherung des Baumbestandes innerhalb der Flächen für Wald und der Bestimmungen für die Grünfläche G2 setzt der Bebauungsplan Einzelbäume innerhalb der Grünfläche G2 zur Erhaltung fest. Hierbei handelt es sich um Habitatbäume, deren Erhalt aus artenschutzrechtlichen Gründen bindend ist. Im Zuge der artenschutzrechtlichen Beurteilung der Planung wurden sechs Bäume innerhalb der östlichen Fläche für Wald und der Grünfläche G2 identifiziert, deren Erhalt den Fortbestand geeigneter Habitatbäume für den Waldkauz gewährleisten soll. Die Bäume sind eingemessen und erhalten eine Plakettierung

¹ FLL (2010): Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 2

² DIN 18916 Vegetationstechnik im Landschaftsbau -Pflanzen und Pflanzarbeiten

³ siehe z.B. Deutsche Gartenamtsleiterkonferenz (GALK e.V.), Arbeitskreis Stadtbäume: GALK-Straßenbaumliste oder Landeshauptstadt Düsseldorf, Garten-, Friedhofs- und Forstamt (2016): Zukunftsbaumliste Düsseldorf

zum Zwecke einer dauerhaften Kennzeichnung. Sind die Bäume abgängig, können sie unter Erhalt eines Stumpfes mit einer Höhe von ca. 6 m weiterhin für einen gewissen Zeitraum eine Habitatqualität entfalten.

Zwei Bäume innerhalb G2 werden konkret verortet und zum Erhalt festgesetzt. Vier weitere Bäume sind Bestandteil der Fläche für Wald und können aufgrund der baugesetzlichen Rahmenbedingungen nicht als Einzelbäume zum Erhalt festgesetzt werden. Sie werden nachrichtlich dargestellt und auf den erforderlichen Erhalt in die Hinweise der Planunterlage übernommen.

4.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 44 BNatSchG)

Der Bebauungsplan setzt eine Reihe Maßnahmen fest, die sich aus artenschutzrechtlichen Erfordernissen heraus ergeben. Es handelt sich um Vermeidungsmaßnahmen und funktionserhaltende Maßnahmen (sogenannte CEF-Maßnahmen) für Fledermäuse und für den Waldkauz, die in verschiedenen Bereichen verortet sind. Hierbei handelt es sich zum einen um den Geltungsbereich rund um das geplante Bauvorhaben sowie des Weiteren um Maßnahmen im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Vorhaben. Neben der Installation von 30 Fledermauskästen im räumlich-funktionalen Umfeld des Bauvorhabens ohne konkrete Verortung legt die Bebauungsplanung zudem in einem gesonderten Geltungsbereich CEF-Maßnahmen für den Waldkauz fest. Der gesonderte Geltungsbereich befindet sich in einer Entfernung von rund 500 m nördlich des Vorhabens im Waldkurpark der Stadt Tecklenburg. Die Maßnahmen stellen eine Übernahme aus dem artenschutzrechtlichen Fachgutachten zur Planung dar.

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

Die Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung sind gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW als Festsetzungen in den Bebauungsplan eingeflossen. Sinn dieser baugestalterischen Festsetzungen ist es, das zwischen Vorhabenträger und Stadt abgestimmte Vorhaben möglichst konkret festzusetzen und die städtebaulich wirksamen Gestaltungselemente zu regeln. Dies ist vor allem deshalb erforderlich, weil das geplante Vorhaben aufgrund seiner Lage am Hang in Tecklenburg in einer stark naturräumlich bzw. landwirtschaftlich geprägten Umgebung der Fernsicht ausgesetzt ist.

5.1 Materialität

Das Vorhaben befindet sich in einem kulturhistorisch und landschaftlich bedeutenden Raum. Sowohl in der Nahwirkung und der Fernwirkung ist es geeignet, denkmalpflegerische Beeinträchtigungen hervorzurufen. Um diese Beeinträchtigungen zu reduzieren, besteht die Notwendigkeit, Regelungen zur Fassadengestaltung zu treffen.

Als Fassadenmaterial sind die folgenden Werkstoffe zulässig:

- Holz / WPC in Holzoptik
- Naturstein
- Stahl / Alu (nicht glänzend)
- Glas

Um Eventualitäten bei der Projektentwicklung Rechnung zu tragen, können untergeordnet auch andere Materialien, wie z.B. Sichtbeton und Wärmedämmverbundsysteme (WDVS) zugelassen werden.



Beispiel Kombination Naturstein / Holz

5.2 Dachbegrünung

Das Vorhaben liegt zwischen dem Burgberg und der Münsterländer Tiefebene in einem kulturhistorisch und landschaftlich bedeutenden Raum. Entsprechend der Schilderungen in Kapitel 7. wird der Blick vom Burgberg in die Tiefebene z.T. durch die Neubauten tangiert. Um den Anforderungen des Landschaftsbildes, der Baukultur und dem Tourismus Rechnung zu tragen, wird festgesetzt, dass die undurchsichtigen Dachflächen flächendeckend extensiv zu begrünen sind. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Belichtungsflächen. Um eine funktionierende Begrünung sicherzustellen und letztlich das angestrebte Bild zu erreichen, wird festgesetzt, dass die Dachbegrünung mit einem Aufbau von mindestens 10 cm durchwurzelbarer Substratstärke und unter vorwiegender Verwendung geeigneter heimischer Gräser und Wildkräuter (Flächenanteil mindestens 80 %) erfolgen muss.

5.3 Stellplätze

Für die Nutzungen ist mit Zu- und Abgangsverkehr zu rechnen. Im Baugenehmigungsverfahren sind daher Stellplätze für den Kraftfahrzeugverkehr nachzuweisen.

Durch das Vorhaben wird der folgende Stellplatzbedarf ausgelöst:

Hotel

100 Zimmer (192 Betten)	1 Stpl. je 4 Betten bzw. 2 Zimmer.	50 Stpl.
42 Wohnungen	1 Stpl. je WE	42 Stpl.
Gastronomie	1 Stpl. je 12 m ² Gastraum	28 Stpl.

Wohnhaus

12 Wohnungen	1 Stpl. je WE	12 Stpl.
Gesamt		132 Stpl.

Um diesen Bedarf zu sichern, wurden nutzungsbezogen Festsetzungen getroffen. Die Vorhabenplanung sieht folgenden Stellplatznachweis vor:

Tiefgarage	42 Stpl.
Burgberg	55 (53 Bestand zzgl. 2 neuer)
Parkebene oberhalb Tiefgarage	22 Stpl.
Hotelvorfeld	13 Stpl.
Gesamt	132 Stpl.

Der durch das Vorhaben ausgelöste Bedarf kann somit nachgewiesen werden. Sollte sich im weiteren Verfahren herausstellen, dass eine Übernahme oder Pacht des Parkplatzes nicht möglich ist, so soll eine Ablösung der Stellplätze erfolgen. Mit Ablösung würde der zu erbringende Stellplatznachweis entfallen und würden die Nutzer auf das öffentliche Parkraumangebot zurückgreifen. Diese Ablösung ist grds. mit den privaten und öffentlichen Belangen vereinbar, da viele Nutzer des Vorhabens gleichzeitig Besucher der umliegenden Infrastrukturen und der Stadt Tecklenburg sind. Die bestehende Situation bliebe nahezu erhalten, sodass keine Verschärfung der Stellplatzsituation ggü. der untersuchten Planvariante erfolgen würde.

Die Einzelheiten hierzu sind im Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Tecklenburg geregelt.

5.4 Gestaltung von Stellplätzen und Abfallbehältern/Müllboxen

Bewegliche Abfallbehälter sowie Müllboxen und größere Stellplatzanlagen können das Stadtbild nachhaltig beeinträchtigen. Um diese nachteilige Beeinträchtigung zu verhindern, wird festgesetzt, dass Stellplatzanlagen mit zehn oder mehr Einstellplätzen für Kraftfahrzeuge innerhalb der Bauflächen zur Straßenfläche mit Hecken oder Abpflanzungen von Sträuchern einzugrünen sind. Gleiches gilt für bewegliche Abfallbehälter sowie Müllboxen.

Hierdurch wird sichergestellt, dass dieser für Tecklenburg bedeutende Stadtzugang, welcher die öffentlichen Parkplätzen Burgberg und Münsterlandblick mit der Altstadt verbindet, nicht durch störende Anlagen dominiert wird und langfristig attraktiv bleibt.

6. **Verwirklichung des Bebauungsplanes**

6.1 Bodenordnung

Die zur Vorhabenverwirklichung erforderlichen Flächen liegen im Eigentum der Stadt Tecklenburg bzw. im Zugriffsrecht des Vorhabenträgers. Die zur Verwirklichung erforderlichen Maßnahmen werden im Durchführungsvertrag geregelt.

6.2 Verkehrliche Erschließung und infrastrukturelle Ver- und Entsorgung

Die Baukörper sind über die Straße Meesenhof erschlossen und über die Straße Am Weingarten an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

In Bezug auf die Versorgung mit Trinkwasser, die Strom- und fernmeldetechnische Versorgung und die Niederschlags- und Abwasserbeseitigung ist das Gebiet grds. erschlossen. Die Anpassung dieser Infrastruktur wird in Abstimmung mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen entsprechend der geltenden Gesetze und Richtlinien erfolgen. Für die Verlegung der Trafostation ist ein entsprechender Standort zwischen Hotelneubau und Mauer festgesetzt.

Ein Überflutungs- und Überlastungsnachweis entsprechend DIN 1986 ist im Rahmen der Genehmigungsplanung zu erbringen.

6.3 Immissionsschutz

Zur Gewährleistung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen wurden die Schallschutz Fachbeiträge Gewerbelärm und Verkehrslärm erarbeitet. Im Fachbeitrag Gewerbelärm wurden die gewerblichen Immissionen an den relevanten Immissionsorten schutzbedürftiger Nutzungen untersucht. Der fließende KFZ-Verkehr auf den umliegenden Straßen wurde aus den folgenden Gründen nicht mit untersucht:

1. Der Verkehr der Anlage vermischt sich direkt mit dem vorhandenen Verkehr.
2. Eine Verdoppelung des Verkehrs ist durch die Planung nicht zu erwarten, so dass eine Steigerung des Verkehrslärms um 3 dB(A) ausgeschlossen werden kann.
3. Eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte an den Immissionsorten wird nicht erwartet.

Ergebnis dieser Gewerbelärmuntersuchung ist, dass die zulässigen Richtwerte an den Bestandsimmobilien am Tag und in der Nacht deutlich unterschritten werden. Am geplanten Mehrfamilienhaus ist an der Ostfassade eine Überschreitung des nächtlichen Spitzenpegels um bis zu 5,3 dB(A) ermittelt worden. Da diese Stellplätze den Wohnungen des Hotels zugeordnet sind, sind diese Stellplätze als Anwohnerstellplätze zu werten und sind die Geräusche den normalen Alltagserscheinungen zuzuordnen. In der Parkplatzlärmstudie wird dazu folgendes ausgeführt: „Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass Stellplatzimmissionen auch in Wohngebieten gewissermaßen zu den Alltagserscheinungen gehören und dass Garagen und Stellplätze, deren Zahl dem durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf entspricht, auch in einem von Wohnbebauung geprägten Bereich keine erheblichen, billigerweise unzumutbaren Störungen hervorrufen. Vgl. hierzu u.a. den Beschluss des VGH Baden-Württemberg vom 20.07.1995, Az. 3 S 3538/94.“

Sollte diese Annahme im Genehmigungsverfahren nicht durchschlagen, so lassen sich durch architektonische Maßnahmen, wie z.B. Grundrissanpassungen, feststehende Fenster, Prallschieben o.Ä. diese Immissionsorte vermeiden, sodass die Einhaltung der TA Lärm sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden können.

Die Verkehrslärmuntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass nur im Nahbereich der L 504 mit Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 zu rechnen ist. Da die geplante Bebauung jedoch mit ausreichend Abstand zur Straße geplant ist, sind keine Lärmschutzfestsetzungen erforderlich. Die vorhandene Wohnbebauung entlang der Landesstraße ist bereits heute von Schallbelastungen betroffen. Um die Auswirkungen des Vorhabens zu prüfen, wurden die heutigen Situation mit den öffentlichen Stellplätzen der zukünftigen Situation gegenübergestellt. Durch das Vorhaben, welche die Umwidmung öffentlicher Parkplätze zu privaten Stellplätzen zur Folge hat, wird die Verkehrsbelastung auf der Landesstraße geringer prognostiziert und sind keine zusätzlichen Verkehrslärmbelastungen zu erwarten.

6.4 Altlasten

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

6.5 Baugrund

Der geplante Gebäudekomplex soll überwiegend im Bereich des bestehenden Hotels und des angrenzenden Wohnhauses liegen. Die geplanten Gründungstiefen des Neubaus werden voraussichtlich in etwa auf dem Niveau des Bestandsgebäudes liegen. In der Örtlichkeit sind sowohl Feststeinschichten als auch Lockergesteinsschichten anzutreffen. Die Feststeinschichten sind als sehr gut tragfähig, die Lockergesteinsschichten als mäßig bis gut tragfähig einzustufen. Aufgrund der erwarteten hohen Bauwerkslasten ist empfohlen, das Bauwerk einheitlich innerhalb der sehr gut tragfähigen Festgesteinsschichten zu gründen. In Teilbereichen, in denen innerhalb der ankommenden Gründungsebenen Lockergesteine angetroffen werden, sind die Lasten bis auf die sehr gut tragfähigen Festgesteinsschichten tiefer zu führen. Die Lastenverteilung kann grds. über eine Brunnen- oder Pfeilergründung oder Pfahlgründungen erfolgen.

6.6 Abstandsflächen

Nach § 6 Abs. 1 Satz 1 BauO NRW sind zur Wahrung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse und zur ausreichenden Belichtung vor den Außenwänden von Gebäuden ggü. Grundstücksgrenzen i.d.R. Abstandsflächen einzuhalten. Die Tiefe zur Bemessung ergibt sich grds. aus § 6 Abs. 5 BauO NRW.

Nach § 6 Abs. 1 Satz 3 Nr. 1 BauO NRW ist eine Abstandsfläche nicht erforderlich vor Außenwänden, die an Grundstücksgrenzen errichtet werden, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften an die Grenze gebaut werden muss, bzw. können gem § 6 Abs. 5 Satz 3 BauO NRW durch Satzung größere oder geringere Tiefen vorgeschrieben werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan legt das Vorhaben i.V.m. dem Vorhaben- und Erschließungsplan verbindlich fest. Das Vorhaben darf folglich nur so errichtet werden, wie es in dem Vorhaben- und Erschließungsplan und in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgesehen ist.

Das Vorhaben soll zum Teil ohne Einhaltung bzw. mit einer Unterschreitung der üblicherweise für Wohn- und Mischgebiete geltenden Tiefe der Abstandsflächen errichtet werden. Diese Unterschreitung betrifft den Bereich des Flurstücks 119, welches als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet ist. Üblicherweise dürfte die Abstandsfläche hier gem. § 6 Abs. 2 Satz 1 BauO NRW nur bis zur Mitte der Verkehrsfläche reichen.



Abstandsflächennachweis

Die Unterschreitung der im Regelfall geltenden Tiefe der Abstandsfläche bzw. Überschreitung der Straßenmitte kann wie folgt begründet werden.

Städtebauliche Gründe

Das Vorhaben liegt in topografisch schwierigem Terrain. Südlich der Straße Meesenhof fällt das Gelände steil i.R. Süden, sodass eine Verschiebung des Baukörpers i.R. Süden und damit Vergrößerung des Abstandes zum Flurstück 65 nicht möglich ist. Eine Verschiebung i.R. Süden hätte zudem einen zusätzlichen Baumverlust zur Folge und würde zu einer weiteren Neuversiegelung führen sowie eine zusätzliche Freistellung begründen, was im naturschutzfachlichen Sinne und der denkmalpflegerischen Bedenken zu vermeiden ist.

Die Gebäudehöhe ergibt sich durch die Vorhabenbezogenheit und kann durch die Sondernutzung und den Anforderungen an die technische Ausstattung nicht reduziert werden.

Baurechte Eigentümer Flurstück 65

Die von der Unterschreitung der im Regelfall geltenden Tiefe der Abstandsfläche bzw. Überschreitung der Straßenmitte betroffene Fläche stellt eine Gartenfläche dar, welche im Außenbereich i.S. d. § 35 BauGB liegt, sodass lediglich ein eingeschränktes Baurecht besteht. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Eigentümer die Errichtung eines privilegierten Vorhabens nach § 35b Abs. 1 BauGB nicht beabsichtigen und ein solches Vorhaben aufgrund der im näheren Umfeld liegenden schutzbedürftigen Wohnnutzung auch keine Aussicht auf Genehmigung hätte. Eine bauliche Anlage, die als teilprivilegierte Anlage nach § 35 Abs. 4 BauGB Aussicht auf Genehmigung hätte, besteht nicht, sodass die Eigentümer des Flurstücks 65 in der Ausnutzung ihrer Liegenschaft folglich nicht beeinträchtigt werden. Dieses gilt insbesondere, da selbst bei Änderung des Baurechts oder nicht zu erwartender Genehmigung (teil-)privilegierter Anlagen das Abstandsflächenrecht von den Eigentümern bis zur Straßenmitte ausgeschöpft werden könnte.

Sozialabstand

Die Unterschreitung der im Regelfall geltenden Tiefe der Abstandsfläche bzw. Überschreitung der Straßenmitte betrifft den Bereich des Flurstücks 119, welches als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet ist.

Eine Einsicht in das Grundstück ist bereits im Bestand von höherliegenden Bereichen des Burgbergs (Sammelplatz/Wierturm) grds. von Norden aus möglich und war in der Vergangenheit bereits durch die Nutzer des Hotels Burggraf möglich. Aufgrund der Eingrünung und der Gartengröße verbleiben ausreichend Bereiche, um sich der Einsicht zu entziehen. Eine wesentlich höhere Einsichtnahme und Verschlechterung der Privatsphäre wird somit nicht begründet.

Belichtung und Besonnung

Der Gartenbereich liegt nördlich des geplanten Vorhabens, sodass eine Beschattung grds. nicht ausgeschlossen werden kann. Wie zuvor bereits erwähnt betrifft die Überschreitung der Straßenmitte den Bereich des Flurstücks 119, welches als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet ist.

Im vorliegenden Fall kann davon ausgegangen werden, dass der Abstand grds. nicht zu einer unzumutbaren Verschattung führt und eine ausreichende Besonnung gegeben ist. Dieses ist insbesondere anzunehmen, da der maßgebliche Abschnitt des Gartenbereiches ca. 3,5 m höher als der Meesenhof liegt, wodurch sich die Länge des Schattenwurfes erheblich reduziert. Auch würde der Baukörper vorwiegend eine Beschattung zur Mittagszeit hervorrufen, wo die Sonne am Höchsten steht, sodass lange, über den ganzen Gartenbereich verlaufende Schattenwürfe nicht zu erwarten sind.

Brandschutz

Der Brandabstand von 5,0 m ist aufgrund der vorhandenen Straßenbreite vom 5,90 m gewahrt.

Fazit

Die üblicherweise erforderlichen Abstandsflächen liegen bezogen auf die Unterschreitung der im Regelfall geltenden Tiefe der Abstandsfläche bzw. Überschreitung der Straßenmitte gesamtheitlich auf öffentlicher Fläche, dem Flurstück 119, sodass ein ausreichender Abstand in Bezug auf den Sozialabstand, die Belichtung und Besonnung sowie den Brandschutz grds. anzunehmen ist. Die den Eigentümern des Flurstücks 65 zustehenden Rechte werden nicht negativ berührt. Im Ergebnis kann folglich festgestellt werden, dass die Unterschreitung des Regelfalls bzw. Überschreitung der Straßenmitte nicht zu unzumutbaren Beeinträchtigungen führt. Die Nachnutzung des Standortes besitzt für die Stadt Tecklenburg höchste Priorität, sodass die Wiederbelebung höher gewichtet wird, als die für den Regelfall geltende Tiefe der Abstandsflächen.

6.7 Soziale Maßnahmen

Soziale Maßnahmen sind nicht erforderlich, da durch die Gesamtgröße des Projektes (12 Wohneinheiten und 42 Wohnungen) keine wesentliche Veränderung in der Zusammensetzung der Bevölkerungsstruktur stattfindet und eine Überlastung bestehender Strukturen/Einrichtungen nicht zu erwarten ist.

6.8 Freizeit / Erholung / Tourismus / Wirtschaft

Ein wirtschaftlicher Schwerpunkt der Stadt Tecklenburg liegt im Bereich des Tourismus. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Dienstleistungsgewerbe ist innerhalb der Stadt entsprechend hoch und unterscheidet sich sehr deutlich von den Gemeinden gleichen Typs und dem im Land NRW.

Die in der Tendenz steigenden Übernachtungszahlen und längeren Aufenthaltsdauern verdeutlichen die positive Entwicklung und die weiter steigende Bedeutung des ohnehin für die Stadt Tecklenburg wichtigen Fremdenverkehrs.

Die Aufrechterhaltung eines differenzierten und zeitgemäßen Angebotes an Unterkünften ist daher von entscheidender Bedeutung für die Stadt Tecklenburg und wird durch die Wiederbelebung des Standortes sichergestellt. Mit der Reaktivierung des Hotels Burggraf wird zukünftig ein zusätzliches und auch qualitativvolles Angebot bereitgestellt, was vorübergehend sicher für eine zusätzliche Konkurrenz sorgt, worauf die anderen Betriebe marktwirtschaftlich reagieren müssen. Eine besondere Gefährdung ist jedoch durch Überangebot nicht zu besorgen.

Durch das vorliegende Planverfahren werden die Belange von Freizeit, Erholung, Tourismus und Wirtschaft positiv berührt. Die Wiederbelebung des Standortes trägt zur langfristigen Sicherung einer für Freizeit, Erholung, Tourismus und Wirtschaft bedeutsamen Einrichtung bei, die insbesondere im örtlichen Zentrum für Kaufkraftzuwächse sorgt und damit die vorhandenen Einrichtungen und Infrastrukturen stärkt.

7. Berücksichtigung von Sichtbeziehungen und Denkmalschutz und Denkmalpflege

7.1 Sichtbeziehung vom Burgberg ins Münsterland

Der Burgberg stellt in der flachen Landschaft eine bedeutende und einzigartige Erhebung dar, die dem Besucher weite Blicke in die münsterländische Tiefebene

bereithält. Er wird daher auch als „Balkon des Münsterlandes“ bezeichnet. Diese Blicke sind aufgrund des starken Baumbewuchses aktuell jedoch nur sehr eingeschränkt vorhanden.

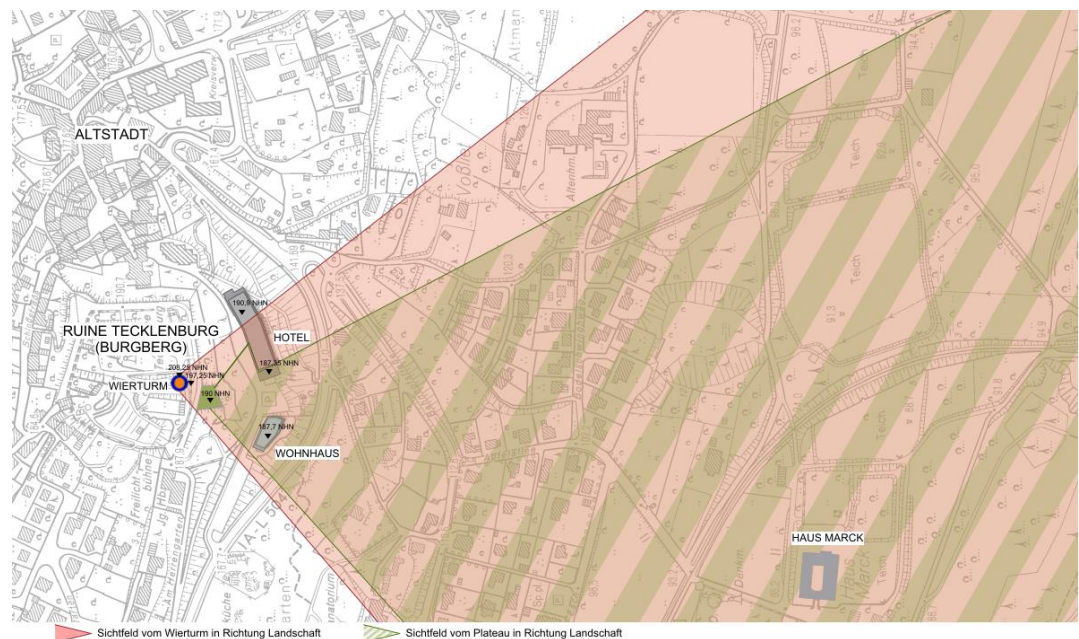
Die Sichtbeziehung vom Burgberg ins Münsterland ist grds. nicht geschützt, soll jedoch lt. Integriertem Handlungskonzept gestärkt und punktuell freigestellt werden.

Vom Burgberg aus bestehen unterschiedliche Ebenen, von denen potentiell in Blicke in das Münsterland möglich sind:

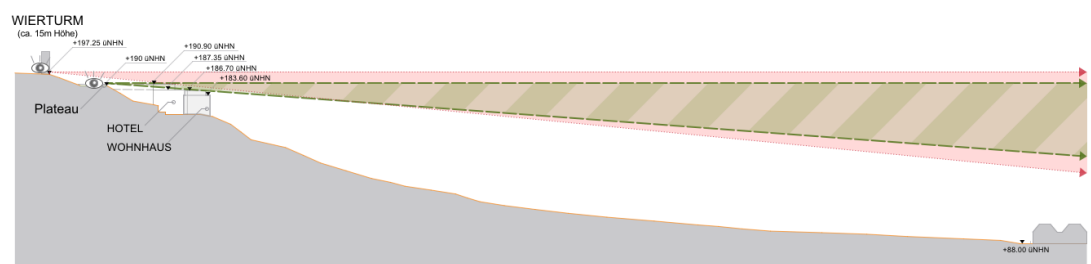
- Sammelplatz (Niveau Freifläche 190 m ü. NHN)
- Eingangsniveau Wierturm (197,25 m ü. NHN)
- Oben vom Wierturm (Fußboden Turm oben (208,25 m ü. NHN)

Das Wohnhaus liegt mit einer max. zulässigen Gesamthöhe von 186,70 m ü. NHN ca. 3,30 m unterhalb des Niveaus des Sammelplatzes. Sichtbeziehungen in die münsterländisch werden daher kaum tangiert. Die Höhe des Hotelneubaus überschreitet das Höhenniveau des Sammelplatzes um ca. 0,9 m sodass der Blick ins Münsterland weiterhin möglich bleibt. Allerdings kann eine Beeinträchtigung nicht grds. unterbunden werden und wird das untere Sichtfeld durch den Neubau tangiert.

Der Blick vom Wierturm hingegen bleibt voll erhalten, da die Fußbodenhöhe ca. 17,30 m über dem oberen Gebäudeabschluss des Hotelkomplexes und ca. 21,50 m über dem des Wohnhauses liegt.



Sichtbezüge vom Burgberg ins Münsterland



Schnitt: Sichtachse Wierturm - Haus Marck, Blick vom Wierturm zur Landschaft

Schnitt Sichtachse Wierturm -Haus Marck, Blick vom Wierturm ins Münsterland

7.2 Umgebungsschutz der Einzeldenkmäler

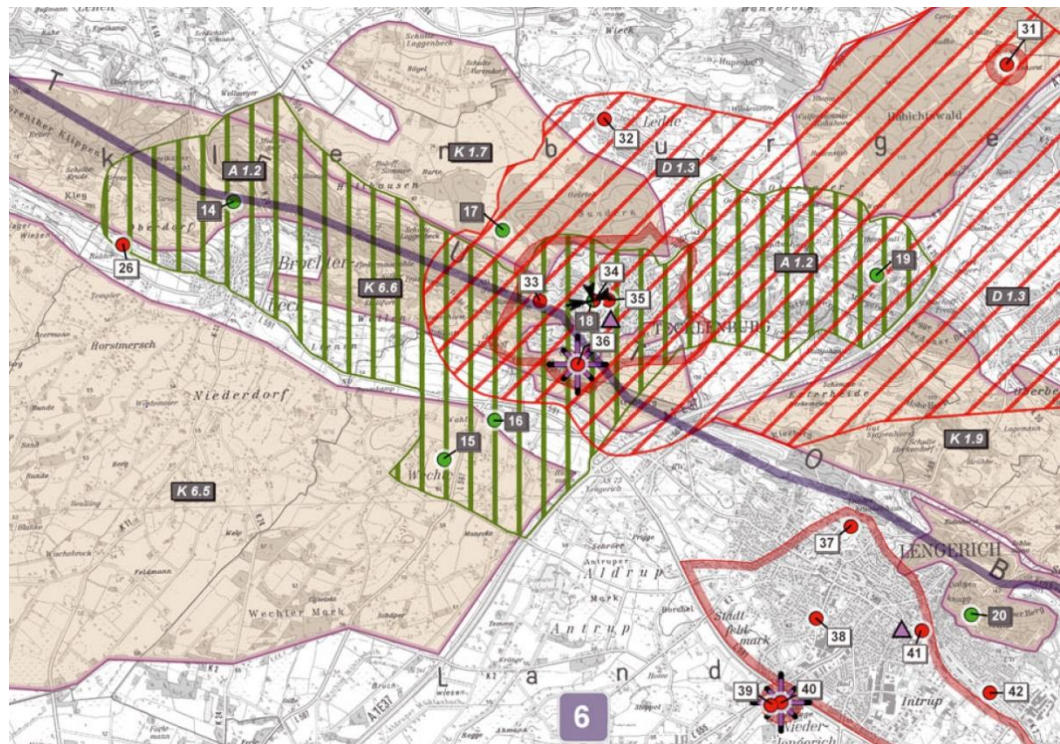
Die direkt nördlich angrenzende Burganlage wird durch die Planung in Ihrem Bestand nicht gefährdet oder anderweitig nachteilig berührt und ist in Ihrem Bestand weiterhin geschützt.

Das ehem. Kreisheimathaus und heutige Kulturhaus befindet sich knapp 20 m östlich vom Plangebiet und ca. 45 m östlich des Hotelneubaus. Eine visuelle Beziehung zwischen diesem Bau und dem Neubau besteht aufgrund des vorhandenen Baumbewuchses nicht, sodass das Baudenkmal durch die Planung in seinem Bestand nicht gefährdet oder anderweitig nachteilig berührt und in seinem Bestand weiterhin geschützt ist. Gleiches gilt für den Meesenhof 3 und 5.

7.3 Gem. Denkmalschutzsatzung „Historischer Stadtkern Tecklenburg“ geschützte Sichtbeziehungen

Die für das Planverfahren im kulturlandschaftlichen Fachbeitrag genannten und bedeutsamen Sichtbeziehungen sowie die gem. § 2 Nr. 2 Denkmalschutzsatzung „Historischer Stadtkern Tecklenburg“ geschützte Sichtbeziehung sind detailliert untersucht worden.

Gem. kulturlandschaftlichen Fachbeitrag ist der gesamte Bereich des Burgbergs einschließlich Haus Marck als Fläche mit potentiell bedeutsamen Sichtbeziehungen auf raumwirksame Objekte eingestuft. Für den Burgberg selbst sind Sichtbeziehungen, die durch Pläne, Zeichnungen, Gemälde etc. belegt sind und heute noch erhalten und ablesbar sind, bekannt. Das Haus Marck ist als Ort mit funktionaler Raumwirksamkeit aufgenommen.



Auszug Kulturlandschaftlicher Fachbeitrag

Hieraus lässt sich eine grds. Sichtbeziehung aus der Münsterländer Tiefebene zum Burgberg insgesamt und zwischen Haus Marck und dem Burgberg im speziellen ableiten. Darüber hinaus ist die gem. § 2 Nr. 2 Denkmalschutzsatzung „Historischer Stadtkern Tecklenburg“ geschützte Sichtbeziehung in der Abwägung zu berücksichtigen. Da die Königstraße in ihrer Länge als Standort zu weitläufig und unbestimmt ist und die Stadt in ihrer Entwicklung insgesamt zu sehr

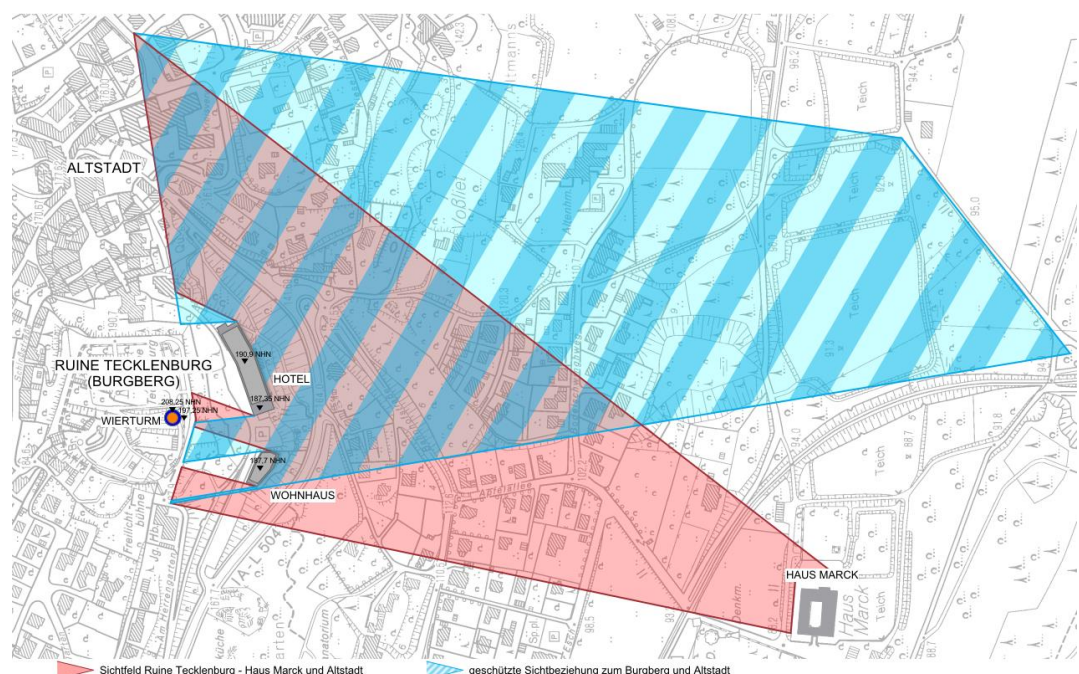
beeinträchtigen würde, wurde der aus der Anlage beschriebene Standort (südlich der Königsseen) in die Abwägung eingestellt.

Bei der Konzeptionierung des Vorhabens wurde darauf geachtet, dass die Belange des Denkmalschutzes – hier vor allem die denkmalgeschützte Sichtachse vom Haus Marck zu Burgruine und Wierturm – nicht durch die neu hinzukommenden Baukörper negativ tangiert werden.

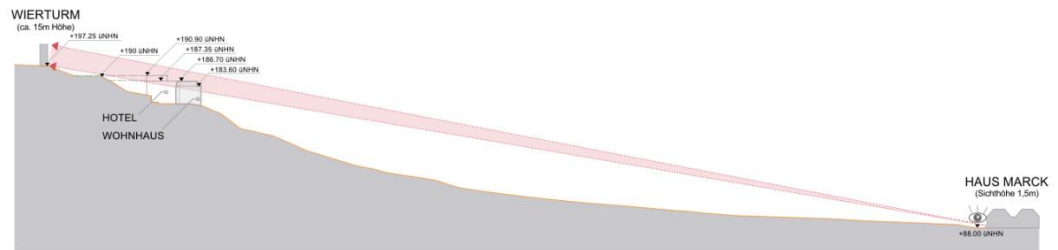
Der Wettbewerbsentwurf 2015 sah einen knapp 100 m langen und 4-geschossigen, ca. 18,0 m hohen Hotelneubau vor. Dieser Riegel wurde im Rahmen der weiteren Überarbeitung in Richtung Osten verschoben, um die Sichtachse zwischen dem Burgberg und dem Haus Marck zu erhalten und östlich um ein Wohnhaus ergänzt.

Das Wohnhaus wurde als eigenständiger Baukörper in das Konzept aufgenommen. Aus Betreibersicht ist die Ergänzung des Ensembles um dieses Gebäude elementar, um die Anlage auf Dauer wirtschaftlich betreiben zu können. Bei der Entwicklung dieses Gebäudes wurde größte Sorgfalt sowohl auf die Belange des Denkmalschutzes in Bezug auf die vorhandene Sichtachse gelegt als auch auf die Proportionen und die Materialwahl. Das Wohnhaus befindet sich knapp außerhalb der Sichtachse und beeinträchtigt somit weder den Blick von Haus Marck in Richtung Burgruine, noch den Blick von dem Aussichtspunkt am Wierturm in Richtung Münsterland. Der aus architektonischer Hinsicht ohnehin wichtige Abstand zwischen Hotelneubau und Wohnhaus lässt somit die Blickachsen unverbaut und lässt das Gesamtensemble als locker gegliederte einzelne Baukörper erscheinen. Das Wohnhaus ist darüber hinaus um ein Geschoss niedriger als der Hotelneubau und ordnet sich somit dem Baukörper des Hotels unter.

Unstrittig ist, dass die neuen Baukörper in die Stadtstruktur eingreifen und eine bauliche und nutzungsbezogene Änderung herbeiführen sowie zu einer Sichtverschattung führen.



Sichtverschattung des Burgbergs



Schnitt Sichtachse Wierturm - Haus Marck, Blick vom Haus Marck zum Wierturm

Aktuell besteht jedoch bereits eine starke Sichtverschattung aufgrund des vorhandenen waldartigen Bewuchses und ist die gem. § 2 Nr. 2 geschützte Sichtbeziehung nicht vorhanden, sodass die Burgruine, die terrassenartige Struktur des Burgbergs sowie die Bauwerke der Altstadt aus der Ferne nicht wahrnehmbar sind. Ob eine Freistellung aufgrund der zunehmenden Bedeutung der Umweltbelange jemals wieder möglich sein wird, ist fraglich.



Fernsicht auf den Burgberg vom westlichen Ende der Königstraße auf den Bestand

Dieser Bewuchs führt auch dazu, dass das Wohnhaus eine höchst untergeordnete Fernwirkung trotz Lage am Burgberg entwickeln kann. Prägend und aus der Ferne sichtbar ist vor allem der Hotelneubau, wie er im Kern bereits im Wettbewerb 2015 vorgesehen wurde, da er die Baumkronen überragt.



Fernsicht auf den Burgberg vom Haus Marck Planung

Insgesamt kann eine Sichtverschattung des Burgbergs jedoch nicht vermieden werden. Der Blick auf den Burgberg wird somit eine neue Gestalt erhalten.

8. Berücksichtigung der Umweltbelange

Umweltprüfung einschließlich Eingriffsregelung: Der Bebauungsplan wird im Vollverfahren einschließlich Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt. Die Erfassung und Bewertung der Schutzgüter der Umweltprüfung und eine Prognose der voraussichtlichen Umweltauswirkungen werden im Umweltbericht dokumentiert, der Bestandteil dieser Begründung ist. Integrativ werden dort auch die Belange der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB abgehandelt.

Artenschutz: Im Zuge bauplanungsrechtlicher Vorhaben zwingend zu beachten sind zudem die naturschutzrechtlichen Anforderungen zum speziellen Artenschutz. Im Zuge des Bauleitplanverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 50 wurde zum Verfahrensschritt der öffentlichen Auslegung im Jahr 2018 eine artenschutzrechtliche Prüfung vorgenommen. Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Bis zum Verfahrensschritt der zweiten erneuten Offenlage kam es zu verschiedenen Umplanungen, die z.B. die Aufgabe des Kulturgangs zwischen Hotel und Kulturhaus, die Veränderung von Baufenstern und die Erweiterung des Plangebietes nach Westen (Flurstück 203) vorsehen. Die Aussagen zu artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen und deren Vermeidung mittels der im Gutachten beschriebenen und in die Bebauungsplanung übernommenen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen werden von den Änderungen jedoch nicht maßgeblich berührt. So werden die Baufenster z.B. gegenüber der ursprünglich betrachteten Planung lediglich verkleinert und der im Hinblick auf den Artenschutz nicht ganz unproblematische Kulturgang aufgegeben. Die Hinzunahme des Flurstücks 203 führt zu keinen faktischen Änderungen von vorhandenen Lebensraumstrukturen (Parkplatz und Jungwald bleiben bestehen) und führt somit auch nicht zu notwendigen Zusatzbetrachtungen bezüglich artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände. Das Gutachten wird

weiterhin in der alten Fassung als Anlage beigelegt und an dieser Stelle auf wesentliche Änderungen aufgrund der bauleitplanerischen Umplanungen hingewiesen:

- Anpassung von Baufenstern und deren Darstellung in den Abbildungen der ASP
- Erweiterung des Geltungsbereiches nach Westen und entsprechende Darstellungen in den Abbildungen der ASP
- Aufgabe des geplanten Kulturgangs und dessen Auswirkungen auf Fauna und Artenschutzrechtliche Belange; in der Konsequenz entfallen die Maßnahmen V2 (Vermeidungsmaßnahme hinsichtlich Vogelschlag am Kulturgang) und F4 (Vermeidungsmaßnahme hinsichtlich Steuerung der nächtlichen Beleuchtung am Kulturgang)

Datenaktualität: Die artenschutzrechtliche Prüfung basiert auf Erfassungen der Artengruppen Vögel und Fledermäuse, die anlässlich der Ursprungsplanung zur frühzeitigen Beteiligung durchgeführt wurden. Die Erfassungen umfassten die Zeiträume von Anfang Juni bis Ende September 2014 für die Artengruppe der Fledermäuse und von Ende März bis Mitte Juni 2014 für die Artengruppe der Vögel. Zudem wurden im Rahmen erster Vorbereitungsarbeiten zum Abriss des alten Hotels Burggraf sachbezogene Fledermauserfassungen im September 2019 durchgeführt. Zur erneuten Offenlage erfolgte eine Plausibilitätskontrolle gemäß Methodenhandbuch Artenschutz NRW. Im Zuge einer Überprüfung der örtlichen Verhältnisse am 14.04.2021 konnte festgestellt werden, dass sich die für Brutvögel relevanten Habitate im vollen Umfang erhalten haben. Die Lebensraumsituation hat sich damit offensichtlich auch für den streng geschützten Waldkauz nicht verändert, der noch 2014 als Brutvogel im Wald östlich des Hotels festgestellt wurde. Hinsichtlich der Artengruppe Fledermäuse haben sich die Lebensraumverhältnisse dahingehend verändert, dass im Zuge funktionserhaltender Maßnahmen zahlreiche Fledermauskästen im Umfeld der Planung aufgehängt wurden, die das ausreichende Habitatpotential insbesondere für die vom Gebäudeabriss betroffene Zwergfledermaus im Stadtgebiet Tecklenburgs dauerhaft gewährleisten sollen. Bezüglich weiterer Lebensraumstrukturen im Umfeld des Gebäudes haben sich keine erheblichen Veränderungen ergeben, so dass im Zusammenhang mit der Plausibilitätskontrolle davon ausgegangen wurde, dass für die 2008 und 2014 umfangreich erfassten lokal vorkommenden Fledermausarten (Braunes Langohr, Fransenfledermaus, Großes Mausohr, Wasserfledermaus und Zwergfledermaus) die Habitatqualität und –quantität gleichgeblieben ist. Eine Ortsbegehung im Zusammenhang mit der Aktualisierung des Umweltberichtes zur 2. erneuten Offenlage hat ergeben, dass sich auch im Januar 2022 keine nennenswerten Änderungen am Zustand der vorhandenen Lebensraumstrukturen ergeben haben und grundsätzlich von keinen deutlichen Änderungen der dortigen Lebensgemeinschaft auszugehen ist. Angesichts der beschriebenen Gesichtspunkte erfolgt eine artenschutzrechtliche Einschätzung des Vorhabens weiterhin auf Basis des Fachbeitrags von 2019 und den ihm zu Grunde liegenden Daten. Geringfügig veränderte Planungsgrundlagen wie z.B. eine Verkleinerung des überbaubaren Bereiches vom Verfahrensstand der erneuten Offenlage zum Verfahrensstand der 2. erneuten Offenlage sowie eine Erweiterung des Geltungsbereiches nach Westen sind im Hinblick auf eine artenschutzrechtliche Betrachtung des Vorhabens als unbeachtlich einzustufen und bleiben in den graphischen Darstellungen des Gutachtens unverändert.

Ergebnis einer artenschutzrechtlichen Betrachtung ist nach wie vor, dass eine grundsätzliche Durchführbarkeit der Bebauungsplanung unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) gegeben ist.

Aus dem Beitrag resultierende Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen sind, vorbehaltlich obiger Änderungen, verpflichtend einzuhalten, um das Eintreten artenschutzfachlicher Verbotstatbestände zu vermeiden. Diesbezüglich gelten folgende Maßgaben:

Festsetzungen im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans:

- Ausstattung der Außenfassade des Hotelneubaus mit mindestens drei geeigneten, von direkter nächtlicher Beleuchtung freizuhaltenden Spaltenquartieren für die Zwergfledermaus (Sicherung von Winterquartieren für Fledermäuse)
- Erhalt bzw. Bau eines Kellerraumes mit Eignung als Winterquartier für Fledermäuse entsprechend der Vorgaben des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (Nr. 4.1.5)
- Installation eines Waldkauz-Nistkastens innerhalb der festgesetzten Waldfläche vor Beginn der Bauarbeiten (CEF-Maßnahme zur Schaffung geeigneter Habitatstrukturen für den Waldkauz) (*Hinweis: die Maßnahme ist bereits durchgeführt*)
- Nutzungsaufgabe der Fußwegeverbindung zwischen Bahnhofstraße und Hotel Burggraf im Bereich der Grünfläche G2 vor Beginn der Bauarbeiten (CEF-Maßnahme zur Vermeidung von Störeinflüssen auf den Waldkauz).
- Zum Schutz von Fledermäusen und Insekten sind bei der Außenbeleuchtung nur Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm zulässig (z.B. Natriumdampflampen, LED-Leuchten mit Farbton im insektenfreundlichen Spektralbereich). Es sind geschlossene Lampenkörper mit Abblendungen nach oben und zur Seite zu verwenden. Insbesondere ist eine direkte Beleuchtung der Wald- und Gehölzbereiche durch die Außengastronomie zu vermeiden.
- Festsetzung der Flächen für Wald zur Sicherung eines strukturreichen Waldbereiches nahe des Eingriffsbereiches
- Erhalt einer Leitstruktur für Fledermäuse innerhalb der Grünfläche G2
- Schutz von Habitatbäumen im Plangebiet durch Erhaltungsgebote bzw. Sicherung im Zusammenhang mit der Fläche für Wald

Festsetzungen im Geltungsbereich Kurpark (Gemarkung Tecklenburg, Flur 11, Flurstück 337):

- Sicherung von 14 Habitatbäumen
- Installation von zwei Waldkauz-Nistkästen im räumlichen Zusammenhang mit der Planung vor Beginn der Bauarbeiten (CEF-Maßnahme zwecks Schaffung geeigneter Habitatstrukturen für den Waldkauz) (*Hinweis: die Maßnahme ist bereits durchgeführt*)
- Nutzungsaufgabe der dortigen Fußwegeverbindungen

verbindliche Maßgaben ohne bauleitplanerische Festsetzungen:

- Gebäudeabriss des alten Hotelgebäudes: Bauzeitenbeschränkung für Abrissbeginn auf den Zeitraum vom 01.10. bis zum 15.11.; Umweltbaubegleitung
- Gehölzentnahme nur im Zeitraum vom 01.10. - 28.02. und unter Durchführung einer Umweltbaubegleitung

Empfehlungen:

- Es wird empfohlen, zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen reflexionsarmes Glas (geriffeltes, geripptes oder mattiertes oder sonstiges reflexionsarmes Glas) zu verwenden und/oder eine Unterteilung der Glasfronten mit Markierungen im Abstand von 10 cm vorzunehmen.
- Ergänzend zur textlichen Festsetzung Nr. 9 sollte darauf geachtet werden, dass Leuchtkörper möglichst bedarfsgerecht und niedrig aufgestellt und die Beleuchtungsdauer auf das notwendige Maß begrenzt werden.

9. Flächenbilanz

Baufläche	0,523 ha
Straßenverkehrsfläche	0,096 ha
priv. Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	0,127 ha
öff. Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	0,008 ha
Private Grünflächen	0,426 ha
Ver- und Entsorgung	0,002 ha
Wald	0,224 ha
gesamt	1,406 ha

II. Umweltbericht

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

Im Rahmen des vorliegenden Umweltberichtes werden die Schutzgüter Mensch, Boden, Fläche, Wasser, Pflanze, Tier, Biologische Vielfalt, Klima/Luft, Landschaftsbild und Kultur- und Sachgüter beschrieben und bewertet und die Auswirkungen des Planvorhabens auf die jeweiligen Schutzgüter prognostiziert. Integrativ werden die Anforderungen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB abgearbeitet.

1. Beschreibung des Planvorhabens

1.1 Ziele des Bebauungsplanes

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 50 ist die planungsrechtliche Vorbereitung und Sicherung einer Nachfolgenutzung des seit 2001 geschlossenen Hotels Burggraf. In modifizierter Form soll nun der Siegerentwurf aus dem Jahr 2015 durch zwei Neubauten realisiert werden und mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Baurecht erhalten. Neben einer Hotelnutzung in Nachfolge des leerstehenden Hotels Burggraf umfassen die Neuplanungen auch Wohnnutzung. Weiteres Ziel der Planung ist die Sicherung von im Plangebiet vorhandenem und außerhalb der beplanten Bereiche liegendem Waldbestand.

1.2 Angaben zum Standort

Lage: Das Plangebiet befindet sich auf einem Sattel des Teutoburger Waldes in unmittelbarer Nähe zum historischen Stadtkern von Tecklenburg und der Tecklenburger Burgruine. Es befindet sich am südlichen Hang des Burgberges an der Straße *Meesenhof* und ist westlich des Stadtkerns und südlich der ehemaligen Höhenburg *Tecklenburg* gelegen. Im Abstand von 10 – 15 m südlich des Geltungsbereiches verläuft die Landesstraße L 504 *Am Weingarten*.



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

Aktuelle Nutzung: Der Standort des Plangebietes ist derzeit charakterisiert durch ein leerstehendes Hotelgebäude der 1960er Jahre, ein leerstehendes Wohnhaus, Parkplatzflächen und einen baumbestandenen Hang mit südlicher Hangneigung in Richtung der Straße *Am Weingarten*. An das Plangebiet angrenzende Nutzungen sind: im Süden Jungwald bis hin zur Straße *Am Weingarten*, im Nordosten alte Waldstrukturen und daran anschließend das Kulturhaus, im Nordosten ein Privatgarten, im Norden der Burgberg mit einer parkartigen Grünfläche einschließlich der örtlichen Jugendherberge und dem *Wierturm*.

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

Wesentlicher Inhalt des rund 1,406 ha umfassenden Bebauungsplanes ist die Ausweisung einer vorhabenbezogenen Baufläche in Anlehnung an die Nutzungsart des Urbanen Gebietes (MU) zwecks Verwirklichung zweier Bauvorhaben einschließlich Stellplatzanlagen. Die Grundflächenzahl der Baufläche wird mit 1,0 festgesetzt, d.h. es ist eine Versiegelung von bis zu 100 % der Fläche möglich. Nördlich des Baugebietes werden die Zufahrtsstraße und der Parkraum als private Straßenverkehrsfläche ausgewiesen. Die im Geltungsbereich befindlichen Hangbereiche ohne Bebauung werden als private Grünflächen festgesetzt, von baulichen Vorhaben unberührte Teilbereiche im Osten und Westen ferner als Fläche für Wald. Mit einer Überbauung verbundene Nutzungsarten sind fettgedruckt. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Straßenverkehrsfläche bereits ausgebaut ist und auch Teile des Vorhabenbereiches aktuell bereits bebaut sind.

Baufläche, GRZ 1,0 (vollversiegelt)	0,523 ha
Verkehrsflächen	0,231 ha
Ver- und Entsorgung	0,002 ha
Private Grünflächen	0,426 ha
Fläche für Wald	0,224 ha
Σ gesamt	1,406 ha
Σ Versiegelung	0,756 ha

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

2.1 Gesetzliche Grundlagen

Bauleitpläne sollen gemäß § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten. § 1 Abs. 6 Nr. 7 sieht das BauGB die besondere Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung von Bauleitplänen vor. Mit § 1a enthält das BauGB zudem ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz. Weitere im Bauleitplanverfahren zu berücksichtigende umweltschutzfachliche Ziele werden in den einschlägigen Fachgesetzen ausgeführt. Im Wesentlichen sind folgende grundsätzliche Umweltschutzziele bei der Planung und Durchführung der Umweltprüfung zu berücksichtigen:

Grundlage	Ziele und allgemeine Grundsätze
BauGB	§ 1 Abs. 5: nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die neben den sozialen und wirtschaftlichen auch die umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung künftiger Generationen miteinander in Einklang bringt. Bauleitpläne sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz

Grundlage	Ziele und allgemeine Grundsätze
	und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. § 1 Abs. 6 Nr. 7: Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen: die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des BNatSchG, c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter, e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern, f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie, g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts, h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der EU festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d, j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des BImSchG, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i. ergänzende Vorschriften des § 1a zum Umweltschutz: sparsamer Umgang mit Grund und Boden (Bodenschutzklausel gem. § 1a Abs. 2), Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (§ 1a Abs.3), erhebliche Beeinträchtigungen von NATURA 2000-Gebieten (§ 1a Abs. 4), Klimaschutz (§ 1a Abs. 5).
Berücksichtigung: Der vorliegende Umweltbericht betrachtet und bewertet die Auswirkungen auf alle Schutzgüter der Umweltprüfung einschließlich der Wechselwirkungen mit den entsprechend in Kapitel 3 dargestellten Ergebnissen. Die Abarbeitung der Eingriffsregelung ist Bestandteil des vorliegenden Umweltberichtes. Gefährdungen von NATURA 2000-Gebieten oder Gefahren durch havariegefährdete Betriebe bestehen im Zusammenhang mit dem vorliegenden Bauleitplan nicht.	
BImSchG	Belange des Immissionsschutzes: Zweck des BImSchG ist der 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) nach Maßgabe dieses Gesetzes. Hervorzuheben ist der sog. Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG, nach dem Gebiete mit emissionsträchtiger Nutzung und solche mit immissionsempfindlicher Nutzung räumlich zu trennen sind, um schädliche

Grundlage	Ziele und allgemeine Grundsätze
	Umwelteinwirkungen auf Wohngebiete und sonstige schutzbedürftige Gebiete zu vermeiden. Ergänzend zum BImSchG sind verschiedene einschlägige Verordnungen und Normen/Richtwerte zu beachten, insbesondere:
16. BImSchV (Verkehrslärm-schutzverordnung)	Beim Bau oder wesentlicher Änderung ist zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsräusche sicherzustellen, dass der Beurteilungspegel die festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschreitet.
TA Lärm	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge
DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau)	Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung, ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und -minderung bewirkt werden soll.
TA Luft	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.
Berücksichtigung: fachgutachterliche Betrachtung der Schallschutzthematik und Berücksichtigung der Ergebnisse in der Planung	
BNatSchG, (konkretisiert durch LNatSchG NRW)	Allgemeiner Grundsatz des Bundesnaturschutzrechtes: Schutz, die Pflege und Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen im besiedelten und unbesiedelten Bereich auf Grundlage der dauerhaften Sicherung von — biologischer Vielfalt, — Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (Böden, Gewässer, Luft und Klima, wild lebende Tiere und Pflanzen) einschließlich Regenerationsfähigkeit und nachhaltiger Nutzungsfähigkeit der Naturgüter und — Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie Erholungswert von Natur und Landschaft. Eingriffsregelung: Bei Eingriffen in Natur und Landschaft auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nummer 3 BauGB gilt mit Verweis auf die Vorschriften des BauGB das Gebot zur Berücksichtigung von Vermeidung und zum Ausgleich in der Abwägung (§ 18 BNatSchG). Des Weiteren sind die Belange des Biotop- und Gebietsschutzes (§§ 20 ff BNatSchG) und des allgemeinen und besonderen Artenschutzes (§ 39 BNatSchG, §§ 44-45 BNatSchG) zu berücksichtigen.
Berücksichtigung: Eingriffsregelung: siehe Kapitel 4 Gebiets- und Biotopschutz: siehe Kapitel 2.3 Artenschutz: siehe Kapitel 3.6 und Artenschutzgutachten als Anlage zur Begründung (unter Beachtung der benannten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen sind keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten. Artenschutzrechtliche Erkenntnisse aus einem ersten Beteiligungsverfahren im Jahr 2014 wurden bereits für den Architektenwettbewerb zum Hotelneubau als verpflichtend zu beachtende Planungsvoraussetzung festgelegt.	
BBodSchG	Belange des Bodenschutzes: Zweck des BBodSchG ist die nachhaltige Sicherstellung und Wiederherstellung der Funktionen des Bodens. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen

Grundlage	Ziele und allgemeine Grundsätze
	Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen (Lebensgrundlage und -raum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen, Bestandteil des Naturhaushalts mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers) und der Archivfunktion für Natur- und Kulturgeschichte sollen so weit wie möglich vermieden werden.
Berücksichtigung: Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die zusätzliche Versiegelung von nicht schutzwürdigem Boden in vergleichsweise geringem Umfang vorbereitet. Maßnahmen des Bodenschutzes führt der Umweltbericht im Kapitel zu Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen auf, sind jedoch nicht Sache der Bauleitplanung, sondern	
WHG (konkretisiert durch LWG NRW)	Zweck des Gesetzes ist der Schutz der Gewässer (im Sinne des Gesetzes oberirdische Gewässer, Küstengewässer und Grundwasser) als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung. Insbesondere zu beachten sind: Belange des Gewässerschutzes entsprechend der allgemeinen Sorgfaltspflichten des § 5 WHG, Grundsätze der schadlosen Abwasserbeseitigung gem. § 55 WHG, Hochwasserschutz/Überschwemmungsgebiete gem. §§ 72 ff.
Berücksichtigung: Die Entwässerung der derzeit vorhandenen Bebauung wird über vorhandene Entwässerungssysteme geregelt, Details zur Entwässerung im Zuge der Umsetzung des Vorhabens sind im Rahmen der Genehmigungsplanung zu erbringen.	
BWaldG (konkretisiert durch LFoG)	Zweck dieses Gesetzes ist die Erhaltung, erforderlichenfalls Mehrung und ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Waldes, d.h. jede mit Forstpflanzen bestockte Grundfläche einschließlich kahlgeschlagenen oder verlichteten Grundflächen, Waldwegen, Waldeinteilungs- und Sicherungstreifen, Waldblößen und Lichtungen, Waldwiesen, Wildäsungsplätzen, Holzlagerplätzen sowie weiteren mit dem Wald verbundenen und ihm dienenden Flächen, wegen seiner Nutzfunktion sowie aufgrund seiner Bedeutung für die Umwelt, insbesondere für die dauernde Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, das Klima, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, die Bodenfruchtbarkeit, das Landschaftsbild, die Agrar- und Infrastruktur und die Erholung der Bevölkerung (Schutz- und Erholungsfunktion).
Berücksichtigung: Inanspruchnahme von Fläche für Wald wird über Waldausgleich im Verhältnis 1:2 kompensiert und zusätzlich durch einschränkende Festsetzungen im Bereich der Grünfläche G2 gering gehalten. Weitere Waldabschnitte werden zum Erhalt festgesetzt, indem sie als Fläche für Wald ausgewiesen werden. .	
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.
Berücksichtigung: Die Planung steht im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit denkmalgeschützten Gebäudeensembles und Sichtachsen. Im Rahmen des Architektenwettbewerbs für den Hotelneubau wurde die Berücksichtigung dieser Aspekte als verbindliche Planungsvoraussetzung festgelegt. Weitergehende Planungen zusätzlicher Gebäudekubaturen und Gestaltungsvorgaben über das Wettbewerbsergebnis hinaus weichen hiervon jedoch in gewissem Maße ab.	

2.2 Schutzgebiete und Schutzfestsetzungen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 50 und dessen nähere Umgebung liegen keine Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile, Naturdenkmale, ferner keine Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiete vor.

Südlich der Straße *Am Weingarten* und in unmittelbarer Nähe zur südwestlichen Plangebietsgrenze befindet sich das nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz/§ 42 LNatSchG NRW geschützte Biotop BG-3712-701 (siehe Abbildung unten, rote Schraffur). Es handelt sich um einen schutzwürdigen und gefährdeten Fels- und Rohbodenstandort (natürlicher Silikatkfels mit Buchenwaldbewuchs). Das Biotop liegt nicht im Wirkraum des Vorhabens, eine Gefährdung durch die Planung ist nicht zu besorgen.

Die nächstgelegenen Gebiete des Natura 2000-Netzes befinden sich ca. 2 km westlich des Plangebietes (FFH-Gebiet DE-3712-302: Sandsteinzug Teutoburger Wald) und 2,4 km nördlich des Plangebietes (FFH-Gebiet DE-3712-303: Kirche in Ledde mit Wochenstube des Großen Mausohrs). Eine Gefährdung des Natura 2000-Schutzgebietsnetzes ist aufgrund der Entfernungen zwischen Plangebiet und FFH-Gebieten nicht zu erwarten.

Im Sinne des Denkmalschutzrechts bestehen mehrere Schutzobjekte im näheren Umfeld des Geltungsbereiches. Es handelt sich um mehrere Einzelobjekte und die Denkmalschutzsatzung „Historischer Stadtkern Tecklenburg“, die unter Kapitel 3.3.4 der Begründung und 3.9 des Umweltberichtes näher beschrieben werden.

2.3 Fachpläne / fachliche Vorgaben

Raumplanung: Der Regionalplan Münsterland aus dem Jahr 2014 legt für den Geltungsbereich im Wesentlichen einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) fest. Die südlich des Geltungsbereiches verlaufende Straße *Am Weingarten* stellt der Regionalplan als Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr dar. Die nördlich angrenzenden Flächen sind als Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche festgelegt.

Der Flächennutzungsplan der Stadt stellt für den Änderungsbereich eine *Sonderbaufläche (S)* gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO sowie *Grünflächen* gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung *Parkanlage* dar. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 50 „Hotel Burggraf“ lassen sich nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickeln. Der Flächennutzungsplan wird daher parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 geändert. Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist es, die vorhandene *Sonderbaufläche (S)* in eine Gemischte Baufläche (M) zu ändern und geringfügig zu vergrößern, um eine Reaktivierung des Hotelstandortes entsprechend der parallelen Bebauungsplanaufstellung zu ermöglichen.

Waldfunktionen: Die im Plangebiet vorhandenen Gehölzbestände sind laut Auskunft des Regionalforstamtes Münsterland (Stellungnahme vom 22.02.2018 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung) als Wald im forstrechtlichen Sinne verzeichnet.

Landschaftsplanung: Ein gültiger Landschaftsplan besteht für das Plangebiet derzeit nicht.

Biotopkataster: Südwestlich des Plangebietes auf der gegenüberliegenden Seite der Straße *Am Weingarten* reicht ein als *Hexenküche* bezeichnetes Waldgebiet ins Tecklenburger Stadtgebiet hinein, das gemäß Biotopkataster des Landes NRW Voraussetzungen für eine Schutzwürdigkeit als Naturschutzgebiet erfüllt. Das Gebiet hat eine Entfernung von ≥ 25 m zum Plangebiet und ist durch die

übergeordnete Straße *Am Weingarten* von diesem abgetrennt. Das im Biotopkataster als „Sandsteinzug Teutoburger Wald zwischen Brochterbeck und Tecklenburg“ (BK-3712-0032) bezeichnete Gebiet erstreckt sich vom inneren Stadtgebiet Tecklenburgs über mehr als 5 km nach Nordwesten bis zum Ortsteil Brochterbeck. Der zum größten Teil bewaldete Sandsteinzug erhebt sich über 150 m ü. NHN und ist durch sauren, sandigen Boden und einzelne natürliche Felswände gekennzeichnet. Nach Norden und Süden entwässern steile Bachtäler den Höhenzug. Innerhalb des Waldes liegt das weiter oben benannte geschützte Biotop BG-3712-701.

Der Wald ist verzeichnet als Verbundfläche VB-MS-3711-003 „Teutoburger Wald zwischen Hörstel und Bad Iburg“ mit herausragender Bedeutung (siehe obige Abbildung, blaue Schraffur). Schutzziel ist die Erhaltung des Höhenzuges des Teutoburger Waldes mit bodenständigen Laubwäldern und Heideflächen als großflächige, landesweit bedeutsame Biotopverbundachse.

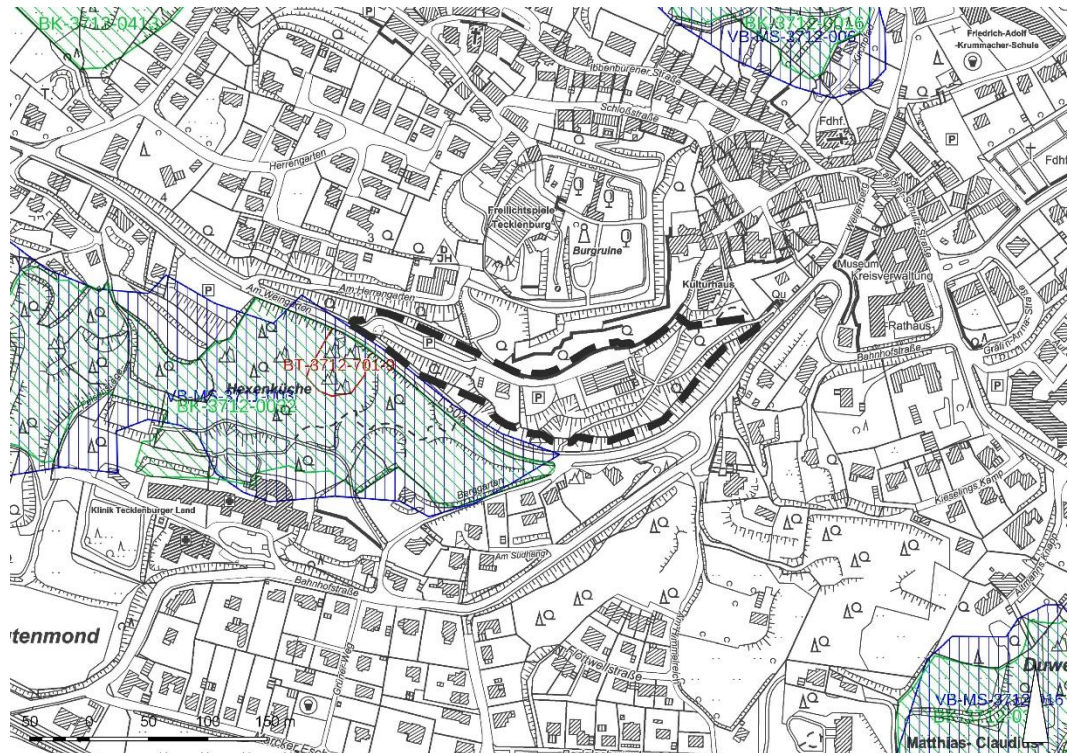


Abbildung: LINFOS-Daten (Quelle Kartengrundlage: www.wms.nrw.de/geobasis)

3. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbe- reich des Vorhabens und Auswirkungen bei Durchführung der Pla- nung

In diesem Kapitel erfolgt schutzgutbezogen eine Kurzbeschreibung und Beurteilung der Bestandssituation, um eine mögliche Empfindlichkeit der jeweiligen Schutzgüter gegenüber der Planung zu ermitteln. Die Bewertung erfolgt zweistufig nach einer allgemeinen oder besonderen Bedeutung/Empfindlichkeit des Plangebietes für das jeweilige Schutzgut. Anschließend erfolgt anhand der Wirkfaktoren des Vorhabens eine Prognose der bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen durch Umsetzung der Planung. Auf Grundlage der Wertigkeiten der Schutzgüter i. V. m. der Wirkungsintensität des Vorhabens und unter Berücksichtigung möglicher Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen (siehe Kapitel 4) erfolgt eine Bewertung der entstehenden Umweltauswirkungen nach ihrer Erheblichkeit, d.h. nach ihrer Einwirkungsschwere auf die Funktionsfähigkeit der betroffenen Schutzgüter (keine Beeinträchtigungen, geringe Beeinträchtigungen,

erhebliche Beeinträchtigungen der jeweiligen Funktionsfähigkeit). Bei der Beschreibung wird nur betrachtet, was zur Feststellung und Bewertung der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen erforderlich ist.

3.1 Wirkfaktoren des Vorhabens

Wirkfaktoren sind Bestandteile der Planung, die geeignet sind, Veränderungen/Wirkungen in Bezug auf die Schutzgüter der Umweltprüfung auszulösen. Geplant ist der Abriss zweier Bestandsgebäude und der Neubau von zwei Baukörpern. Mögliche von der Planung ausgehende Wirkfaktoren und Wirkungen sind:

Baubedingt:

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

Anlagebedingt:

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

Betriebsbedingt:

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

3.2 Schutzgut Mensch

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

3.2.1 Bestandssituation

Nächstgelegene Orte mit Wohnfunktion bestehen südlich der Straße *Am Weingarten* in einer Entfernung von ≥ 40 m zum Plangebiet sowie rund 50 m nordöstlich des Geltungsbereichs mit der Wohnlage *Meesenhof 2-4*. Zum Wohngrundstück *Meesenhof 2-4* gehört ein großflächiger Garten, der sich auf einer Länge von ca. 160 m entlang der nördlichen Plangebietsgrenze erstreckt.

Das Plangebiet beinhaltet das Areal des stillgelegten Hotels Burggraf, das im Jahr 2001 seinen Betrieb aufgegeben hat. Die ehemals bedeutende touristische Nutzung des Standortes besteht aufgrund der die Stilllegung derzeit nicht mehr und beeinträchtigt vielmehr aufgrund des zunehmend desolaten Zustands die weiteren freizeit- und kulturbezogenen Merkmale der näheren Umgebung. Dies gilt auch für

das inzwischen langjährig leerstehende Wohnhaus westlich der Hotelruine und dessen ehemalige Wohnfunktion.

Unmittelbar östlich des Plangebietes befindet sich der *Meesenhof*, ein traditionsreicher Standort, der heute durch das in der 1960er Jahren erbaute „Kulturhaus“ mit entsprechender Freizeitfunktion genutzt wird. Nach Passieren des *Meesenhofs* erreicht man unmittelbar die historische Altstadt von Tecklenburg mit einem einhergehend hohen touristischen Attraktionswert.

Nördlich des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 30 m zur Geltungsbereichsgrenze liegt die Tecklenburger Jugendherberge mit einer entsprechenden Bedeutung für Jugendförderung und Tourismus.

Das Plangebiet liegt am Südhang des Tecklenburger Burgberges, der aufgrund der nördlich zum Vorhabenstandort gelegenen Burgruine mitsamt des noch gut erhaltenen, ca. 60 m nördlich und 20 Höhenmeter oberhalb gelegenen Wierturms eine touristische Bedeutung aufweist. Eine Besonderheit im Bereich des Wierturms ist zudem der weitläufige Blick ins südlich gelegene Münsterland.

Die Verkehrsfläche im Norden des Plangebietes ist Verbindung zwischen der Straße *Am Weingarten* westlich des Geltungsbereiches und dem *Meesenhof* östlich des Plangebietes und Bestandteil des örtlichen Tecklenburger Wanderwegenetzes (Wanderweg A4 / Wanderweg „Modersohns Spuren“ mit Prädikat Premiumweg des deutschen Wandersiegels) sowie auch des überörtlichen Hauptwanderweges *Herrmannsweg*. Weitere, in visueller Beziehung mit dem Plangebiet stehende Wanderwege befinden sich nördlich zur Planung auf Höhe der Jugendherberge (Hauptwanderweg Rheine – Lienen / örtlicher Wanderweg „Tecklenburger Romantik“ und „Modersohns Spuren“ als Premiumwege des deutschen Wandersiegels) und südöstlich der Planung entlang der Straßen *Am Weingarten* und *Bahnhofstraße* (Hauptwanderweg Zwillbrock – Tecklenburg / *Herrmannsweg* / örtliches Wanderwegenetz, u.a. „Tecklenburger Romantik“). Innerhalb des Plangebietes liegen fußläufige Querverbindungen der Straßen *Am Meesenhof*, *Bahnhofstraße* und *Am Weingarten*, die durch das Waldgebiet führen und regelmäßig genutzt werden.

Dem Plangebiet ist allein aufgrund seiner Wirkung auf bedeutende Merkmale der näheren Umgebung sowie aufgrund bestehender Wanderwegebeziehungen im Plangebiet selber eine besondere Bedeutung für das Schutzgut Mensch beizumessen. Ferner besteht aufgrund der umliegenden Wohnstätten eine gewisse Empfindlichkeit bezüglich der Wohnumfeldfunktion.

3.2.2 Prognose und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Bedeutung des Plangebietes im Hinblick auf eine touristische und gastronomische Freizeitnutzung soll durch den vorliegenden Bebauungsplan reaktiviert werden. Demgegenüber steht jedoch eine visuelle Überprägung des Plangebietes und des Burgbergs insgesamt, die von den deutlich gesteigerten Dimensionen der geplanten Neubauten herrührt. So ist eine gewisse optische Bedrängung des im Plangebiet befindlichen Wanderweges durch das zwar genauso hohe, aber gegenüber der gegenüber der jetzigen Bebauung wesentlich längere östliche Hotel- und Wohngebäude zu erwarten. Auch das Erleben der historischen Strukturen am Burgberg und seiner Umgebung und des Ausblicks ins Münsterland wird insbesondere aus höheren Lagen gegenüber der jetzigen Bebauung dahingehend verändert, dass die baulichen Dimensionen der Neubauten gegenüber den bestehenden Strukturen in den Fokus rücken. Dies betrifft vor allem die touristisch relevanten Aufenthaltsbereiche auf Höhe der Jugendherberge, des dortigen Wanderweges und des Wierturms, wo künftig der Ausblick deutlich durch die geplanten Gebäude beeinflusst sein wird.

Auch im Hinblick auf den benachbarten Privatgarten der Wohnlage *Meesenhof 2-4* wird eine bedrängende Wirkung entstehen, die aber auf überwiegender Länge und insbesondere dort, wo das geplante Gebäude nach Osten hin am nächsten an den Garten heranrückt, durch den bestehenden Baumbewuchs zwischen Garten und Plangebiet gemindert wird.

Aufgrund von Vorgaben des Artenschutzgutachtens und dort festgelegter Maßnahmen kommt es zur Aufhebung tradierter Fußwegeverbindungen am Burgberg südlich des Hotelstandortes.

Während einerseits die touristische Bedeutung des Standortes Tecklenburg durch den Hotelneubau gestärkt werden soll, treten gleichzeitig Beeinträchtigungen des Kultur- und Landschaftserlebens als Bestandteil der freizeitorientierten Wertigkeiten des Standortes ein.

Durch den Gebäudeneubau wird es im Zeitraum der Bauphase zu emissionsbedingten Störungen umliegender Wohnlagen kommen, die aber temporär und als nicht erheblich einzustufen sind.

Im Hinblick auf betriebsbedingte Störungen der umliegenden Wohnstandorte und der Jugendherberge durch die geplante Wiederaufnahme und Erweiterung des Hotelbetriebs wurde eine schalltechnische Beurteilung vorgenommen, die als Anlage auch Bestandteil der Planunterlagen ist. Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass es durch betriebsbedingte Emissionen aufgrund von Anfahrts- und LKW-Lieferverkehr, Stellplatznutzung Be- und Entladebetrieb in der Anlieferzone sowie Biergartenbetrieb nicht zu Überschreitungen von Richtwerten an den untersuchten Immissionsorten kommt. Weder die Wohngrundstücke noch die Jugendherberge werden demnach durch den künftigen Betrieb in erheblichem Maße gestört. Störungen können allenfalls an den geplanten neuen Wohnstätten entstehen. Diese ergäben sich laut Gutachten durch nächtliche Geräuschentwicklungen im Zuge einer Nutzung der Parkplatzfläche zwischen den geplanten Neubauten. Das Gutachten stuft diese Geräuschentwicklungen nach 22:00 Uhr jedoch als irrelevant ein, da an der parkplatzzugewandten Ostseite des Wohnhauses keine Schlafräume geplant seien.

Im Hinblick auf die Aspekte Wohn- und Wohnumfeldnutzung werden keine immissionsbedingten Beeinträchtigungen durch Umsetzung der Planung entstehen. Im Hinblick auf den Aspekt der Freizeitnutzung besteht ein gewisser Zielkonflikt, der neben einer Stärkung des Tourismus am Standort Tecklenburg auch mit einer Beeinträchtigung touristisch wichtiger Charakteristika des Ortes einhergeht, die allerdings unterhalb der Erheblichkeitsschwelle bleibt.

3.3 Schutzgut Boden

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

3.3.1 Bestandssituation

Die geologische Ausgangssituation des Plangebietes gemäß Geologischer Karte 1 : 100.000 wird im Wesentlichen durch aus der Unterkreide stammendes, sandiges, z. T. glaukonitisches Tonmergelgestein in der östlichen Hälfte bzw. tonigem Dörenthe-Sandstein im Westen gebildet.

Die Bodenkarte 1 : 50.000 (BK50) verzeichnet für den gesamten südlichen Bereich der Ortslage Tecklenburg und somit auch für den Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Braunerde (B331), die sich nach Angaben der BK50 aufbaut aus aus einer 6 - 10 dm starken Schluffschicht aus Löß und Solifluktionsbildung (sandig-lehmiger, zum Teil schwach steinig-grusiger sowie schwach toniger, zum Teil schwach steinig-grusiger Schluff) über dem anstehenden Festgestein aus Sandstein und Tonstein des Oberkarbon und der Kreidezeit. Bereichsweise kann laut BK50 eine bis zu 10 dm mächtige Schicht aus mittel sandigem Lehm aus Grundmoräne zwischengelagert sein. Im Zuge von Baugrunduntersuchungen wurden im Jahr 2017 über das Plangebiet verteilt mehrere Rammkernsondierungen vorgenommen. Der natürlich anstehende Boden im Plangebiet weist demnach eine Mutterbodenschicht von im Mittel 20 cm Mächtigkeit auf, der im gesamten Plangebiet i.d.R. anthropogene Auffüllungsmaterialien beigemischt sind. Entsprechend den Angaben der BK50 wird der Mutterboden an anthropogen weitgehend unveränderten Standorten von einer schluffigen Lössschicht unterschiedlicher Mächtigkeit unterlagert, die wiederum von einer sandigen und variierend steinigen Verwitterungsschicht und Hangschutt unterlagert wird. In der überwiegenden Zahl der Rammkernbohrungen wurden zwischen der Mutterbodenschicht und dem Löß vorwiegend sandige anthropogene Auffüllungen vorgefunden. Nicht erbohrt, da tieferliegend wurden die Festgesteinsschichten des Ausgangsgesteins. Hier erwartet das Bodengutachten (Halb)Festgesteinsschichten der Kreide (Sand- und Siltstein oder Tonstein). Die örtlichen Erkundungen bestätigen im Wesentlichen die Angaben der BK50 und zeigen für das Plangebiet selber zusätzlich vielfach anthropogene Einflüsse auf.

Laut BK50 ist der Boden grundwasser- und stauwasserfrei. Die Bodenuntersuchungen ergaben stellenweise Vernässungen in Form von Sicker- und Schichtwasser.

Die Auswertekarten zur BK50 geben folgende Bodencharakteristika an: Im Oberboden herrscht eine sehr hohe Erodierbarkeit vor. Der Boden weist eine sehr hohe Durchwurzelungstiefe und nutzbare Feldkapazität und eine mittlere gesättigte Wasserleitfähigkeit auf. Für eine Versickerung im 2-Meter-Raum ist der Boden laut Bodenkarte 1 : 50.000 ungeeignet. Eine näherungsweise Einordnung der Filterfähigkeit des Bodens im 2-Meter-Raum anhand der ermittelten Luft- und Kationenaustauschkapazität gibt die Bodenkarte mit einer geringen Gesamtfilterfähigkeit an. In der Karte der schutzwürdigen Böden NRW ist die im Plangebiet anstehende Braunerde nicht als schutzwürdig eingestuft.

Die obigen Ausführungen gelten im Wesentlichen für die weitgehend naturbelassenen Bodenstandorte im Bereich der Waldflächen. Hier besteht eine allgemeine Bedeutung des Schutzgutes Boden im Plangebiet. Daneben umfasst das Plangebiet bereits überbaute Flächen in Form von Verkehrs-/Wegeflächen, Parkplätzen und Gebäuden, die sich auf rund 0,54 ha belaufen. Diese Flächen sind im Hinblick auf die Bodenfunktionen bereits erheblich beeinträchtigt und nicht von Bedeutung für das Schutzgut Boden.

Bodenbelastungen oder entsprechende Verdachtsflächen im Sinne des Altlasten-Erlasses NRW sind für den Geltungsbereich und direkt angrenzende Flächen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt.

3.3.2 Prognose und Bewertung der Umweltauswirkungen

Bei Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes kommt es zu einer zusätzlichen Bodenversiegelung von rund 0,217 ha gegenüber dem Status Quo. Hierbei handelt es sich zu etwa gleichen Anteilen um vormals gärtnerisch genutzte Bodenbereiche mit anthropogener Vorprägung sowie um Waldboden. Durch die zusätzliche Vollversiegelung der Flächen kommt es zum Totalverlust von Bodenfunktionen. Besonders negativ wirkt sich das für die Bereiche des Waldbodens aus. Im Hinblick auf das Wasserspeichervermögen des Bodens wirkt die nahezu flächendeckende Dachbegrünung der geplanten Gebäude mindernd auf die Umweltauswirkungen, da der Substrataufbau der Dachbegrünung eine Aufnahme von Niederschlagswasser bis zur Wassersättigung ermöglicht. Neben der Versiegelung sind aufgrund der Hanglage des Plangebietes auch mehr oder weniger umfangreiche baubedingte Bodenabträge und -aufträge erforderlich, mit denen Veränderungen des Bodengefüges einhergehen.

Aufgrund der geplanten zusätzlichen Versiegelung, und hier insbesondere aufgrund der Überbauung von mehr als 1.000 m² weitgehend intaktem Waldboden, ist von erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden auszugehen.

3.4 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser wird separat nach seinen Teilschutzgütern Oberflächenwasser und Grundwasser betrachtet. Ggf. im Wirkraum der Planung vorkommende Oberflächengewässer sind nach ihrer Struktur und Lebensraumqualität zu beurteilen. Zur Einschätzung der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser betrachtet die Umweltprüfung die Grundwasserschuttfunktion⁴, die Grundwasserneubildungsfunktion⁵ und die Grundwasserdargebotsfunktion⁶.

3.4.1 Bestandssituation

Oberflächengewässer:

Im Plangebiet und dessen näherer Umgebung existieren keine Oberflächengewässer.

Grundwasser:

Gemäß Angabe des Fachinformationssystems ELWAS liegt die Stadt Tecklenburg im Bereich des Grundwasserkörpers *Teutoburger Wald (Nordwest)*, einem aus Festgestein gebildeten Kluft-Grundwasserleiter (z. T. Poren/Kluft-, z. T. Karst-Grundwasserleiter), der morphologisch bedingt einen zumeist sehr hohen Grundwasserflurabstand aufweist. Laut Hydrogeologischer Übersichtskarte 1 : 200.000 ist der obere Grundwasserleiter als ein durch Sediment-Festgestein bestimmter, sehr gering bzw. mäßig durchlässiger Kluft-Grundwasserleiter (Tonmergelgestein des östlichen Plangebietsbereiches) bzw. Kluft-Poren-Grundwasserleiter (Sandstein im westlichen Teilbereich des Bebauungsplans) einzuordnen. Die oberflächennahen Bodenschichten sind laut Bodenkarte 1 : 50.000 grundwasserfrei. Dies bestätigen auch Untersuchungen im Rahmen einer Baugrunduntersuchung aus Dezember 2017. Im Zuge der Untersuchungen wurde Grundwasser nur stellenweise in Form örtlicher Vernässungen angetroffen. Dabei handelt es sich um innerhalb der anstehenden, bindigen und daher nur gering durchlässigen Böden

⁴abhängig von Eigenschaften des Bodens hinsichtlich Filter-, Puffer- und Umwandlungsvermögen, Wasserdurchlässigkeit und dem Grundwasserflurabstand

⁵abhängig von Versickerung, Verdunstung und klimatischen Verhältnissen

⁶Funktion als nutzbarer Wasservorrat für Naturhaushalt und Mensch, basierend auf Faktoren wie Grundwasserneubildung und Zusickeung aus oberirdischen Gewässern

aufgestautes Sicker- und Schichtwasser, welches in bzw. nach niederschlagsreichen Witterungsverhältnissen stark zeitverzögert in den tieferen Untergrund versickert. Nach langanhaltenden, starken Niederschlägen kann sich das Sicker- und Schichtwasser laut Bodengutachten örtlich auch bis zur Geländeoberkante anstauen und dort zu vorübergehenden Vernässungen führen. Das Vorkommen von Kluftgrundwasser unterhalb der abgeteuften Bohrungen konnte laut Gutachten nicht ganz ausgeschlossen werden, wird aber als unwahrscheinlich eingestuft.

Grundwasserschutzfunktion: Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung ist im Bereich des Kluft-Grundwasserleiters (westlicher Teilbereich des Plangebietes) laut digitaler Hydrogeologischer Karte günstig, im östlichen Teilbereich des Bebauungsplanes (Poren-Kluft-Grundwasserleiter) ist es als ungünstig einzustufen.

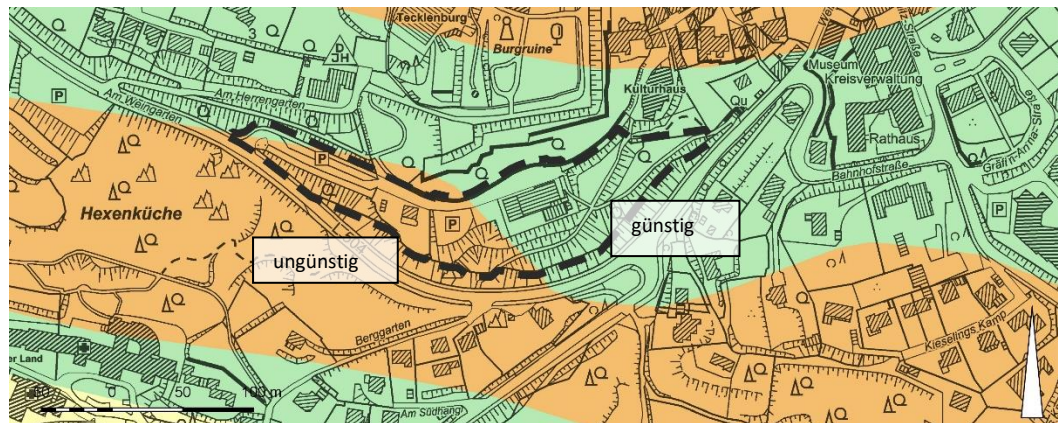


Abbildung: Schutzpotential Grundwasserüberdeckung (Quelle Kartengrundlage: www.wms.nrw.de/geobasis)

Grundwasserdargebotsfunktion: Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes.

Grundwasserneubildung: Das Fachinformationssystem Klimaanpassung gibt in seiner Themenkarte zur Grundwasserneubildung im Zeitraum 1981 – 2010 (Modell WETTREG-2010) für das Plangebiet eine Grundwasserneubildung zwischen ca. 30 und 40 mm/a an, die als sehr gering einzustufen ist⁷. Die Grundwasserneubildung ist im nördlichen Teil des Bebauungsplangebietes zudem durch bereits bestehende Versiegelung eingeschränkt.

Aufgrund der obigen Angaben besteht eine allgemeine Bedeutung und im westlichen Teilbereich eine erhöhte Empfindlichkeit des Teilschutzgutes Grundwasser im Plangebiet.

3.4.2 Prognose und Bewertung der Umweltauswirkungen

Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen.

Baubedingt kann es insbesondere im westlichen Teil des Plangebietes (Standort des künftigen Wohnhauses) durch Verschmutzungen zu Beeinträchtigungen des Grundwassers kommen, die aber grundsätzlich durch entsprechende technische Vorkehrungen vermieden werden können.

Durch die geplante zusätzliche Versiegelung auf einer Fläche von bis zu rund 0,217 ha kommt es zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildung im Plangebiet, deren Erheblichkeit aufgrund der Betroffenheit einer eher geringen

⁷ vgl. z.B. AUHAGEN & PARTNER GmbH 1994: Wissenschaftliche Grundlagen der geplanten Ausgleichsmaßnahmenverordnung (AAVO). Gutachten i. A. des SenStadtUm Abt. III; Berlin

Flächengröße und der naturgemäß ohnehin geringen Neubildungsrate als eher gering einzustufen ist.

Insgesamt ist von geringen Auswirkungen auf das Grundwasser bzw. auf das Schutzgut Wasser insgesamt auszugehen.

3.5 Schutzgut Pflanzen / Biotoptypen

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

3.5.1 Bestandssituation

Der Geltungsbereich befindet sich am vorwiegend waldbestandenen Südhang des Burgberges von Tecklenburg. Im nördlichen Teil des Plangebietes gibt es vorhandene Versiegelungsflächen, bestehend aus Zufahrtstraße mit Parkplätzen und dem Areal des stillgelegten Hotels Burggraf einschließlich des leerstehenden Hotelgebäudes. Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich ein leerstehendes Wohngrundstück mit ruderalisierenden Gartenflächen. Vorwiegende Flächenanteile des Plangebietes sind durch einen altersgestuften, ahorndominierten Hangwald geprägt. Innerhalb des Waldes bestehen fußläufige Wegeverbindungen mit Treppen und bituminöser Befestigung.

Die nachfolgende Beschreibung der vorhandenen Biotoptypen und ihrer Ausprägung basiert auf einer Ortsbegehung am 18.04.2018, aktualisiert durch Ortsbegehung im Februar 2022. Kartiergrundlage ist der Kartierschlüssel für Biotoptypen NRW (LANUV 2020), als Bewertungsgrundlage wird die Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung (LANUV 2008) herangezogen. Eine räumliche Verortung der nachfolgenden Biotoptypen und ihrer Bewertung kann auch dem Bestandsplan Biotoptypen entnommen werden, der als Anlage zum Umweltbericht Bestandteil der Planunterlagen ist. Eine tabellarische Auflistung mit Bewertung und Flächengrößen folgt im Anschluss an die textlichen Ausführungen.

Ahornmischwald mit heimischen Laubbaumarten (AR1): Flächenmäßig größte Anteile des Plangebietes macht ein ahorndominierter Laubwald mit Vorkommen der Arten Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Spitzahorn (*Acer platanoides*) und Feldahorn (*Acer campestre*) aus. Weitere häufigere Baumarten sind Buche (*Fagus sylvatica*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Traubenkirsche (*Prunus padus*) und Holunder (*Sambucus nigra*), vereinzelt gesellen sich z.B. Rosskastanie (*Aesculus hippocastanum*) und Roteiche (*Quercus rubra*) hinzu. Gruppenweise stocken insbesondere im Umfeld des Hotelgebäudes Eiben (*Taxus baccata*), die vermutlich Pflanzungen aus dem vormaligen Hotelbetriebs entstammen. Es handelt sich um Hangwald mit z. T. steilen Hangsituationen.

Mit vorwiegenden Brusthöhendurchmessern (BHD) von 10 - 15 cm und 50 – 60 cm setzt sich die Altersstruktur in der Hauptsache aus zwei Altersklassen mit Stangenholz und starkem Baumholz zusammen. Insbesondere im Osten des Plangebietes sind vereinzelte Altbäume mit BHD ≥ 80 cm vorzufinden. Im Hangbereich südlich des Hotelgebäudes hat sich seit Auflassung des Hotels Burggraf ein junger Ahornbestand mit BHD zwischen 5 und 20 cm entwickelt, dem sich vereinzelt Traubenkirschen beimengen. Auch im westlichen Teil des Plangebietes hat sich in jüngerer Zeit ein ahorngeprägter Jungwald mit BHD hauptsächlich zwischen 10 und 15 cm entwickelt. Vereinzelt wird das Stangenholz um geringes Baumholz mit BHD um die 20 cm ergänzt. Die Krautschicht der Waldflächen wurde zum

Kartierzeitpunkt im Jahr 2018 von dem typischen Frühlingsgeophyten *Ranunculus ficaria* (Scharbockskraut) geprägt, vereinzelt kamen auch Aronstab (*Arum maculatum*), Lerchensporn (*Corydalis cava*) u. a. vor. Die Bewertung der Waldflächen erfolgt entsprechend ihrer Altersstrukturen in den Wertstufen 6 für die jungen, stangenholzdominierten Bereiche (Abwertung gegenüber dem Grundwert A des Bewertungsschlüssels) und 8 für die starkholzgeprägten, strukturreichen Bestände im Süden und Osten (Aufwertung gegenüber dem Grundwert A des Bewertungsschlüssels).

In planungsrelevanten Bereichen des Plangebietes wurde das vorkommende Starkholz ab BHD ≥ 50 cm einzelbaumweise aufgenommen und im Bestandsplan entsprechend dargestellt. Zahlreiche Bäume sind zudem vermessungstechnisch erfasst. Im Bereich der künftig als Fläche für Wald festgesetzten Bereiche im Osten des Plangebiets erfolgte keine abschließende Erfassung des Starkholzes, da hier ohnehin keine Eingriffe zu erwarten sind. Markante Bäume entlang der Wege sind aber im Bestandsplan enthalten.

Südlich des Parkplatzes zwischen Hotel und Wohnhaus befindet sich eine kleinräumige offene Felshöhle, die mit ca. 3 m Länge und bis ca. 1,5 m Tiefe noch nicht den Erfassungskriterien des Kartierschlüssels für Felshöhlen entspricht, aber der Vollständigkeit halber im Bestandsplan dargestellt ist.



Waldbereich südlich Hotel, Blick nach Westen (2018)



Stangenwald am Hang südlich des Hotelgebäudes, Blick von Süden in Richtung Nordosten zum Hotelgebäude (2018)



östlicher Waldbereich, Standort auf südlichem Fußweg, Blick nach Nordost (2018)



Waldbereich südlich Parkplatz HV3me1, Blick nach Westen auf Felshöhle (2022)



Jungwald im Westen des Plangebietes, Blick nach Südwest (2022)



Jungwald im Westen des Plangebietes, Blick von Am Weingarten nach Nordost (2022)

Gehölzstreifen (BD3): Zwischen Parkplatzfläche und Hotelgebäude verläuft eine Rampe, die nach Norden hin von einem angepflanzten Gehölzstreifen begleitet wird. Dieser setzt sich neben vereinzelt Laubbaumarten hauptsächlich aus nicht-standortheimischen Nadelgehölzen zusammen. Eine Bewertung erfolgt als Grünanlage mit Baumbestand mit 5 Wertpunkten.

Verkehrsrassenfläche (HC4): Im Westen des Geltungsbereiches erfolgt die Zufahrt von der Straße Am Weingarten in das Plangebiet. Im Bereich der dortigen rechtskurve befindet sich eine mäßig intensiv gepflegte Verkehrsrassenfläche, die mit Wertstufe 2 bewertet wird.

Gartenbrache – Siedlungsbrache/Hausgarten (HW0/HJ0): Westlich und südlich des leerstehenden Wohnhauses fällt der ehemalige Hausgarten aktuell zunehmend brach. Neben Ziergehölzen des Hausgartens wie z. B. Rhododendron, Rose und Stechpalme wird die ehemalige Rasenfläche nördlich und westlich des Hauses zunehmend von Arten wie Brennnessel (*Urtica dioica*), Giersch (*Aegopodium podagraria*), Scharbockskraut (*Ranunculus ficaria*), Storchschnabel (*Geranium spec.*) und der Brombeere (*Rubus spec.*) erobert. Vor allem südlich des Wohnhauses hat sich die Brombeere bereits flächendeckend ausgebreitet. Westlich des Wohnhauses stocken einige jüngere Ahornbäume, die das ehemalige Wohngrundstück vom westlich angrenzenden Parkplatz trennen. Östlich des Wohnhauses ist der Übergang zum benachbarten Parkplatz durch eine Böschung geprägt, die ebenfalls mit Ahorn von vorwiegend gringem Baumholz bewachsen ist. Der gärtnerische Baumbestand beschränkt sich des Weiteren auf zwei Nadelgehölze von starkem Baumholz, von denen eines bereits abgängig ist. Als Siedlungsbrache erhält die Fläche gemäß Bewertungsschlüssel die Wertstufe 4.



brachgefallener Hausgarten zwischen ehem. Wohnhaus und Garagengebäude (2018)



Brombeergebüsch südlich Wohnhaus (2018)

Flächenhafte trockene Hochstaudenflur (LB2): Südlich des Hotelgebäudes im Bereich der ehemaligen Terrassenebene hat sich eine Gierschflur etabliert, die mit Wertstufe 4 bewertet wird.

Nachfolgende Biotoptypen erhalten als versiegelnde Elemente durchgehend die Wertstufe 0.

Gebäude (HN1): Im Plangebiet befinden sich zum einen das stillgelegte Hotelgebäude im Zentrum des Geltungsbereiches sowie zum anderen ein leerstehendes Wohnhaus mit angegliedertem Garagengebäude im Westen des Plangebietes. Seit der Ersterfassung im Jahr 2018 kann ein zunehmender Verfall der Gebäudesubstanz verzeichnet werden. Das leerstehende Hotelgebäude ist inzwischen durch eine Einzäunung vom öffentlichen Raum abgetrennt.



ehemaliges Hotel Burggraf, Blick von Westen nach Osten (2022)



Wohnhaus, Blick von Nordosten (2018)

Parkplatz, öffentlicher Parkplatz (HV3, HV4): Zwischen Hotelgebäude und ehemaligem Wohngrundstück liegt eine Parkplatzfläche in Natursteinpflaster (Basalt). Im Westen des Geltungsbereiches befindet sich eine öffentliche Parkplatzfläche mit Zufahrt. Der gesamte Bereich ist asphaltiert.



Parkplatzfläche zwischen Hotelruine und Wohnhaus mit begleitendem Baumbestand, Blick nach Südost (2022)



Parkplatzfläche im Westen des Geltungsbereiches, Blick nach Westen; rechts im Bild: Jugendherberge (2022)

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



Zufahrtstraße mit Gehweg/Parkplatz, Blick von West nach Ost (2018)



Zufahrtstraße mit Parkflächen, Blick von West nach Ost (2018)

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

Tab.: Biotoptypen im Plangebiet

Code NumBew	Langname	BTK	Gehölzart	Wuchsklasse	Grundwert A	Fläche m²
1.1	Gebäude	HN1			0	1023
1.1	Parkplatz	HV3me1			0	554
1.1	Verkehrsfläche mit öffentlichem Parkplatz	VA0/HV4me2			0	1654
1.1	Verkehrsfläche mit Parkplatz	VA0/HV3me2/me1			0	1441
1.1	Rad-/Fußweg (Pflaster- und Plattenbeläge)	VB5me1			0	148
1.1	Rad-/Fußweg (Asphalt)	VB5me2			0	575
2.2	Verkehrsgrün (Rasen)	HC4			2	50
4.7	Gehölzstreifen, vorw. nicht-heimisch	BD3ka4		ta1,ta	5	74
5.1	Siedlungsbrache (ehem. Hausgarten, tlw. Brombeerdominanz)	HW0/HJ0ste	sc		4	931
5.1	trockene Hochstaudenflur	LB2ste			4	419
6.4	Ahornmischwald	AR1	lt,lb,(lj,lc,lu)	ta3,ta2	6	956
6.4/7.2	Ahornmischwald	AR1	lt,(ly,nf)	ta3,ta4 (ta2)	6	781
6.4(+)	Ahornmischwald	AR1	lt,lb,lc,(lg,lj, lx,lu,lp,ly,sj)	ta,ta2,ta3 (ta11)	8	5452
Σ						14.058

Die Bedeutung/Empfindlichkeit der vorgefundenen Biotoptypen wird drei- bzw. vierstufig in wertlos (Grundwert 0), sehr gering bis gering (Grundwert 1 - 3), allgemein/empfindlich (Grundwert 4 - 6) und hoch (Grundwert 7 - 10) eingeteilt. Entsprechend der obig dargestellten Bestandsbewertung handelt es sich bei den Waldbiotoptypen vorwiegend um Strukturen von hoher Bedeutung, jüngere Bestände sind als allgemein bedeutsam eingestuft. Alle weiteren nicht-versiegelten Biotoptypen im Plangebiet sind mit Ausnahme des gering bedeutsamen Verkehrsgrüns von allgemeiner Bedeutung.

3.5.2 Prognose und Bewertung der Umweltauswirkungen

Durch Umsetzung der Planung erfolgt neben einem Flächenrecycling in Bereichen der vorhandenen Versiegelungen auch eine Inanspruchnahme bisher unversiegelter und vegetationsbewachsener Flächen. Neben ruderalisierten Bereichen von eher geringer Wertigkeit (ehemaliger Hausgarten, ehemalige Südterrasse Hotel) werden auch > 0,5 ha Wald ganz oder teilweise in Anspruch genommen. Gänzlich für die Errichtung baulicher Anlagen umzuwandelnde Flächen liegen im Bereich des Hotelneubaus und der angrenzenden Bereiche (zunächst Baufeld, anschließend Grünfläche G1). Dies betrifft südlich des jetzigen Hotelstandortes den noch jungen Ahornbestand, weiterhin (und hier vor allem im östlichen Abschnitt des geplanten Baukörpers) aber auch ältere und strukturreiche Bestände mit zahlreichem Starkholz, wie auch aus nachfolgender Abbildung ersichtlich. Im Bereich der Grünfläche setzt der Bebauungsplan mindernd fest, dass die Entnahme von Bäumen mit BHD ≥ 50 im Zuge der gärtnerischen Umgestaltung zulässig ist. Hier nicht berücksichtigt sind allerdings notwendige Fällungen im Zuge von Baumaßnahmen oder aufgrund von Erforderlichkeiten im Sinne der Verkehrssicherung.



Abbildung: Überlagerung Planung – Bestand (Symbolik Bestand: siehe Bestandsplan Biotoptypen)

Mindernd wirkt sich zudem der Erhalt von 0,14 ha Wald im Osten des Plangebietes und 0,08 ha Jungwald im Osten aus. Für diese als „Fläche für Wald“ festgesetzten Bereiche legt der Bebauungsplan zudem fest, dass eine forstwirtschaftliche Nutzung unzuässig ist und Entnahmen nur aus Gründen der Verkehrssicherung möglich sind. Damit kann eine Art Naturwaldentwicklung im Kleinen erfolgen und wertige Strukturen im Osten erhalten bzw. im Westen entwickelt werden.

Ferner setzt der Bebauungsplan im Sinne einer Minderung von Umweltauswirkungen fest, auch die Grünfläche G2 entlang der Südgrenze des Bebauungsplanes im Grundsatz als waldähnliche Struktur zu erhalten, in der jedoch im begrenzten Umfang Entnahmen zur Verkehrssicherung und zur Freimachung von Sichtachsen gestattet sind. Diese Entnahmen sind allerdings durch Maßgaben zu einem maximalen BHD und minimalen Abständen zwischen den verbleibenden Bäumen reglementiert.

Durch die Festsetzung der Flächen für Wald und der Grünfläche G2 bleiben rund 0,43 ha Wald bzw. waldähnliche Strukturen erhalten, auf einer Fläche von ca. 0,37 ha verursacht die Planung einen Totalverlust von Waldstrukturen.

Als Minderungsmaßnahme für den Verlust von Vegetationsfläche durch Versiegelung sieht die Planung eine umfangreiche Dachbegrünung der geplanten Gebäude mit vorwiegend heimischen Gras- und Kräuterarten vor.

Insgesamt sind aufgrund des Waldverlustes zunächst erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanze/Biototypen zu prognostizieren, die infolge forstrechtlicher Anforderungen jedoch durch einen umfangreichen Waldersatz im Flächenverhältnis 1:2 im selben Kompensationsraum ausgeglichen werden (siehe auch Kapitel 4).

3.6 Schutzgüter Tiere und Biologische Vielfalt / Artenschutz

Seit Einführung der Bestimmungen zum besonderen Artenschutz gemäß Bundesnaturschutzrecht ist die Beachtung des besonderen Artenschutzes nach den §§ 44 und 45 BNatSchG Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG ist für nach den Vorschriften des BauGB zulässige Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Nr. 1 BNatSchG (Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, Vorhaben während der Aufstellung eines Bebauungsplans, Vorhaben im Innenbereich) die Betroffenheit streng geschützter Arten nach Anhang IV FFH-Richtlinie und europäischer Vogelarten zu prüfen. Es ist zu prüfen, ob durch die Planung gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (Zugriffsverbote gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. § 44 Abs. 5 BNatSchG) verstoßen wird und ggf. naturschutzfachliche Ausnahmenvoraussetzungen nach § 45 BNatSchG festzustellen sind.

3.6.1 Bestandssituation

Für das im Jahr 2015 eröffnete Bauleitplanverfahren zur parallelen Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 46 (jetzt Nr. 50) wurde eine Artenschutzrechtliche Prüfung des Vorhabens beauftragt. Mit Datum vom März 2015 wurde der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgelegt. Die Erfassungsdaten gehen auf Frühjahr bis Sommer 2014 zurück, erfasst wurden die Artengruppen Vögel und Fledermäuse. Im Jahr 2018 erfolgten erneute Beteiligungsschritte im Zuge der parallelen Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50, auf die das Artenschutzgutachten entsprechend angepasst wurde. Die Erfassungsdaten wurden weiterhin genutzt. Inzwischen ist ein Alter der vorliegenden Daten von beinahe acht Jahren erreicht. Die Datenaktualität sollte laut „Methodenhandbuch zur Artenschutzprüfung in Nordrhein-Westfalen“ optimalerweise fünf Jahre nicht überschreiten, zudem dürfen Erfassungsdaten nicht älter als sieben Jahre sein. Bei Überschreitung der fünfjährigen Altersspanne ist laut Methodenhandbuch zumindest eine sogenannte Plausibilitätskontrolle durchzuführen, in der eine Überprüfung der Lebensraumstrukturen im Gelände erfolgt, um auf dieser Basis -analog zu einer Potentialanalyse- die Ergebnisse der Ursprungskartierung und die Angemessenheit der daraus abgeleiteten Konflikte und Maßnahmen zu validieren. Eine Plausibilitätskontrolle von 2021 zum vorliegenden Artenschutzgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass vor allem aufgrund der weitgehend unveränderten Strukturen im Plangebiet eine weitere Nutzbarkeit der Daten gegeben ist (nähere Ausführungen hierzu: siehe auch Punkt 8 der Begründung zum Bebauungsplan).

Zusammenfassend kommen die faunistischen Untersuchungen zu Untersuchungsergebnissen, deren Gültigkeit laut fachgutachterlicher Plausibilitätskontrolle von 2021 im Wesentlichen weiterhin gegeben ist:

Vögel: Im Frühjahr 2014 erfolgte eine flächendeckende Brutvogelkartierung mit fünf Begehungen zwischen März und Juni plus zwei Nachtbegehungen in einem insgesamt 13,5 ha großen Untersuchungsgebiet (UG). Das UG umfasste das Plangebiet und dessen Umgebung mit einem Puffer von 100 m bzw. 300 m nach Norden. Im Ergebnis wurden im gesamten UG insgesamt 107 Brutreviere von 23 Vogelarten erfasst. 17 Reviere entfielen dabei auf den Geltungsbereich selber (Lage im Geltungsbereich oder unmittelbar auf der Grenze). Hierbei handelte es sich um folgende Arten: Mönchsgrasmücke (2 Paare), Sommergoldhähnchen, Amsel (3 Reviere), Buchfink (2 Reviere), Rotkehlchen, Kohlmeise (2 Reviere), Bachstelze (am Gebäude), Heckenbraunelle, Ringeltaube, Misteldrossel, Gartenbaumläufer, Waldkauz.

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

Als Lebensraum für mindestens eine streng geschützte Vogelart ist dem Plangebiet eine besondere Bedeutung als Vogellebensraum beizumessen.

Fledermäuse: Die Artengruppe Fledermäuse wurden zwischen Juni und September im selben UG wie die Artengruppe Vögel untersucht. Es erfolgten Detektorbegehungen in fünf Nächten sowie zwei Fangnächte. Zusätzlich wurden in allen Nächten Horchkisten eingesetzt.

2014 nachgewiesene Arten bzw. Gattungsgruppen im UG sind:

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

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

Das Plangebiet wurde im Rahmen der Fledermausuntersuchungen als Jagdgebiet für Arten der Gattung *Myotis* (Waldbereiche südlich des Hotelgebäudes) und für die Zwergfledermaus (Zuwegung und Hotelparkplatz) ermittelt. Weiter nördlich am Burgberg wurden weitere Jagdgebiete der Zwergfledermaus und der Breitflügelfledermaus ermittelt.

Ferner gab es am Gebäude des leer stehenden Hotels zwei Sommerquartiernachweise der Zwergfledermaus, von Wochenstuben-Vorkommen war damals auszugehen. Auch von einer Nutzung der Gebäudefassade als Winterquartier war bei der Zwergfledermaus fest auszugehen. Laut faunistischem Gutachten diente das Hotelgebäude als Lebensstätte für eine Gruppe von 20 – 40 Zwergfledermäusen und war für diese Art als bedeutender Teillebensraum mit Quartiersfunktion einzustufen. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände haben zwischenzeitlich fachlich begleitete Maßnahmen stattgefunden, die mittels umfangreicher Versiegelung der vorhandenen Spalten und Öffnungen am Gebäude eine Besiedlung der Hotelruine durch Fledermäuse unterbindet.

Das Plangebiet weist zudem folgende potentielle Habitateignungen auf: Bezüglich der Gattung *Myotis* besteht laut faunistischem Gutachten neben der Eignung als Jagd-/Nahrungshabitat eine potentielle Eignung der vorhandenen Gebäude als Winterquartier (jedoch ohne Nachweis) für folgende Arten: Wasserfledermaus, Großes Mausohr, Kleine Bartfledermaus, Fransenfledermaus. Als Nahrungshabitat ist das UG ferner geeignet für die Breitflügelfledermaus, den Großen Abendsegler und Braunes Langohr. Für das Braune Langohr bestehen zudem geeignete Winterquartiere.

Gesamtbewertung: Insgesamt wird dem Plangebiet eine besondere Bedeutung für das Schutzgut Tiere beigemessen.

3.6.2 Prognose und Bewertung der Umweltauswirkungen

Für die untersuchten Artengruppen werden folgende Auswirkungen durch Umsetzung der Planung prognostiziert:

Vögel

Baubedingte Auswirkungen: Durch Flächeninanspruchnahme werden voraussichtlich insgesamt fünf Reviere der Brutvogelarten Bachstelze, Heckenbraunelle, Ringeltaube, Sommergoldhähnchen und Zaunkönig überprägt. Für die weit verbreiteten Arten Heckenbraunelle, Ringeltaube, Sommergoldhähnchen und Zaunkönig wird keine erhebliche Betroffenheit prognostiziert, da sich in der Umgebung ausreichend gleichartige Habitate befinden. Die auf der Vorwarnliste geführte Bachstelze brütet auf einer Dachfläche im Geltungsbereich. Allerdings stehen im näheren Umfeld ausreichend gleichartige Habitate zur Verfügung, so dass auch die Bachstelze voraussichtlich ausweichen wird und entsprechend eine Betroffenheit auszuschließen ist.

Baubedingte Auswirkungen durch akustische Störwirkungen betreffen insbesondere schallempfindliche Arten, hier die erfassten Vogelarten Amsel, Buchfink, Kohlmeise, Kleiber, Mönchsgrasmücke, Singdrossel, Sommergoldhähnchen, Waldkauz und Zaunkönig. Diese Vogelarten gelten mit Ausnahme des Waldkauzes gemäß Einstufung des LANUV aufgrund einer günstigen Anpassungsfähigkeit als nicht planungsrelevant, artenschutzrechtlich relevante erhebliche Auswirkungen durch Umsetzung der Planung sind nicht zu erwarten. Eine Beeinträchtigung ist nur für den Waldkauz nicht vollständig auszuschließen.

Durch die potentielle Freistellung des Hangwaldes im (östlichen und westlichen) Umfeld des bisherigen Hotels gehen strukturreiche Waldflächen verloren, die aufgrund ihres Starkholzbestandes mit zahlreichen Habitatbäumen als Lebensraum für die Avifauna und hier insbesondere den Waldkauz von Bedeutung sind. Eine Beeinträchtigung des 2014 östlich des Hotels brütenden, streng geschützten Waldkauzes kann aufgrund einer Freistellung strukturreicher Waldbereiche östlich und westlich des Hotels nicht ausgeschlossen werden. Unter Berücksichtigung von für den Waldkauz vorgesehenen Maßnahmen (s. u.) werden bei Umsetzung der Planung jedoch keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst.

Für die hier planungsrelevanten (Gast-) Vogelarten/Nahrungsgäste Habicht, Sperber, Mäusebussard, Turmfalke, Uhu, Waldohreule ist das Plangebiet als (potentielles) Nahrungshabitat nicht essentiell, zudem ist nur ein kleiner Teil der potentiellen Nahrungsfläche der Arten betroffen. Erhebliche Auswirkungen mit artenschutzrechtlicher Relevanz sind daher nicht zu erwarten.

Im Hinblick auf anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen durch zusätzliche Flächeninanspruchnahmen und visuelle und akustische Störungen geht der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag nicht von erheblichen Auswirkungen auf planungsrelevante Arten aus.

Zu den artenschutzrechtlich relevanten Vermeidungsmaßnahmen zum Schutze der Avifauna zählen: Verzicht auf Freistellung der strukturreichen Gehölzbestände im Osten des Geltungsbereiches einschließlich Sicherung von sechs Habitatbäumen (Bäume mit Bruthöhendurchmesser ab 50 cm) sowie Aufgabe der dortigen Fußwegeverbindungen (einschließlich Entfernung der Wegebefestigung) zur Verminderung von Störungen, Erhalt einer waldähnlichen Grünfläche im Süden des Plangebietes (Grünfläche G2), Einhaltung von Verbotszeiträumen für Baumfällungen und Durchführung einer Umweltbaubegleitung (Auswahl und Kontrolle der zu entnehmenden Gehölze auf z. B. Baumhöhlen, Nester).

Um erheblichen Auswirkungen auf den Waldkauz und der Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände entgegenzuwirken, sind folgende CEF-Maßnahmen vorgesehen: Für die erforderlichen Gehölzrodungen bei Umsetzung der Planung sind geeignete Althölzer mit Habitatfunktion (Bruthöhendurchmesser mindestens 50 cm, möglichst Vorhandensein von Baumhöhlungen) im Umfeld des Eingriffs zu sichern. Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag legt hierzu die Zahl von insgesamt 20 Habitatbäumen fest. Unter Berücksichtigung der sechs im Plangebiet gesicherten Habitatbäume wird daher die Sicherung von 14 Habitatbäumen im rund 800 m nördlich des Plangebietes gelegenen Kurpark Tecklenburg vorgesehen. Ferner sind vor Baubeginn drei Waldkauzkästen aufzuhängen. Zwei Kästen entfallen hierbei auf die externe Maßnahmenfläche im Waldkurpark, ein Kasten ist in der Waldfläche des Geltungsbereiches zu installieren.

Abseits der artenschutzrechtlichen Betrachtung ist zudem die verbindliche Festlegung einer flächendeckenden Dachbegrünung als lebensraumfördernde (Ausgleichs-) Maßnahme insbesondere für die Bachstelze zu nennen.

Fledermäuse

Baubedingte Auswirkungen: Es ist anzunehmen, dass die Bauarbeiten für die Hoch- und Tiefbauten bei Durchführung der Planung überwiegend tagsüber stattfinden. Da Fledermäuse dämmerungs- und nachtaktiv sind, ist davon auszugehen, dass keine baubedingten Beeinträchtigungen durch Lichtwirkungen entstehen sowie die Schallimmissionen tagsüber für die nachtaktiven Fledermäuse keine Beeinträchtigung während der Jagd und auf den Flugrouten darstellen. Beeinträchtigungen durch baubedingte Schallimmissionen können aus den genannten Gründen nicht vollständig ausgeschlossen werden. Eine signifikante und langfristige Störung der Populationen baumbewohnender Fledermausarten wird jedoch durch die zeitlich befristete Bautätigkeit ausgeschlossen.

Durch den Abriss des Hotels "Burggraf" werden nachgewiesene Lebensstätten der allgemein verbreiteten Zwergfledermaus zerstört.

Durch die potentielle Freistellung strukturreicher Bereiche des Hangwaldes südwestlich und südöstlich des Hotelgebäudes kann ohne Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen der Verlust bedeutender Jagdhabitate sowie Leitstrukturen der planungsrelevanten Arten Braunes Langohr, Fransenfledermaus, Wasserfledermaus, Großes Mausohr und Zwergfledermaus nicht vollständig ausgeschlossen werden, da insbesondere der räumlich-funktionale Zusammenhang zwischen Überwinterungs-/Sommerquartier und den strukturreichen Waldbereichen für die genannten Arten von hoher Bedeutung ist.

Anlagebedingte Auswirkungen durch Flächeninanspruchnahme/Veränderung der Raumstruktur werden als unerheblich eingestuft, da die Raumstruktur sich durch den Neubau des geplanten Hotelgebäudes im Hinblick auf die aktuell bereits vorhandene, vergleichbare Gebäudestruktur dauerhaft nur geringfügig verändert.

Betriebsbedingte Auswirkungen: Auswirkungen durch nächtliche Beleuchtung sind bei Fledermausarten insoweit unproblematisch, sofern zum einen gelbe LED, Natriumniederdruckdampflampen oder Orangefilter vor weißen Lampen eingesetzt

werden. Diese gelten als nachinsekten- bzw. fledermausverträglich. Ferner setzt der Bebauungsplan fest, dass eine Terrassenbeleuchtung nur dergestalt möglich ist, dass eine direkte Beleuchtung der umgebenden Wald- und Grünflächen zu unterlassen ist.

Unter Berücksichtigung nachfolgender Vermeidungs-/Minimierungs- und CEF-Maßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst werden.

Unter Beachtung einer zeitlichen Beschränkung der Abrissarbeiten (Beginn der Abrissarbeiten zwischen 01.10. und 15.11.) und (inzwischen bereits durchgeführte) bauvorbereitende Maßnahmen (Verschließen von Einflugöffnungen am leerstehenden Hotelgebäude und damit Vermeidung einer Nutzung als Winterquartier, falls Gebäudeteile erst nach dem 15.11. abgerissen werden können) sowie Fällzeitenbeschränkungen und Umweltbaubegleitung für notwendige Gehölzentnahmen kann das Auslösen eines artenschutzrechtlichen Verbotstatbestandes durch Tötung vermieden werden. Weiterhin sind als Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen: Erhalt eines flächigen Waldbereiches im Osten des Plangebietes, Erhalt von waldähnlichen Grünflächen im Süden des Plangebietes mit Erhalt/Anlage einer linearen Leitstruktur innerhalb der Grünfläche G2 (hier Erhalt oder Neupflanzung von markanten Einzelbäumen auf einer Länge von 120 m und mit Mindestabständen von 15 m). Darüber hinaus wird die obligatorische Anlage von drei Spaltenquartieren in oder an der Außenfassade des Hotelneubaus und der Erhalt bzw. Bau eines Kellerraumes mit Einflugmöglichkeit als Winterquartier für Fledermäuse festgelegt. Der Bebauungsplan sieht zudem die Verwendung insekten-/fledermausverträglicher Beleuchtung vor und erklärt die direkte Beleuchtung der angrenzenden Wald- und Grünflächen für unzulässig. Um nicht vermeidbaren erheblichen Auswirkungen auf die Fauna entgegenzuwirken sind zudem folgende CEF-Maßnahmen vorgesehen: Installation von 30 Fledermauskästen mit Eignung als Sommer- und Überwinterungsquartier im räumlich-funktionalen Zusammenhang vor Beginn der Baumaßnahmen (*Hinweis: diese Maßnahme wurde bereits im Juni 2018 durchgeführt*).

Gesamtbetrachtung Fauna: Durch den Verlust von Lebensstätten aufgrund des Gebäudeabrisses und der Teilrodung des vorhandenen Waldbestandes ist von erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere auszugehen, die durch (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen abzufangen sind.

Biologische Vielfalt: 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 angesichts der obigen Ausführungen nicht zu erwarten.

3.7 Schutzgut Luft/Klima

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

3.7.1 Bestandssituation

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

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

Das Fachinformationssystem (FIS) Klimaanpassung NRW ordnet das Hotelgelände samt benachbartem Wohngrundstück als Stadtrand-Klimatop ein, dessen nächtliche Abkühlung stark eingeschränkt und im Wesentlichen von der Umgebung abhängig ist. Hier weist der umgebende Hangwald eine nennenswerte Bedeutung auf. Als Wald-Klimatop zeichnet er sich durch stark gedämpfte Tages- und Jahresgänge der Temperatur und Feuchte aus. Während tagsüber durch die Verschattung und Verdunstung relativ niedrige Temperaturen bei hoher Luftfeuchtigkeit im Stammraum vorherrschen, treten nachts relativ milde Temperaturen auf. Zudem wirkt der Baumbestand als Schadstofffilter und Frischluftentstehungsgebiet. Der Gehölzbestand bedeckt überwiegende Teile des Hangbereichs bis hin zur Landesstraße L 504 (*Am Weingarten/Bahnhofstraße*) und macht einen Großteil des Plangebietes aus. In einer klimaanalytischen Gesamtbetrachtung des FIS Klimaanpassung weist der umgebende Wald die höchste thermische Ausgleichsfunktion auf. Die bereits bebaute und künftige Baufläche wird aufgrund ihrer Lage als Siedlungsbereich mit thermisch günstiger Situation eingestuft. Es ist von einer besonderen Bedeutung der unbebauten Bereiche des Plangebietes für das Siedlungsklima auszugehen.

Konkrete Daten zur Immissionsbelastung im Planungsraum liegen nicht vor. Wesentliche Emissionsquelle im Planungsraum ist die südlich verlaufende Landesstraße L 504 (*Am Weingarten/Bahnhofstraße*). Der Hangwald wirkt hier in seiner Eigenschaft als Schadstofffilter als Puffer und trägt zur Luftreinhaltung im Stadtgebiet bei.

3.7.2 Prognose und Bewertung der Umweltauswirkungen

Durch die Rodung und Überbauung von Teilbereichen des Gehölzbestandes geht in geringem Umfang eine siedlungsklimatische Funktion als Frischluftentstehungsgebiet und Schadstofffilter verloren. Mindernd wirkt hier das Vorsehen einer umfangreichen Dachbegrünung einer Gesamtfläche von rund 1.400 m² (siehe auch Kapitel 4.1). Dachbegrünung wirkt aufgrund der Transpirationswirkung im Sommer kühlend und somit klimaregulierend. Ferner besteht eine Filterwirkung für Staub- und Schadstoffpartikel. Darüber hinaus bleiben waldähnliche Gehölzbestände auf einer Fläche von 0,36 ha im Plangebiet erhalten. Zusätzliche Emissionen aus Heizungsanlagen sind aufgrund aktueller Wärmedämmstandards und moderner Heizungsanlagen als unerheblich einzustufen. Hinsichtlich betriebsbedingter Emissionen durch das Neubauvorhaben sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Insgesamt ist von negativen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft auszugehen, die aber unterhalb der Erheblichkeitsschwelle bleiben.

3.8 Schutzgut Landschaftsbild

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

Beeinträchtigungen⁸. Eine Betrachtung des Aspektes der (landschaftsgebundenen) Erholung erfolgt im Zusammenhang mit dem Schutzgut Mensch.

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

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

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

Ausgehend von Sichtachsen aus dem Plangebiet in die Umgebung ist der Münsterlandblick in Richtung Süden hervorzuheben. Im Plangebiet selber ist auch diese Blickachse derzeit vom vorhandenen Waldbestand sichtverschattet. Von höhergelegenen Standorten am Burgberg aus wird dieser Blick abschnittsweise freigegeben, während der Geltungsbereich hier einen Teil des Ausblicks ausmacht. Eine Vorbelastung besteht hier derzeit punktuell durch die Hotelruine.

⁸ vgl. KÖHLER, B. & A. PREISS (2000): Erfassung und Bewertung des Landschaftsbildes. Grundlagen und Methoden zur Bearbeitung des Schutzgutes „Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft“ in der Planung. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen. 20. Jg. Nr. 1: 1-60.



Blick auf das Bebauungsplangebiet von Süden (Standpunkt Haus Marck; denkmalgeschützte Sichtachse, siehe auch Abb. in nachfolgender Auswirkungsprognose)



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

Für das Plangebiet und sein näheres Umfeld besteht einerseits aufgrund der mit dem Plangebiet räumlich und/oder visuell in Beziehung stehenden denkmalgeschützten Bauwerken/Ensembles und der geschützten Sichtachsen eine hohe Bedeutung für das Landschafts- und Ortsbild. Während die Sichtachsen teilweise durch die fortwährende Waldentwicklung am Hang des Burgbergs teilweise sichtsverschattet wurden und an Bedeutung verloren, wuchs auf der anderen Seite die Bedeutung des Plangebietes für das landschaftliche Erleben dadurch, dass der Burgberg mit seinen naturnahen und großteils auch strukturreichen Waldbereichen eine sehr natürliche innerörtliche Erscheinung aufweist.

Es besteht eine besondere Bedeutung und Empfindlichkeit im Hinblick auf das Schutzgut Landschaftsbild.

3.8.2 Prognose und Bewertung der Umweltauswirkungen

Der Neubau eines Hotels in der historischen und denkmalgeschützten Umgebung des Plangebietes stellt besondere Anforderungen an die architektonische Ausgestaltung und landschaftliche Einbindung. Bei der Beurteilung möglicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes ist zunächst die Vorbelastung durch das bestehende Hotelgebäude zu berücksichtigen. Zum Schutze der Sichtachsen im Zusammenhang mit dem Wierturm bestand für die Auslobung des Architektenwettbewerbs eine Vorgabe für maximale Gebäudehöhen. Das geplante Hotel wird ebenso wie das vorgesehene Wohnhaus westlich des Hotels die Gebäudehöhen des aufgelassenen Bestandsgebäudes nicht überschreiten. Dies gilt auch für die inzwischen deutlich modifizierte Planung. Zudem lässt der Abstand zwischen Hotelneubau und Wohnhaus eine Blickachse unverbaut. Denkmalgeschützte und damit auch landschaftlich wichtige Sichtachsen werden und der sogenannte Münsterlandblick werden somit in diesem Sinne nicht direkt beeinträchtigt.

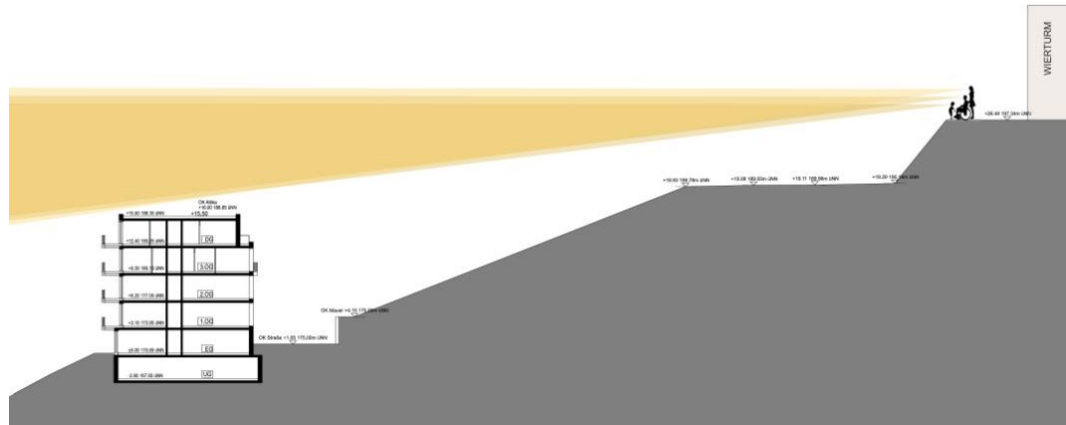


Abbildung: Sichtachse Wierturm - Wohnhaus

Dennoch wird sich der Neubau zweier Gebäude mit gegenüber dem Bestand deutlich gesteigerten Kubaturen auf das Landschaftsbild am Burgberg auswirken. Während der Blick sowohl von höhergelegenen Bereichen des Burgbergs in Richtung Münsterland als auch die Blicke von Süden auf den Burgberg durch ein natürliches Erscheinungsbild geprägt sind, die nur punktuell vom bestehenden Hotelgebäude gestört werden, wird derselbe Blick künftig deutlich von groß dimensionierten Gebäudekomplexen beeinflusst, die im Hinblick auf eine gewisse Unmaßstäblichkeit zwischen der geplanten Bebauung und den örtlichen Gegebenheiten durchaus beeinträchtigend wirken.

Der Bebauungsplan wirkt im Sinne einer Minderung von Umweltauswirkungen darauf hin, dass auch die Neubauten weiterhin durch den Hangbewuchs eingebunden bleiben. Im Westen und Süden des Geltungsbereiches bleiben Waldbereiche unverändert erhalten, während im Süden zwar Freistellungen für Sichtachsen eingeräumt werden, die allerdings stark reglementiert, so dass mit der Planung auf einen weiterhin weitgehend geschlossenen Baumbestand in der Grünfläche G2 hingewirkt wird. Der Bebauungsplan ist damit bemüht, insbesondere nach Süden eine Einbindung der geplanten Bauwerke zu gewährleisten. Nichtsdestotrotz wird eine Sichtbarkeit insbesondere in der unbelaubten Jahreszeit sowie im Bereich möglicher Sichtfenster bestehen.

Für eine Einbindung der geplanten Gebäude in die umgebenden Grünstrukturen sorgt zudem die beabsichtigte und festgesetzte, nahezu flächendeckende Dachbegrünung der geplanten Bauwerke, die ihre Wirkung insbesondere an höhergelegenen Standorten entfaltet. Entsprechend der Darstellungen des Vorhabenplans zum angebotsbezogenen Bebauungsplan ist auf einer Dachfläche von rund 1.400 m² eine mindestens extensive Dachbegrünung (siehe auch Abbildung Kapitel 4.3) zu erwarten. Die vorwiegende Verwendung heimischer Gras- und Kräuterarten für die Begrünung sorgt für einen möglichst naturnahen Eindruck und gewährleistet eine Eingriffsminderung in das Landschafts- und Ortsbild.

Da die Verkehrsflächen im Plangebiet Bestandteil des örtlichen und überörtlichen Wanderwegenetzes sind, weist das Landschaftserleben neben den Sichtbeziehungen von Süden und Norden auf das Plangebiet auch in diesem Bereich eine Bedeutung auf, die durch den Hotelneubau eine Veränderung erfährt. Insbesondere im östlichen Abschnitt des geplanten Hotelgebäudes ist der Blick nach Süden aktuell durch naturnahe Waldstrukturen, je nach Jahreszeit auch mit vereinzelt Durchblicken Richtung Landschaft, geprägt, während bei Umsetzung der Planung das Gebäude nah an die Wegeverbindung heranrückt und wirkt durch die Bau-masse optisch bedrängend wirkt.

Insgesamt entstehen nennenswerte Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes, die an die Erheblichkeitsschwelle heranreichen. Während aus

südlicher Richtung eine Beachtung der Minderungsmaßnahmen zur landschaftlichen Einbindung (zumindest in der belaubten Jahreshälfte) die Auswirkungen verringern können, verbleibt im Weiteren durch die Neubauten eine nachhaltige Verschiebung der räumlichen Maßstäbe.

3.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

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

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

3.9.1 Bestandssituation

Im Plangebiet selber befinden sich keine bedeutsamen Kulturgüter, jedoch ist der Planungsraum in unmittelbarer Nähe des historischen, als Denkmalbereich geschützten Stadtkerns von Tecklenburg sowie mehrerer Kulturdenkmale angesiedelt.

Bei den Kulturdenkmälern gemäß Denkmalliste handelt es sich um folgende Objekte:

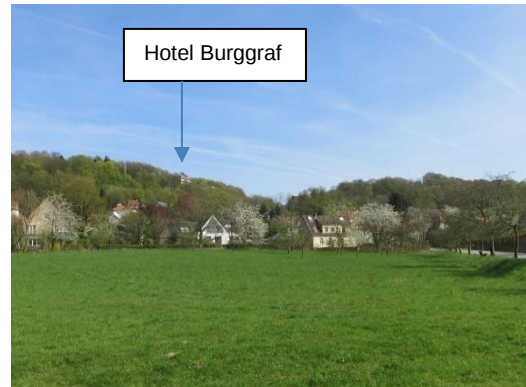
- Burgruine Tecklenburg: Die Tecklenburg datiert auf das 11. oder 12. Jahrhundert. Sie ist angesiedelt auf der Kuppe des Burgberges nördlich des Plangebietes. Vorhanden sind noch obertägig erhaltene Mauern und Geländereste, untertägig Fundamentreste, Keller, Brunnen, Gänge, Kasematten und Gräben. Das Ruinengelände wird aktuell durch die Freilichtbühne Tecklenburg genutzt.
- Aussichtsturm „Wierturm“: Ebenfalls auf dem Tecklenburger Burgberg gelegen, wurde der Wierturm im Jahr 1884 zum Gedenken an den Arzt und Gegner der Hexenverfolgung Johann Weyer (auch Wier) errichtet.
- Ensemble am Meesenhof: Östlich der Bebauungsplangebietes befindet sich der Meesenhof, ein Gebäudeensemble im Eingangsbereich zum historischen Ortskern. Unter Denkmalschutz stehen dort ein zweigeschossiges Wohnhaus mit Natursteinmauerwerk (Meesenhof 4) und das Kulturhaus (Meesenhof 5). Das Kulturhaus ist ein ehemals als Kreisheimathaus genutztes Gebäude aus den 1960er-Jahren, das heute als Veranstaltungsgebäude dient. Als denkmalwertes Gebäude wird gemäß Aussage des LWL (Abteilung Denkmalpflege) ein weiteres, als Fachwerkgebäude errichtetes Objekt (Meesenhof 3) eingestuft.

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

Teutoburger Waldes richtet. Die Stadtsilhouette ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt jedoch stark durch über die Jahre stark gewachsene Gehölzbestände sichtbar verschattet.



gemäß Denkmalschutzsatzung „Historischer Stadtkern Tecklenburg“ vom 05.10.1989 geschützte Stadtsilhouette aus Richtung der Königstraße



aktueller Blick auf das Bebauungsplangebiet von Süden (Standpunkt Haus Marck, Königstraße)

Auch der kulturlandschaftliche Fachbeitrag zum Regionalplan Münsterland (2013) führt für Tecklenburg den kulturlandschaftlich bedeutsamen Stadtkern auf und nennt hier unter anderem die Burg Tecklenburg und das unweit südlich gelegene und in Sichtbeziehung mit dem Plangebiet stehende Haus Marck als konstituierende Merkmale des dortigen Kulturlandschaftsbereiches.

Von der Planung betroffene Sachgüter sind zwei leerstehende Gebäude. Hierbei handelt es sich zum einen um das bestehende Hotel Burggraf, ein 1964 fertiggestelltes, mehrstöckiges Hotelgebäude, das aktuell leer steht und aufgrund längerfristiger Nichtnutzung abgängig ist. Zum anderen überplant die FNP-Änderung ein ebenfalls verfallendes, ehemaliges Wohnhaus.

3.9.2 Prognose und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die das Plangebiet umgebenden Kulturdenkmäler befinden sich jeweils in einiger Entfernung zum geplanten Vorhaben und werden durch Umsetzung der Planung baulich nicht beeinträchtigt.

Von einer visuellen Beeinträchtigung der Schutzobjekte ist jedoch auszugehen. So wird es im Hinblick auf die Sichtbeziehungen zur Stadtsilhouette aus Richtung Süden zu einer gewissen Verschiebung visueller Schwerpunkte kommen. Während dort, wo Blicke auf die Stadtsilhouette möglich sind, heute der Schwerpunkt auf dem bewaldeten Burgberg und den zumeist historischen Gebäuden des Ortskerns sowie dem Wierturm besteht und nur eine punktuelle Beeinträchtigung durch das bestehende Hotelgebäude vorliegt, werden die Maßstäblichkeiten mit Bau der geplanten Gebäude verschoben. Der Blick wird erwartungsgemäß vom beinahe 100 m langen Hotelneubau und dem westlich angegliederten Wohnhaus geprägt. Zwar sieht der Bebauungsplan den weitgehenden Erhalt der südlich am Burgberg vorhandenen Waldstrukturen vor und sorgt somit für eine gewisse landschaftliche Einbindung, jedoch ist das Freistellen von Sichtachsen möglich und bezogen auf das Winterhalbjahr werden auch durch die unbelaubten Gehölze deutliche Blicke auf die Neubauten möglich sein. Von den genannten Auswirkungen wird insbesondere die Blickbeziehung zwischen den Kulturgütern Haus Marck und Wierturm in Mitleidenschaft gezogen. Der Wierturm wird zwischen den massiven Neubauten nicht mehr prägend wahrnehmbar sein, während vom Wierturm aus der Blick nach Süden ebenfalls durch die Neubauten geprägt sein wird.

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Kulturgüter sind bei Umsetzung der Planung zu erwarten. Zwar sind im Hinblick auf die Baudenkmäler keine physischen Schäden am Denkmal selber zu erwarten und werden auch die geschützten Blickachsen nicht direkt verstellt, jedoch wird es deutliche Einbußen in der baukulturellen Wirkung der Bauten wie auch in der Wahrnehmbarkeit geschützter Blickbeziehungen kommen. Es ist von Auswirkungen auszugehen, die geeignet sind, die Erheblichkeitsschwelle zu erreichen.

Eine Beseitigung des von der Planung betroffenen Sachgutes wirkt sich insbesondere in Wechselwirkung mit dem Schutzgut Tiere aus, siehe hierzu Kapitel 3.6. Ein Nutzen des aufgelassenen und inzwischen langsam verfallenden Hotelgebäudes für die Allgemeinheit und entsprechende Auswirkungen durch dessen Beseitigung bestehen nicht.

3.10 Schutzgut Fläche

Mit Novellierung des BauGB im Mai 2017 wurde das Schutzgut „Fläche“ neu in die Liste der Schutzgüter der Umweltprüfung aufgenommen. Im Vordergrund steht hier der flächensparende Umgang mit Grund und Boden wie bereits in der Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB vorgesehen. Die Planung sieht die Nachnutzung eines bereits versiegelten und bebauten Stadtraumes vor. Untergeordnet erfolgt die Umwidmung eines bisher unversiegelten, planungsrechtlich bisher als Grünfläche bzw. faktisch als Waldfläche einzuordnenden Bereiches in eine Baufläche mit entsprechender Neuversiegelung. Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Fläche stehen in enger Verquickung mit anderen Schutzgütern, insbesondere dem Schutzgut Boden, und werden in den jeweiligen Kapiteln behandelt.

3.11 Wechselwirkungen

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

- Boden – Pflanzen – Tiere: Verlust von Boden als Lebensgrundlage für Pflanzen, die wiederum Lebensraum und -grundlage für die Tierwelt darstellen; Verlust von Boden als Lebensraum;
- Tiere – Sachgüter: leerstehendes Hotel als Lebensraum für Fledermäuse;
- Pflanzen – Stadtklima: Bedeutung des Baumbestandes im südlichen Teil des Plangebietes als lufthygienische und klimatische Ausgleichsfläche;
- Landschaftsbild – Kultur- und Sachgüter – Mensch (Erholung): Das Landschaftsbild in Abhängigkeit des Reliefs und der Nutzung/Vegetation in Kombination mit der historischen Bausubstanz weisen im Stadtgebiet Tecklenburg einen hohen Stellenwert auf, der auch für die Freizeit- und Erholungsnutzung von großer Bedeutung ist.

Über die genannten Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter hinaus werden keine zusätzlich oder merklich verstärkten negativen Umweltauswirkungen durch eine Beeinflussung von Wechselwirkungen erwartet.

3.12 Störfallrisiken

Im Zuge raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen sind gemäß § 50 Satz 1 BImSchG so zu verorten, dass betriebs- oder unfallbedingte schädliche Umwelteinwirkungen auf wichtige Gebiete für die Funktionen Wohnen, öffentliche Nutzung (Gebiete/Gebäude), Verkehr, Freizeitnutzung und Naturschutz soweit wie möglich vermieden werden. Unbeschadet dieser Vermeidungsvorgabe sind gemäß Anlage 1 zum BauGB Auswirkungen zu beschreiben, die durch die Anfälligkeit der

geplanten Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind. Gegenwärtig bestehen keine Hinweise auf eine erhöhte Anfälligkeit der Planung für Unfälle und Katastrophen.

3.13 Zu erwartende erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung

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

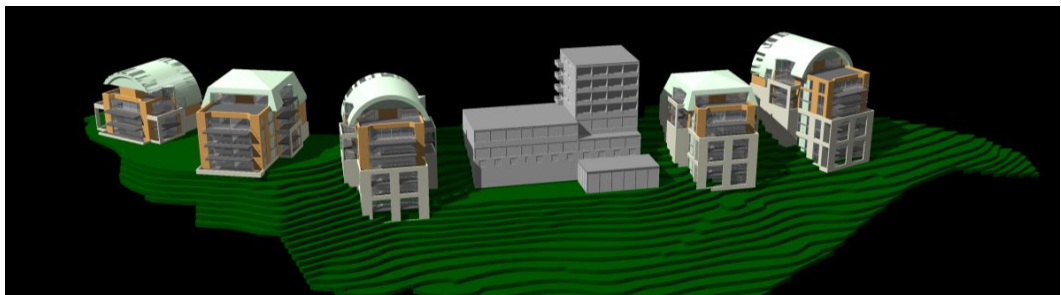
1. Weitere Nichtnutzung des bestehenden Hotelgebäudes mit fortschreitendem Zerfall der Bausubstanz: Es ist von einer ungestörten Entwicklung des vorhandenen Waldbestandes südlich des Hotelbaus auszugehen, der lediglich im Bereich der fußläufigen Wegeverbindungen frequentiert wird. Damit einher ginge eine zunehmend bessere Qualität als Lebensraum her, die sich z. B. in der Entwicklung von Alt- und Totholz begründet. Ferner ist mittelfristig ein merklicher Zerfall des Gebäudes zu erwarten, welches zunächst ggf. Lebensraum z. B. für Fledermausarten bieten kann, aus Gründen einer Sicherungspflicht auf lange Sicht jedoch durch Sanierungsmaßnahmen oder Abriss betroffen sein wird. Negative Umweltauswirkungen ergäben sich insbesondere auf das anhaltend oder gar zunehmend gestörte Landschafts-/Ortsbild in Verbindung mit der menschlichen Freizeitnutzung. Hinzu kommen Unfallgefahren, die durch die abgängige Bausubstanz entstehen können.

2. Wiederaufnahme der Hotelnutzung. Eine Wiederaufnahme der Hotelnutzung bedeutete umfassende Sanierungsmaßnahmen zur Wiederherstellung eines nutzbaren Gebäudezustandes unter modernen Gesichtspunkten. Eine Störung des Landschaftsbildes im aktuellen Ausmaß bliebe bestehen. Eingriffe in den vorhandenen Gehölzbestand wären in diesem Fall wahrscheinlich. Neben einem Lebensraumverlust im Gehölzbestand könnte es durch Sanierungsmaßnahmen am Gebäude zu Verlust von Fledermausquartieren kommen.

3.14 Betrachtung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

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

Im Jahr 2007 erfolgte der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 38 „Ferienappartementanlage Burggraf“. In diesem Zusammenhang war der Bau von fünf zusätzlichen Appartmenthäusern am Hotelstandort Burggraf geplant:



Die Planung wurde eingestellt.

Im Jahr 2014 beschloss die Stadt Tecklenburg auf Basis einer Machbarkeitsstudie von 2011 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 46 (jetzt Nr. 50) „Hotel Burggraf“. Inhalt der Bebauungsplanung war ein Konzept zur

Neueröffnung des Burggrafen, welches sich auf die größtmögliche Ausbauvariante als Ergebnis der Machbarkeitsstudie stützte:



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



Abbildung: Siegerentwurf Architektenwettbewerb

Das Ergebnis des Architektenwettbewerbs ging seither, insbesondere aus wirtschaftlichen Aspekten heraus, in mehreren Modifikationen in die Beteiligung. Hierbei handelt es sich um konzeptionelle Alternativen einschließlich baulicher Erweiterung, Standortalternativen wurden nicht geprüft. Die Lage des künftigen Hotels blieb konstant, wurde aber mehrfach gestalterisch sowie hinsichtlich der geplanten Gebäudenutzung überarbeitet. Die Gebäudekubatur/das geplante Baufenster des Hotels wurde hierbei von der ersten Beteiligung bis zum vorliegenden Entwurf dahingehend verändert, dass das Baufenster zunehmend Richtung Norden zurückgezogen wurde. Zudem wurde die ursprüngliche, nach dem Architektenwettbewerb hinzugekommene Planung eines „Kulturgangs“ zwischen dem geplanten Hotelgebäude und dem Tecklenburger Kulturhaus wieder verworfen. Nach einer reinen Hotelnutzung wurden die Nutzungsperspektiven nunmehr auf eine anteilige Wohnnutzung erweitert. Eine Erweiterung der Planung gab es zudem baulicher Hinsicht. So kam im Anschluss an den Architektenwettbewerb ein zusätzliches Gebäude westlich des Hotelstandortes hinzu, das über eine dem Hotelbetrieb dienende Nutzung nunmehr einer reinen Wohnnutzung vorbehalten ist.



Abbildung: Frühzeitige Beteiligung (von links nach rechts: Servicewohnen, Hotelgebäude und Kulturgang)



Abbildung: Öffentliche und erneute öffentliche Auslegung (Ansicht von Südwest, links Servicewohnen, rechts Hotelgebäude, Kulturgang hier nicht sichtbar)



Abbildung: Erneute öffentliche Auslegung (Ansicht von Südwest, links Servicewohnen, rechts Hotelgebäude, Kulturgang aus der Planung genommen)

4. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung und zum Ausgleich von Umweltauswirkungen

Durch Umsetzung der Planung kommt es zu einer Umnutzung der betroffenen Fläche, die einen Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet. Gemäß der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind 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 Ausgleich⁹ voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen entsprechend der Eingriffsregelung sind gemäß § 1a BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen. Im Folgenden werden geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen auf die betroffenen Schutzgüter der Umweltprüfung (Natur und Landschaft sowie Schutzgut Mensch) dargestellt.

4.1 Maßnahmen zur Vermeidung/Verringerung von Umweltauswirkungen

Hinsichtlich baubedingter Umweltauswirkungen sind im Wesentlichen technische und terminliche Vorkehrungen zu beachten. Hinzu kommen Schutzmaßnahmen für den vorhandenen Baumbestand und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Hinblick auf den Artenschutz:

- Baustellenablauf/maschinelle Ausstattung: zügige Durchführung der Arbeiten zwecks Minimierung des Störungszeitraumes für die Schutzgüter Tier und Mensch, Minimierung der durch Maschinenfahrzeuge entstehenden Geruchs- und Lärmemissionen durch Nutzung von Fahrzeugen aktueller Abgasnormen bei möglichst sparsamem Einsatz, Vorkehrungen zur Verhinderung von Boden- und Grundwasserverunreinigungen im Zuge der Bauarbeiten/Schutz- und Sicherungsmaßnahmen beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (Lagerung von Kraftstoffen und Ölen sowie das Betanken von Baufahrzeugen und Maschinen nur auf versiegelten Flächen oder sonstigen gegen Leckagen im Erdreich gesicherten Flächen),
- Bodenschutz unter Einhaltung einschlägiger Normen und Vorschriften wie DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten), DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial):
 - Schonender Umgang mit Oberboden: Oberbodenarbeiten möglichst ausschließlich bei trockener Witterung, fachgerechte Zwischenlagerung und Sicherung des Oberbodens getrennt vom Rohboden und abseits des Baustellenbetriebs,
 - fachgerechter Abtrag und Lagerung des anstehenden und für Vegetationszwecke vorgesehenen Bodens,
 - im Bereich der zukünftigen Gartenflächen Beschränkung der Erdarbeiten auf das Nötigste,
 - Vorkehrungen zur Verhinderung von Bodenverunreinigungen und Grundwasserverunreinigungen im Zuge der Bauarbeiten,
 - Wiederherstellung verdichteter Bereiche nach Beendigung der Bauarbeiten; (Schutzgut Boden, Grundwasser)
- Schutz zu erhaltender Gehölze gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) während des Baustellenbetriebs (Schutzgut Pflanze)
- Gehölzentnahmen entsprechend § 39 BNatSchG nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. (Schutzgut Tiere)

⁹ Gemäß § 200a BauGB umfassen in der Bauleitplanung Darstellungen für Flächen zum *Ausgleich* und Festsetzungen für Flächen oder Maßnahmen zum *Ausgleich* im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB auch *Ersatzmaßnahmen*.

- Umweltbaubegleitung bei Gehölzentnahmen, d. h. Auswahl und Kontrolle der zu entnehmenden Gehölze auf z. B. Baumhöhlen, Nester;
- Bauzeitenbeschränkung der Gebäudeabrissarbeiten zum Schutz gebäudebesiedelnder Fledermäuse (Zwergfledermaus): der Gebäudeabriss muss im Zeitraum vom 01.10. bis 15.11. beginnen; vor Beginn der Abrissarbeiten sind bereits sämtliche Lüftungsschlitze/-öffnungen effektiv zu verschließen, um eine Besiedlung durch Fledermäuse zu vermeiden, falls Gebäudeteile erst nach dem 15.11. abgerissen werden sollten (*Hinweis: ein Verschließen sämtlicher Zugangsmöglichkeiten für Fledermäuse wurde bereits durchgeführt*); Überwachung der gesamten Abrissarbeiten durch Umweltbaubegleitung (Schutzgut Tiere)

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

- teilweiser Erhalt eines wertvollen Gehölzbestandes durch Verzicht auf Freistellungen von Gehölzen im Osten des Plangebietes (Festsetzung als Fläche für Wald) und der waldähnlichen Grünfläche G2 (hier Erhalt von Starkholz und Mindestabstände zwischen Baumgehölzen, ggf. durch Neupflanzungen zu erwirken) (Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Klima)
- Sicherung von sechs Habitatbäumen vornehmlich für den Waldkauz (Bäume mit Brusthöhendurchmesser ab 50 cm und möglichst Vorhandensein von Baumhöhlungen); dauerhafte Markierung durch Plaketten. Aufgrund der räumlichen Nähe der Bäume zu vorhandenen Bebauungen/Wegeführungen sind die Bäume jährlich im Sinne der Verkehrssicherheit zu prüfen. Ist eine Standsicherheit nicht mehr gegeben, können die Bäume in einer Höhe von ca. 6 m abgeschnitten werden, so dass der verbleibende Stumpf weiterhin Habitatqualität bieten kann (Schutzgut Tiere)
- Aufgabe der Fußwegeverbindungen im Bereich der Waldflächen (einschließlich Entfernung der Wegebefestigung) zur Verminderung von Störungen (Schutzgut Tiere);
- nahezu flächendeckende Dachbegrünung auf allen Dachflächen der geplanten Gebäude: Eine Dachbegrünung dient der Einbindung der neuen Gebäudekomplexe in die bestehenden Grünstrukturen. Von besonderer Relevanz ist diese Einbindung aufgrund der topografischen Lage des Plangebietes und den bestehenden Sichtachsen von oberhalb liegenden Aussichtsbereichen des Burgbergs. Für die Begrünung wird zudem die überwiegende Verwendung heimischer Gräser und Kräuter festgesetzt, die zum einen in der Draufsicht einen natürlichen Charakter der Dachbegrünung unterstreichen und zum anderen den größtmöglichen ökologischen Nutzen für Insekten und in der Folge auch insektenfressende Wirbeltiere bringen. Zudem leisten Gründächer durch Rückhaltung und verzögerte Abgabe und Verdunstung von anfallendem Regenwasser ein Abpuffern von Starkregenereignissen, durch die vorgesehene Versickerung des Dachwassers zudem eine geminderte Reduktion der Grundwasserneubildung (zudem eine Entlastung des Kanalsystems). Darüber hinaus bietet Dachbegrünung Vorteile in siedlungsklimatischer und lufthygienischer Hinsicht (geringere Erhitzung durch Verdunstungsleistung, Filter für Luftschadstoffe). Ein Gründach bewirkt durch seine dämmende Wirkung und die Verdunstungskälte eine Verbesserung des Raumklimas der darunter liegenden Gebäudeteile sowie Energiespareffekte (Heizung im Winter, Klimatisierung im Sommer) und einen damit verbundenen makroklimatischen Nutzen. (siehe auch Abbildung in Kapitel 4.3) (Schutzgüter Tiere, Boden/Wasser, Klima, Landschaftsbild, Kulturgüter)
- Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen sollten Gebäudefassaden aus transparentem oder stark spiegelndem Glas möglichst vermieden oder mit Vorsorgeeinrichtungen gegen Vogelschlag (z. B. geriffeltes, geripptes oder mattiertes oder sonstiges reflexionsarmes Glas, Empfehlung zur Unterteilung

der Glasfronten mit Markierungen im Abstand von 10 cm) ausgestattet werden. Diese Maßnahme wird als Empfehlung in den Bebauungsplan aufgenommen. (Schutzgut Tiere)

- Vorgabe zur Verwendung insekten- und fledermausverträglicher Beleuchtung: insekten-/fledermausverträgliche Leuchtmittel, keine direkte Beleuchtung angrenzender Wald- und Grünflächen (Schutzgut Tiere)

4.2 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des Artenschutzes (CEF)

Ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG liegt gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Dies kann auch unter Hinzuziehung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen/CEF-Maßnahmen erzielt werden. Als CEF-Maßnahmen gelten konfliktmindernde und funktionserhaltende Maßnahmen, d. h. Maßnahmen, welche die kontinuierliche Funktionsfähigkeit einer Fortpflanzungs- oder Ruhestätte gewährleisten (continued ecological functionality) und somit das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände verhindern. Um eine rechtskonforme Anwendung dieser Regelung zu gewährleisten, sind artbezogene funktionale, räumliche und zeitliche Anforderungen zu berücksichtigen. Für das vorliegende Vorhaben werden verbindliche CEF-Maßnahmen für den Waldkauz und die relevanten Fledermausarten festgelegt, die planintern im eigentlichen Geltungsbereich sowie in einem gesonderten Geltungsbereich für CEF-Maßnahmen verortet sind.

Der gesonderte Geltungsbereich befindet sich in der Gemarkung Tecklenburg, Flur 11, Flurstück 337 (Kurpark Tecklenburg). Die zu Maßnahmenzwecken abgegrenzte Waldfläche mit einer Größe von 0,468 ha setzt sich vornehmlich aus Buchenalthölzern zusammen und weist nach entsprechender fachgutachterlicher Untersuchung zurzeit keine anderweitige Besiedlung durch einen Waldkauz auf. Sie besitzt damit geeignete Eigenschaften zur Besiedlung durch den Waldkauz im Falle einer bau-/anlagenbedingten Vergrämung des im Plangebiet erfassten Waldkauzes. Das 20 m von der landwirtschaftlichen Nutzung im Norden und 30 m von Geh- und Radwegen (weitere Himmelsrichtungen) gelegene, steile und zertalte Waldgebiet weist derzeit einen Fußweg auf, der aufgrund der erheblichen Verschleichwirkung durch Passanten aus der Nutzung genommen werden muss.

Planinterne CEF-Maßnahmen im Geltungsbereich sowie im gesonderten Geltungsbereich CEF werden wie folgt festgesetzt:

- vor Baubeginn Installation von drei Waldkauzkästen im räumlichen Zusammenhang mit der Planung, davon ein Kasten innerhalb der östlichen Fläche für Wald, zwei weitere Kästen innerhalb der o. g. Ausgleichsfläche im Kurpark.
- Vor Baubeginn Sicherung von insgesamt 20 Habitatbäumen mit mindestens 50 cm Brusthöhendurchmesser und möglichst Vorhandensein von Baumhöhlen als Ausgleich für die Rücknahme von Waldflächen mit Lebensraumfunktion für den Waldkauz; hierbei Sicherung von sechs Bäumen im eigentlichen Plangebiet sowie von 14 Habitatbäumen im rund 800 m nördlich des Plangebietes gelegenen Kurpark Tecklenburg (siehe auch Kapitel 4.4).

Überdies werden weiterhin Maßnahmen im funktionalen Umfeld des Vorhabenbereiches erforderlich, die wie folgt vorzunehmen sind:

- Installation von mindestens 30 Fledermauskästen mit Eignung als Sommer- und/oder Überwinterungsquartier vor Beginn der Abrissarbeiten; davon sind gemäß gutachterlicher Empfehlung sieben Kästen am Kulturhaus an der durch Überbau geschützten Südostseite anzubringen, die übrigen Kästen sind an den Gebäuden des Kreis-/Rathauses unterzubringen; *Hinweis: Die Maßnahme wurde bereits Ende Juni 2018 umgesetzt es wurden insgesamt 32 Kästen an Kulturhaus und Kreis-/Rathaus angebracht.*

Habitatbäume und Wegeverbindungen der Maßnahmenfläche im Kurpark sind wie folgt verortet:

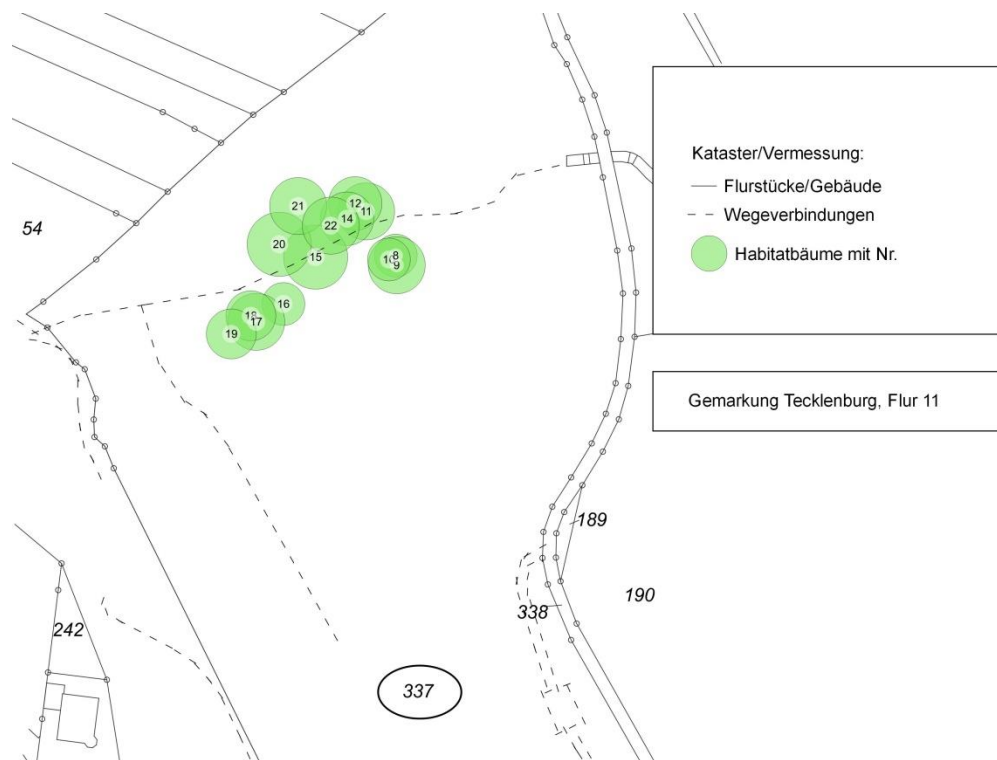


Abbildung: CEF-Maßnahme Waldkurpark

Hinweis: Eine Auflistung aller artenschutzrechtlich relevanten Maßnahmen, d.h. CEF-Maßnahmen sowie festsetzbare und nicht-festsetzbare Vermeidungsmaßnahmen, ist auch zusammenfassend unter Punkt 8 der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.

4.3 Eingriffsbilanzierung

Trotz Beachtung konfliktvermeidender und -vermindernder Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet gehen mit Umsetzung der Planung ökologische Wertigkeiten verloren.

Trotz Beachtung konfliktvermeidender und -vermindernder Maßnahmen im Plangebiet werden mit Umsetzung der Planung allein durch die umfangreiche zusätzliche Versiegelung bei gleichzeitigem Verlust von Gehölzbeständen ökologische Wertigkeiten verloren gehen. Gemäß Stellungnahme des Landesbetriebes Wald und Holz von 2015 ist zudem Fläche für Wald von der Planung betroffen, die bei Überplanung entsprechend zu ersetzen ist.

Forstrechtlicher Waldausgleich

Bei Umsetzung der Planung kommt es zur Umwandlung von 0,576 ha Waldfläche. Diese Zahl ergibt sich aus der Gegenüberstellung der erfassten Bestandswaldflächen (AR1) einschließlich der zugehörigen Wegeverbindungen (VB5) innerhalb der Waldflächen mit der verbleibenden Flächengröße der festgesetzten Fläche für Wald (siehe auch Tabellen Bestand und Planung zur nachfolgenden naturschutzrechtlichen Eingriffsbilanzierung). Die Grünfläche G2 wird zwar per textlicher Festsetzung in waldähnlicher Nutzung verbleiben, fließt aber aufgrund funktioneller Einschränkungen z.B. durch mögliche Freistellungen für Sichtfenster nicht als Walderhalt in die Berechnung des Waldersatzes ein.

Gemäß Stellungnahme des Landesbetriebs Wald und Holz ist der Waldverlust im Verhältnis 1 : 2 durch Neuanlage von Wald zu ersetzen. Somit ergibt sich das Erfordernis zur Neuanlage von **1,152 ha** Wald.

Im Zuge der Planung zur erneuten Offenlage erfolgte bereits eine Vereinbarung mit der Naturschutzstiftung des Kreises Steinfurt zur Ablösung von 1,128 ha waldbezogener Kompensationsmaßnahmen. Durch vorliegende Umplanung einschließlich Erweiterung des Geltungsbereichs verbleibt somit das Erfordernis zur zusätzlichen Aufforstung in einer Größenordnung von 0,024 ha

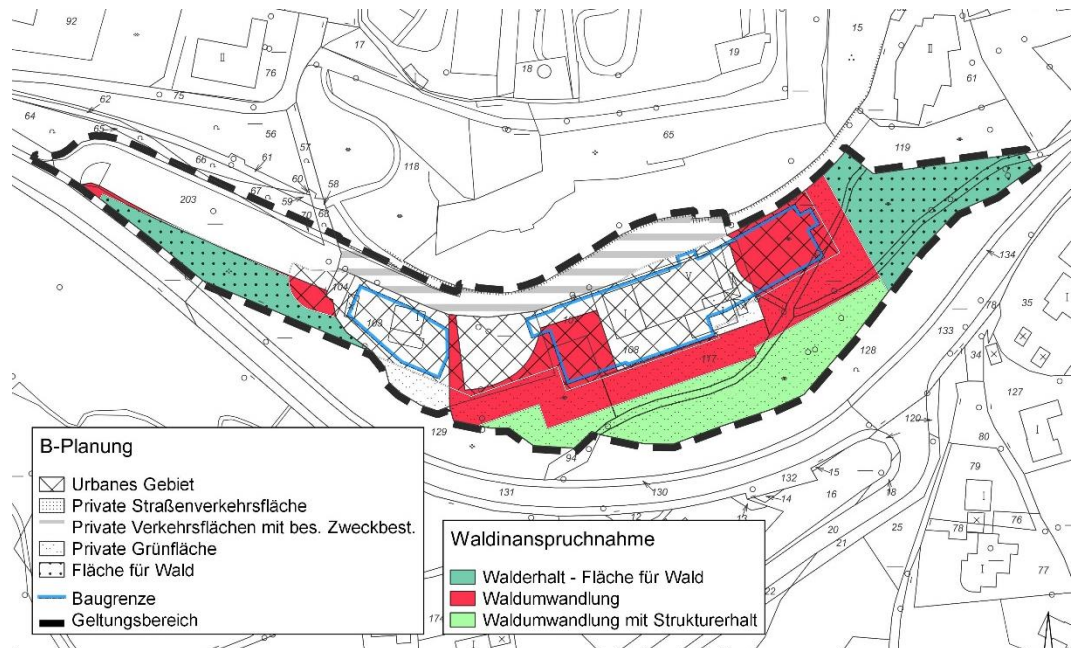


Abbildung: Karte zur Waldinanspruchnahme

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

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 Werteinheiten 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 Bewertung des Bestandes richtet sich nach der in Kapitel 3 erfolgten Bestandsbeschreibung der erfassten Biotoptypen.

Die Bewertung der Planung bezieht sich auf die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die Fläche für Wald erfährt aufgrund der Flächenverkleinerung und nicht gänzlich auszuschließender Störungen eine Abwertung gegenüber dem Bestand. Die Grünfläche G2 soll gemäß textlicher Festsetzung weitgehend unverändert gegenüber dem Bestand verbleiben, es sind aber z. B. in beschränktem Maße Freistellungen für Sichtachsen zugelassen. Somit erhalten die Flächen die Bewertung für eine strukturreiche Grünanlage (Code 4.7 der Numerischen Bewertung). Da es sich bei diesen Flächen weitgehend um den Erhalt vorhandener Strukturen handelt, wird hier der Bestandwert (Grundwert A) für strukturreiche Grünanlagen mit 5 Wertpunkten angesetzt. Grünfläche G1 erhält durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nur wenige Restriktionen bezüglich der Ausgestaltung und wird als Ziergarten mit $\geq 50\%$ heimischen Gehölzen

bewertet. Innerhalb des Baugebietes werden sämtliche für eine Dachbegrünung vorgesehenen Flächen mit 0,5 Wertpunkten in die Bewertung eingestellt. Die eingerechneten Flächen ergeben sich aus dem Lageplan zum angebotsbezogenen Bebauungsplan. Die Gesamtdachfläche der geplanten Gebäude beträgt entsprechend des Vorhabenplans rund 1.770 m². Abzüglich notwendiger Flächen für technische Einrichtungen, Oberlichter, Kiesrandstreifen, die mit 20 % der Dachflächen angenommen werden, wird die Fläche der künftigen Gründächer mit einer Fläche von 1.420 m² angesetzt.

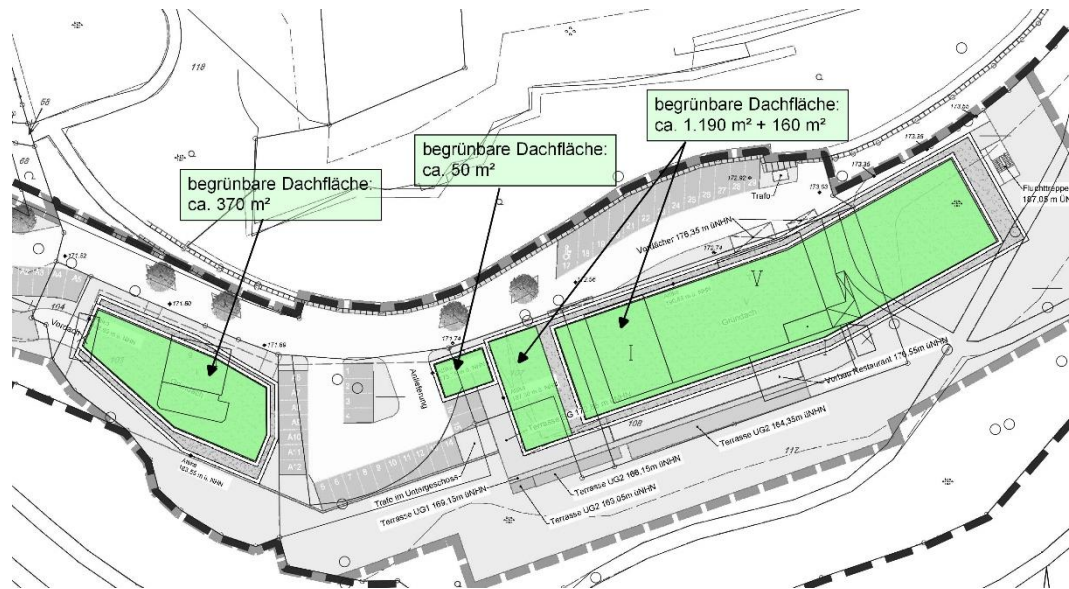


Abbildung: Dachflächen zur Begrünung

Tab.: Bewertung Bestand

Code NumBew	Langname	BTK	Gehölzart	Wuchs- klasse	Fläche m ²	Grund- wert A	Flä- chen- wert
1.1	Gebäude	HN1			1023	0	0
1.1	Parkplatz	HV3me1			554	0	0
1.1	Verkehrsfläche mit öf- fentlichem Parkplatz	VA0/HV4 me2			1654	0	0
1.1	Verkehrsfläche mit Parkplatz	VA0/HV3 me2/me1			1441	0	0
1.1	Rad-/Fußweg (Pflaster- und Plattenbeläge)	VB5me1			148	0	0
1.1	Rad-/Fußweg (Asphalt)	VB5me2			575	0	0
2.2	Verkehrsgrün (Rasen)	HC4			50	2	100
4.7	Gehölzstreifen, vorw. nicht-heimisch	BD3ka4		ta1,ta	74	5	370
5.1	Siedlungsbrache (ehem. Hausgarten, tlw. Brombeerdominanz)	HW0/HJ0ste	sc		931	4	3.724
5.1	trockene Hochstauden- flur	LB2ste			419	4	1.676
6.4	Ahornmischwald	AR1	lt,lb,(lj,lc,lu)	ta3,ta2	956	6	5.736
6.4/7.2	Ahornmischwald	AR1	lt,(ly,nf)	ta3,ta4 (ta2)	781	6	4.686
6.4(+)	Ahornmischwald	AR1	lt,lb,lc,(lg,lj, lx,lu,lp,ly,sj)	ta,ta2,ta3 (ta11)	5452	8	43.616
Σ					14.058		59.908

Tab.: Bewertung Planung

Code NumBew	Nutzung	Fläche m ²	Grundwert P	Flächen- wert
1.1	Baufläche inkl. Stellplatzanlage, GRZ max. 1,0	5.230	0	0
4.1	davon extensive Dachbegrünung	1.420	0,5	710
1.1	Straßenverkehrsfläche	961	0	0
1.1	Verkehrsfläche mit bes. Zweckbestimmung	1.353	0	
1.1	Fläche für die Ver- und Entsorgung	19	0	
4.4	Private Grünfläche G1	2.227	3	6.681
4.7	Private Grünfläche G2	2.030	5	10.150
6.4	Fläche für Wald (Ost)	1.440	5	7.200
6.4	Fläche für Wald (West)	798	5	3.990
Σ		14.058		28.731

Die Gegenüberstellung von Bestand und Planung ergibt ein rechnerisches Biotopwertdefizit von **31.177 WE**.

Gesamtbetrachtung:

Bei einer durchschnittlichen Flächenaufwertung von 4 WE/m² im Falle einer Aufforstung von Acker wären dies rund 0,78 ha Aufforstungsfläche. Der walddrechtliche Ausgleich geht somit deutlich über das Erfordernis gemäß Biotopwertbilanzierung hinaus und deckt den naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarf vollständig mit ab.

4.4 Externe Kompensation

Die Durchführung externer Kompensationsmaßnahmen ist integrativ für den Ausgleich nach Naturschutz- und Waldrecht vorzunehmen.

Der Waldausgleich und damit auch die Kompensation im Sinne der Eingriffsregelung werden über Aufforstungsmaßnahmen der Naturschutzstiftung des Kreises Steinfurt in der Gemarkung Ledde geleistet. Die Maßnahme umfasst einen Teilbereich des Flurstücks 647 in der Flur 7. Die Fläche liegt ca. 400 m südlich der Ortslage Ledde und grenzt unmittelbar östlich an das Naturschutzgebiet ST-126 „Sundern“ an.

Ziel der Maßnahme ist die Entwicklung eines naturnah bewirtschafteten Laubwalds entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation (Eichen-Hainbuchenwald). Zu diesem Zweck erfolgt die Erstaufforstung der bis dahin ackerbaulich genutzten Fläche mit Gehölzen aus geeigneten Herkünften. Neben der Erstaufforstung werden sowohl ein Waldrand, als auch ein Waldsaum angelegt.

Über eine Ablösevereinbarung zwischen Vorhabenträger und Naturschutzstiftung erfüllt der Vorhabenträger alle Anforderungen an die Kompensation des Eingriffs. Neben Bereitstellung der Fläche und Durchführung der Maßnahme sind hier auch alle dauerhaften Verpflichtungen zur Gewährleistung der Kompensationsziele (Pflege, Monitoring) enthalten.

Hinweis: Aufgrund der zwingenden Forderung des Landesbetriebes Wald und Holz zur Neuanlage von Wald bei Umwandlung bestehender Waldflächen ist die vorrangige Vermeidung von Nutzungsaufgaben landwirtschaftlicher Flächen gemäß § 15 Abs. 3 BNatSchG nicht möglich.

Aufgrund einer nunmehr zusätzlich erforderlichen Waldkompensation in einer Größenordnung von 240 m² ist die Maßnahme spätestens zum Satzungsbeschluss zu erweitern oder zu ergänzen.

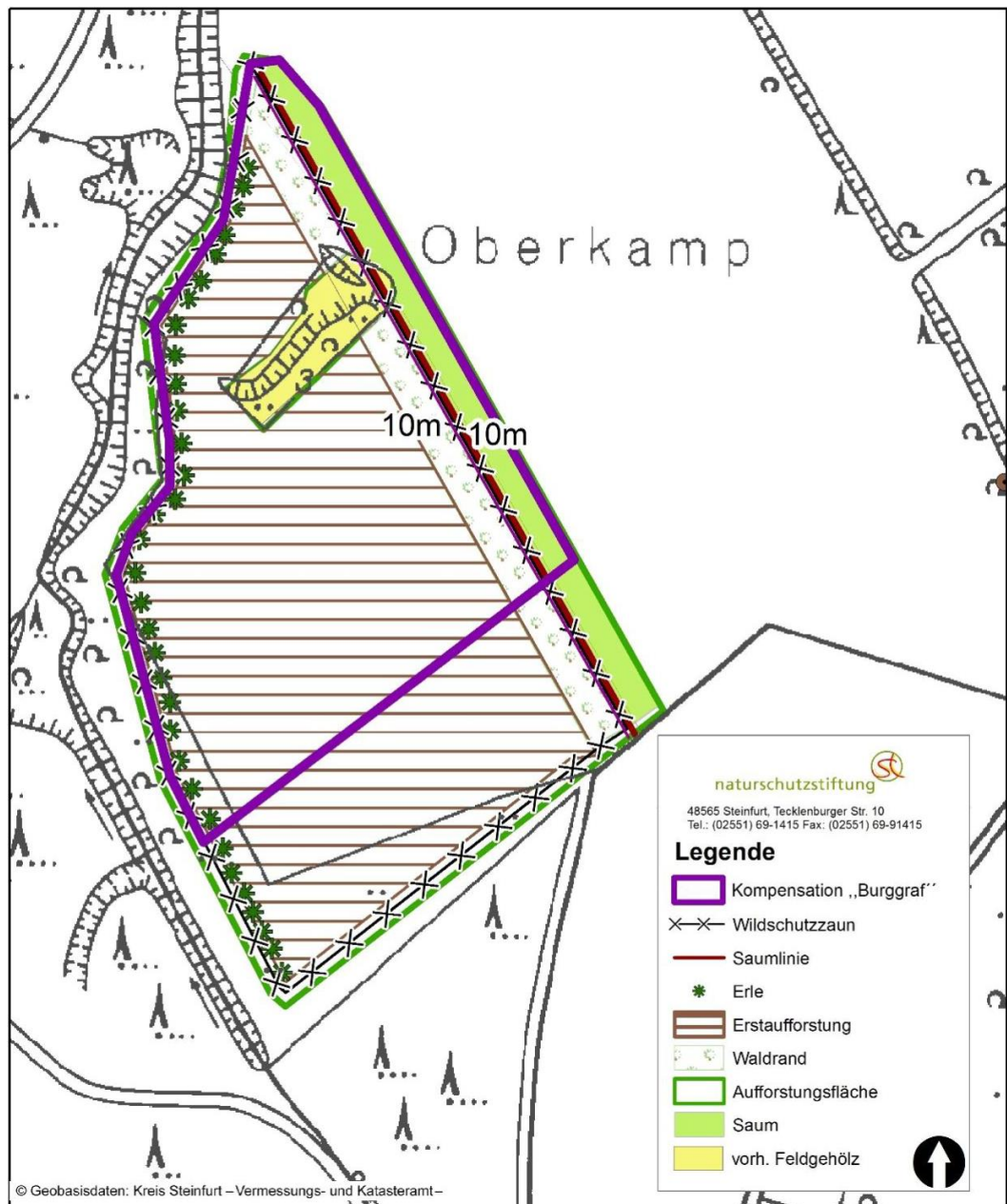


Abbildung: Externe Kompensation Gemarkung Ledde

5. Zusätzliche Angaben

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

Der Umweltbericht wurde auf Grundlage eigener Ortsbegehungen, dreier Fachgutachten und der Auswertung vorhandener Daten und unter Anwendung verschiedener Arbeitshilfen erstellt.

Aufgrund der langen Planungszeiträume und der Erweiterung des Plangebietes zur 2. erneuten Offenlage bestanden hinsichtlich der Ergebnisse der örtlichen Erfassung der Biotopausstattung keine hinreichende Sicherheit mehr. Diese Unsicherheit konnte durch eine erneute Ortsbegehung ausgeräumt werden.

Die zeitliche Ausdehnung der Planung birgt zudem Prognoseunsicherheiten bezüglich des Schutzgutes Tiere in sich. Die Erfassungsdaten aus dem Jahr 2014 weisen grundsätzlich keine ausreichende Datenaktualität mehr auf. Eine

Plausibilitätskontrolle aus dem Jahr 2021 kommt jedoch zu dem Schluss, dass aufgrund der weitgehend unveränderten Habitatstrukturen keine nennenswerten Veränderungen in der Besiedlung des Plangebietes zu erwarten sind. Aufgrund des seither wiederum vergangenen Zeitraums von nahezu einem Jahr ist die Möglichkeit von Prognoseunsicherheiten weiter gestiegen. In Anlehnung an die Plausibilitätskontrolle von 2021 wird dennoch weiterhin mit den vorhandenen Daten gearbeitet. (siehe auch Punkt 8 der Begründung zum Bebauungsplan)

5.2 Referenzliste der verwendeten Quellen

Fachgutachten:

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (ASP) zum vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 50 „Hotel Burggraf“ der Stadt Tecklenburg, Stufen 1 und 2; BMS-Umweltplanung, Osnabrück; Stand Juli 2018 mit Plausibilitätskontrolle vom 26.04.2021

Baugrundgutachten Neubau Hotel Burggraf Meesenhof in 49545 Tecklenburg, Sack + Temme Gbr., Osnabrück, 31.01.2018

Schallimmissionsprognose für den Neubau einer Hotel- und Wohnanlage „Burggraf“ in Tecklenburg, RP Schalltechnik, Osnabrück, 31.01.2022

Arbeitsgrundlagen (Abruf Internetquellen: 05/2018, teils aktualisiert 02/2022):

Kartierschlüssel Biotoptypen NRW (LANUV, Stand Mai 2020)

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

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

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

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

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

Digitale hydrogeologische Karte von Nordrhein-Westfalen 1 : 100.000:
<http://www.wms.nrw.de/gd/hk100?VERSION=1.3.0&SERVICE=WMS&REQUEST=GetCapabilities>

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

Landschaftsinformationssammlung des LANUV (LINFOS):
<https://www.wms.nrw.de/umwelt/infos?VERSION=1.1.1>

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

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

Fachinformationssystem Klimaanpassung, Themenkarte Grundwasserneubildung 1981 – 2010:
<http://www.klimaanpassung-karte.nrw.de/>

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

Landschaftsverband Westfalen-Lippe (2013): Kulturlandschaftlicher Fachbeitrag zum Regionalplan Münsterland, Regierungsbezirk Münster

5.3 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

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

Im Rahmen des vorliegenden Vorhabens vorrangig zu beobachten/zu beachten sind:

- Vermeidung baubedingter Verstöße gegen die Grundsätze des Bodenschutzes: Überwachung durch die Bauleitung während der Bauphase,
- Vermeidung von baubedingten Belastungen des mit geringem Schutzpotential überdeckten Grundwassers: Überwachung durch Bauleitung während der Bauphase,
- Einhaltung der Vorgaben zum Baumschutz: Überwachung durch Bauleitung während der Bauphase,
- Überwachung der Gehölzrodungen im Zuge einer Umweltbaubegleitung,
- Überwachung des Gebäudeabrisses durch eine Umweltbaubegleitung,
- jährliche Kontrolle der Fledermaus- und Waldkauzkästen, erforderlichenfalls Reinigung, Instandsetzung oder Austausch,
- jährliche Kontrolle der gesicherten Habitatbäume im Hinblick auf Verkehrssicherheit; diese Maßnahme gilt insbesondere für die festgesetzten Bäume im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, da hier Auswirkungen auf umliegende Wege und Gebäude aufgrund geringer Abstände zum Teil nicht ausgeschlossen werden können,
- nach Abschluss der baulichen Maßnahmen, spätestens aber fünf Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplans, kontrolliert die Gemeinde deren ordnungsgemäße Durchführung unter Beachtung der im Umweltbericht genannten Maßnahmen zur Vermeidung/Verringerung von anlage-/betriebsbedingten Umweltauswirkungen.

6. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Tecklenburg beabsichtigt die planungsrechtliche Vorbereitung und Sicherung einer Nachfolgenutzung des seit 2001 geschlossenen Hotels Burggraf. Auf Grundlage eines Architektenwettbewerbes soll nun in modifizierter und erweiterter Form das Neubauvorhaben realisiert werden und durch den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Baurecht erhalten.

Wesentliche umweltrelevante Wirkfaktoren des Vorhabens sind:

baubedingt
- Abriss eines Bestandsgebäudes mit Lebensraumfunktion für Zwergfledermäuse, - Flächeninanspruchnahmen durch Baustelleneinrichtung, temporäre Lagerflächen, Baustraßen, Baufeldfreimachung mit entsprechender Beeinträchtigung des Bodengefüges (Verdichtung, Veränderung) und Verlust der vorhandenen Biotoptypen (vornehmlich Waldstrukturen),

baubedingt
– temporäre Geräusch- und Staubentwicklungen, – Verunreinigung von Boden und Luft durch Schadstoffemissionen.
anlagebedingt
– dauerhafte Flächenbeanspruchung und -versiegelung durch Neubauten und Nebenanlagen mit entsprechendem Biotopverlust/-degeneration und Lebensraumverlust sowie Veränderung der Standortverhältnisse in Bezug auf Boden, Wasserhaushalt und Lokalklima, – Veränderung der Raumstruktur und Veränderung des Landschaftsbildes durch Neubauten und Beseitigung vorhandener Gehölzbestände.
betriebsbedingt
– erhöhtes Verkehrsaufkommen im Plangebiet führt zu vermehrten Abgas- und Lärmemissionen, – Geräuschemissionen durch Betriebstätigkeiten mit entsprechenden Störwirkungen, – ggf. geplante nächtliche Beleuchtung führt zu Lichtemissionen.

Die Wertigkeiten der Schutzgüter der Umweltprüfung und die Prognose der wesentlichen voraussichtlichen nicht-vermeidbaren Umweltauswirkungen sind wie folgt einzustufen:

Schutzgut	Bestand/Bewertung Schutzgut	Umweltauswirkungen	
		Prognose	Erheblichkeit
Mensch	ehemals bedeutsam aufgrund der Eigenschaft als traditionsreicher Hotelstandort, hohe Bedeutung für die Freizeitnutzung aufgrund der Nähe zu bedeutsamen Kulturgütern einschließlich des historischen Stadtkerns und der Querung des Plangebietes durch örtliche und überörtliche Wanderwegeverbindung sowie Vorkommen weiterer Wanderwege in Blickbeziehung zum Plangebiet, Wohnumfeldfunktion für Wohnlagen nordöstlich und südlich des Geltungsbereichs	temporäre baubedingte Störungen umliegender Wohnnutzung; positive Auswirkungen im Hinblick auf die touristische Unterbringung am Standort Tecklenburg im Zielkonflikt mit der Beeinträchtigung touristisch bedeutsamer Merkmale im Umfeld des Vorhabenstandortes	o
Boden	geringmächtige Braunerde ohne besondere Schutzwürdigkeit; vorherrschende Bodenart Schluff; grundwasserfrei; teilweise bereits versiegelt, unversiegelte Bereiche teilweise als anthropogen veränderte Gartenböden und teilweise als Waldboden (geringfügig anthropogen beeinflusst) anzutreffen; allgemeine Bedeutung	zusätzliche Bodenversiegelung auf > 0,2 ha Fläche mit Totalverlust der Bodenfunktionen	x

Schutzgut	Bestand/Bewertung Schutzgut	Umweltauswirkungen	
		Prognose	Erheblichkeit
Wasser	Oberflächengewässer: nicht vorhanden Grundwasser: Kluft- bzw. Kluft-Poren-Grundwasserleiter; im Westen des Plangebietes ungünstiges Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung mit hoher Empfindlichkeit des Schutzgutes, geringe Grundwasserneubildungsrate; im oberen Bodenraum weitgehend grundwasserfrei mit Ausnahme örtlicher Vernässungen durch stauende Schichten; allgemeine Bedeutung	Reduzierung der Grundwasserneubildung durch zusätzliche Versiegelung auf > 0,2 ha Fläche; Vermeidung baubedingter Grundwasserverschmutzungen insbesondere im westlichen Plangebiet von hoher Wichtigkeit	o
Pflanzen/Biotop-typen	hauptsächliche Nutzung im Plangebiet: ahorndominierte und vielfach strukturreiche Waldflächen mit heimischen Bäumen vorwiegend mittleren bis höheren Alters, Vorkommen von Altbäumen, hohe Bedeutung. Alle weiteren nicht-versiegelten Biotoptypen im Plangebiet sind von geringer bis mittlerer Bedeutung. Versiegelte Flächen ohne Wertigkeit: Gebäude, Verkehrsflächen	Inanspruchnahme bisher unversiegelter, vegetationsbewachsener Flächen, neben ruderalisierten Bereichen von eher geringer Wertigkeit (ehemaliger Hausgarten, ehemalige Südterrasse Hotel) Überbauung/Beseitigung von 0,37 ha Wald; mindernd wirken sich der Erhalt von strukturreichem Wald im Osten des Plangebietes und Jungwald im Westen aus, weiterhin der Verbleib vorhandener Waldflächen entlang der Südgrenze des Plangebietes als waldähnliche Grünfläche G2 sowie nahezu flächendeckende Dachbegrünung.	x
Tiere/Arten-schutz	Vögel: im Geltungsbereich Nachweis von 17 Revieren der Arten Mönchsgrasmücke (2 Paare), Sommergoldhähnchen, Amsel (3 Reviere), Buchfink (2 Reviere), Rotkehlchen, Kohlmeise (2 Reviere), Bachstelze (am Gebäude; Vorwarnliste), Heckenbraunelle, Ringeltaube, Misteldrossel, Gartenbaumläufer, Waldkauz (streng geschützt). Weitere Gastvogelarten/Nahrungsgäste;	Vögel: Verlust von Revieren der Arten Heckenbraunelle, Ringeltaube, Sommergoldhähnchen und Zaunkönig, Bachstelze; aufgrund bestehender Ausweichmöglichkeiten keine erhebliche Betroffenheit; Freistellung von Hangwald führt zum Teilverlust strukturreicher Waldflächen und damit zur Einschränkung von Lebensraum des Waldkauzes	(x)

Schutzgut	Bestand/Bewertung Schutzgut	Umweltauswirkungen	
		Prognose	Erheblichkeit
	besondere Bedeutung Fledermäuse: Jagdgebiet für Arten der Gattung <i>Myotis</i> (Waldbereiche südlich des Hotelgebäudes) und für die Zwergfledermaus (Zuwegung und Hotelparkplatz), zwei Sommerquartiernachweise der Zwergfledermaus am Gebäude des leer stehenden Hotels, Einstufung als Lebensstätte für eine Gruppe von 20 – 40 Zwergfledermäusen; auch von einer Nutzung der Gebäudefassade als Winterquartier der Zwergfledermaus wurde sicher angenommen → bedeutender Teillebensraum mit Quartiersfunktion, der inzwischen durch Verschließen sämtlicher Zugangsöffnungen entwertet wurde (artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme zur Verhinderung von Verstößen gegen das Tötungsverbot); ferner potentielle Habitateignungen für die Arten Wasserfledermaus, Großes Mausohr, Kleine Bartfledermaus, Fransenfledermaus, Breitflügelfledermaus, Großer Abendsegler und Braunes Langohr; besondere Bedeutung	mit möglicherweise erheblicher Beeinträchtigung → CEF-Maßnahmen (Sicherung Habitatbäume, Nistkästen) für Nahrungsgäste keine essentielle Bedeutung Fledermäuse: Zerstörung einer Lebensstätte für Zwergfledermäuse durch Gebäudeabriss → CEF-Maßnahme (Aufhängung von 30 Kästen für die Zwergfledermaus im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Eingriffsort), Zusatzmaßnahmen: Spaltenquartiere am Neubau, im Neubau Kellerraum mit Eignung als Winterquartier Beeinträchtigung von Jagdhabitaten/Quartieren durch Freistellung von Gehölzbeständen nicht auszuschließen	
Klima/ Luft	aufgrund des vorhandenen Hangwaldes eine Bedeutung als Frischluftentstehungsgebiet und Schadstofffilter	in geringem Umfang Verlust siedlungsklimatischer Funktionen als Frischluftentstehungsgebiet und Schadstofffilter durch Gehölzrodungen, Minderung durch umfangreiche Dachbegrünung	-
Land-schaftsbild	Geltungsbereich aktuell deutlich geprägt von den Gehölzbeständen des relativ dichten Waldbestandes am Burgberg, bestehende Gebäude sind, ebenso wie auch der nahe gelegene historische Ortskern Tecklenburgs und die benachbarten, denkmalgeschützten Bauwerke/Ensembles, im Wesentlichen aus nächster	geplante Neubauten orientieren sich mit den Gebäudehöhen an den Höhen des bestehenden Hotelgebäudes, jedoch gesteigerte Fernwirkung durch deutlich größere Dimensionen der neuen Gebäude, Beeinträchtigung relevanter Sichtachsen aufgrund einer im Verhältnis zur	o - x

Schutzgut	Bestand/Bewertung Schutzgut	Umweltauswirkungen	
		Prognose	Erheblichkeit
	Nähe wahrzunehmen, mit zunehmender Entfernung besteht eine Sichtverschattung durch vorhandene Bäume; insgesamt natürlich wirkender Bereich in ortskernnaher Lage, nahes Umfeld deutlich geprägt von historischer Bausubstanz mit teilweise Schutzstatus nach Denkmalrecht Aus dem Plangebiet heraus Münsterlandblick Richtung Süden, jedoch ebenfalls stark sichtverschattet durch Bäume, von höhergelegenen Standorten (Wanderweg, Wierturm) Münsterlandblick über das Plangebiet hinweg; punktuelle Vorbelastung durch den bestehenden und zunehmend verfallenden Hotelbau	naturnahen und historisch geprägten Umgebung unmaßstäblichen Bausubstanz; optische Bedrängung der im Plangebiet bestehenden Wanderwegeverbindung; Minderung durch Maßnahmen der Einbindung/Einpassung, die (in der belaubten Jahreszeit) auf Sichtachsen von Süden her wirken	
Kultur- und Sachgüter	Lage am historischen Ortskern Tecklenburgs (geschützter Denkmalsbereich), mehrere Kulturdenkmale im näheren Umfeld (Burgruine, Wierturm, Meesenhof), geschützte Sichtachse Haus Marck – Südhang Teutoburger Wald, teilweise sichtbar durch Gehölzbestand am Hang betroffenes Sachgut: leer stehendes Hotelgebäude Burggraf	Neubauten überschreiten die vorhandene Gebäudehöhen der Hotelruine nicht, prägen aber durch deutlich gesteigerte Dimensionen die denkmalgeschützte Umgebung mit; hierdurch auch Beeinträchtigungen von Sichtachsen aus Süden sowie auch von höher gelegenen Standpunkten aus nach Süden zu erhaltende Wald-/Gehölzbestände bewahren eine gewisse Sichtverschattung der künftigen Gebäude und wirken zumindest aus südlicher Blickrichtung mindernd auf die zu erwartenden Auswirkungen; in Bezug auf höher gelegene Standorte in gewisser Weise mindernd wirkt zudem die geplante flächendeckende Dachbegrünung	o -x
Fläche	Beanspruchung bisher unversiegelter Grünfläche (faktisch Waldfläche) in eher kleinem Umfang zwecks Nachnutzung eines stillgelegten Hotelstandortes mit entsprechend geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche		o

- keine Beeinträchtigungen o geringe Beeinträchtigungen x erhebliche Beeinträchtigungen ((x) = erhebliche Beeinträchtigung durch Maßnahmen minderbar)

Zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

planinterne Maßnahmen zu Vermeidung/Verringerung
baubedingt: – Maßnahmen des Bodenschutzes – Schutz zu erhaltender Gehölze – Gehölzschnitt und -rodung nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar, nur mit Umweltbaubegleitung – Bauzeitenbeschränkung für geplanten Gebäudeabriss, Umweltbaubegleitung
anlagen- und betriebsbedingt: – teilweiser Erhalt eines wertvollen Gehölzbestandes (Flächen für Wald, Grünfläche G2) einschließlich Sicherung von sechs Habitatbäumen für den Waldkauz und Aufgabe von Wegeverbindungen – Umgebungsangepasste Architektur/Gebäudegestaltung – Dachbegrünung – Vorgaben zur Verwendung insekten- und fledermausverträglicher Beleuchtung:
vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen Artenschutz/CEF
– Installation von 30 Fledermauskästen vor Baubeginn (bereits umgesetzt) – Sicherung von insgesamt 20 Habitatbäumen für den Waldkauz – Installation von drei Waldkauzkästen im räumlichen Zusammenhang mit der Planung
planexterner Ausgleich
kombinierte Kompensationsmaßnahme Naturschutzrecht (Eingriffsregelung) und Waldrecht: Aufforstung von rund 1,15 ha Wald; Ablösung über die Naturschutzstiftung des Kreises Steinfurt Artenschutz: Sicherung von 14 Habitatbäumen in der Gemarkung Tecklenburg, Flur 11, Flurstück 337 (Kurpark Tecklenburg); diese Maßnahme wird als zusätzlicher Geltungsbereich Bestandteil des Bebauungsplans

III. Verfahrensvermerk

1. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Tecklenburg hat in seiner Sitzung am 30.01.2018 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 50 „Hotel Burggraf“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 31.01.2018 ortsüblich bekanntgemacht worden.

2. Frühzeitige Beteiligung

Die frühzeitige Beteiligung wurde vom Rat der Stadt Tecklenburg in seiner Sitzung am 30.01.2018 beschlossen und hat gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 05.02.2018 bis 05.03.2018 stattgefunden. Ort und Dauer der frühzeitigen Offenlage wurden am 31.01.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 31.01.2018. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 05.03.2018 gegeben.

Das Ergebnis der Abwägung eingegangener Anregungen und Bedenken ist in den Bebauungsplanentwurf bzw. die Entwurfsbegründung eingeflossen.

3. Offenlage

Der Rat der Stadt Tecklenburg hat in seiner Sitzung am 29.05.2018 die Offenlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 50 „Hotel Burggraf“ mit der Entwurfsbegründung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat mit der Entwurfsbegründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.08.2018 bis 14.09.2018 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 03.08.2018 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 03.08.2018. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 14.09.2018 gegeben.

Das Ergebnis der Abwägung eingegangener Anregungen und Bedenken ist in den Bebauungsplanentwurf bzw. die Entwurfsbegründung eingeflossen.

4. Erneute Offenlage

Der geänderte/ergänzte Planentwurf wurde vom Rat der Stadt Tecklenburg in seiner Sitzung am 27.04.2021 beschlossen und hat mit der Entwurfsbegründung gem. § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.06.2021 bis 26.07.2021 erneut öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 10.06.2021 ortsüblich bekanntgemacht.

Die erneute Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden gem. § 4a Abs. 3 i. V. m. § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 10.06.2021. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 26.07.2021 gegeben.

Das Ergebnis der Abwägung eingegangener Anregungen und Bedenken ist in den Bebauungsplanentwurf bzw. die Entwurfsbegründung eingeflossen.

5. 2. Erneute Offenlage

Der geänderte/ergänzte Planentwurf wurde vom Rat der Stadt Tecklenburg in seiner Sitzung am beschlossen und hat mit der Entwurfsbegründung gem. § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis erneut öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht

Die erneute Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden gem. § 4a Abs 3 i. V. m. § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

Das Ergebnis der Abwägung eingegangener Anregungen und Bedenken ist in den Satzungsplan bzw. die Satzungs begründung eingeflossen.

6. Satzungsbeschluss

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

7. Ausfertigung

Am hat der Bürgermeister bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des jeweils zuständigen gemeindlichen Gremiums übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

8. Bekanntmachung

Der Satzungsbeschlusses wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Tecklenburg, den

Der Bürgermeister

.....
(Stefan Streit)

Bearbeitung und Verfahrensbetreuung:

Osnabrück, den 22.02.2022

Bu/Lh/Sp/Su-305.190

.....
(Der Bearbeiter)

