

Stadt Tecklenburg

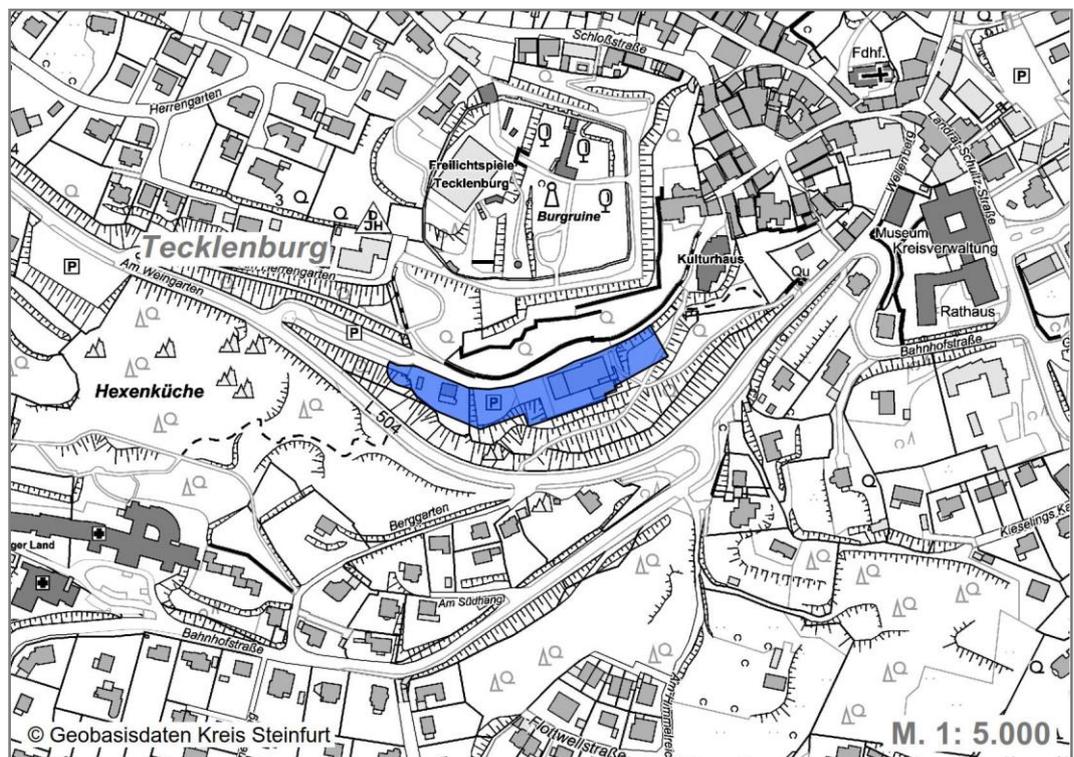
Kreis Steinfurt

48. Flächennutzungsplanänderung

-2. erneute öffentliche Auslegung -

Begründung mit Umweltbericht

gem. § 5 Abs. 5 BauGB



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

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

Inhaltsverzeichnis

	Seite
I. Begründung	1
1. Grundlagen der 48. Flächennutzungsplanänderung	1
1.1 Rechtsgrundlagen der 48. Flächennutzungsplanänderung	1
1.2 Änderungsbereich	1
2. Planungsanlass, -ziele	1
3. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung	2
3.1 Art der Nutzung	3
3.2 Parkplatzflächen	4
4. Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB)	4
5. Berücksichtigung des Gebotes der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB), der Bodenschutzklausel (§ 1a Abs. 2 BauGB) und des Klimaschutzes (§ 1a Abs. 5 BauGB)	5
6. Verwirklichung der 48. Flächennutzungsplanänderung	6
6.1 Verkehrliche Erschließung und infrastrukturelle Ver- und Entsorgung	6
6.2 Bau- und Bodendenkmäler, Denkmalzonen und Grabungsschutzgebiete	6
6.3 Altlasten	7
6.4 Soziale Maßnahmen	7
6.5 Freizeit / Erholung / Tourismus / Wirtschaft	8
II. Umweltbericht	9
1. Beschreibung des Planvorhabens	9
1.1 Ziele der Flächennutzungsplanänderung	9
1.2 Angaben zum Standort	9
1.3 Art und Umfang des Vorhabens, Bedarf an Grund und Boden	10
2. Ziele des Umweltschutzes laut der einschlägigen Fachgesetze und Pläne und ihre Berücksichtigung	10
2.1 Gesetzliche Grundlagen	10
2.1 Schutzgebiete und Schutzfestsetzungen	11
2.2 Fachpläne / fachliche Vorgaben	12
3. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens und Auswirkungen bei Durchführung der Planung	13
3.1 Schutzgut Mensch	13
3.2 Schutzgut Boden	14
3.3 Schutzgut Wasser	15
3.4 Schutzgut Pflanzen / Biotoptypen	16
3.5 Schutzgüter Tiere und Biologische Vielfalt / Artenschutz	19
3.6 Schutzgut Klima/Luft	22
3.7 Schutzgut Landschaftsbild	22
3.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	24

3.9	Wechselwirkungen	25
4.	Überschlägige Prognose und Bewertung der Umweltauswirkungen	26
4.1	Zu erwartende erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung	26
4.2	Betrachtung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	27
4.3	Auswirkungsprognose	27
5.	Zusätzliche Angaben	29
5.1	Hinweise zur Methodik und zu Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	29
5.2	Referenzliste der verwendeten Quellen	29
5.3	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	30
6.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	30
III.	Verfahrensvermerk	33
1.	Aufstellungsbeschluss	33
2.	Frühzeitige Beteiligung	33
3.	Offenlage	33
4.	Erneute Offenlage	33
5.	2. Erneute Offenlage	34
6.	Feststellungsbeschluss	34
7.	Ausfertigung	34
8.	Genehmigung	34
9.	Bekanntmachung	34

Anlage: Bestandsplan Biotoptypen; ibt, Osnabrück, 23.02.2022

I. Begründung

1. Grundlagen der 48. Flächennutzungsplanänderung

1.1 Rechtsgrundlagen der 48. Flächennutzungsplanänderung

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

jeweils in der zurzeit geltenden Fassung.

1.2 Änderungsbereich

Der Änderungsbereich der 48. Flächennutzungsplanänderung liegt in der Stadt Tecklenburg, westlich des Stadtzentrums Tecklenburg an der Straße *Meesenhof*. Er umfasst dort die Flurstücke 103, 104, 107, 108 und 117 (teilweise) der Flur Nr. 8, Gemarkung Tecklenburg sowie das Flurstück 203 (teilweise) der Flur Nr. 9, Gemarkung Tecklenburg.

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

Der räumliche Geltungsbereich der 48. Flächennutzungsplanänderung ist in der Planzeichnung festgesetzt. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,46 ha.

2. Planungsanlass, -ziele

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

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

Im Jahr 2014 wurde sodann ein Bauleitplanverfahren mit der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eingeleitet. In der frühzeitigen Beteiligung sind 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 unterbrochen und ein Architektenwettbewerb ausgelobt.

An der Wiederbelebung dieses Bereiches besteht ein großes städtisches Interesse. Ein Investor plant nun das Vorhaben mit ergänzender Wohnnutzung zu realisieren. Durch die Ergänzung der Wohnnutzung kann eine robustere

Nutzungsstruktur geschaffen werden, die weniger krisenanfällig ist und den Bereich ganzjährig belebt und für eine zusätzliche Belebung des Stadtzentrums sorgt.

Mit dieser Planänderung sollen folglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das zwischen den Planungsbeteiligten abgestimmte Projekt geschaffen werden, um dadurch den Standort wiederzubeleben und das Stadtzentrum Tecklenburg langfristig zu stärken.

3. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung

Der Flächennutzungsplan der Stadt stellt für den überwiegenden Änderungsbereich eine Sonderbaufläche (S) dar. Im Süden und Westen werden zudem Grünflächen und im mittleren Bereich eine Parkplatzfläche dargestellt.

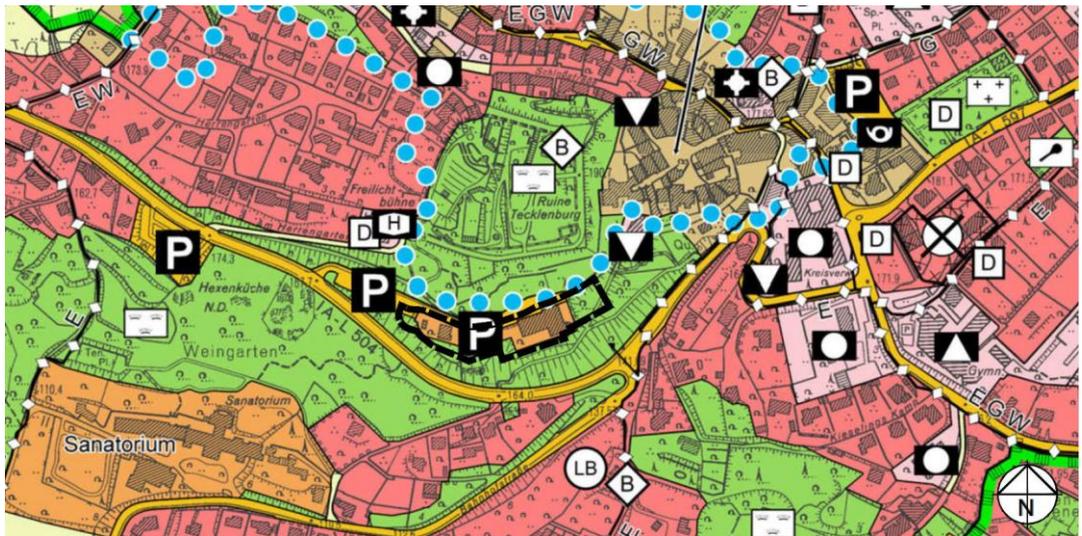


Abbildung 1: Auszug FNP

Um den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 50 „Hotel Burggraf“, welcher eine vorhabenbezogene Nutzung festsetzt, die mit einem Misch- bzw. Urbanem Gebiet vergleichbar ist, aus dem Flächennutzungsplan entwickeln zu können, bedarf es einer Flächennutzungsplanänderung. 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 den aus der Nutzung gefallenen Standort des ehemaligen Hotels Burggraf nachhaltig zu beleben und das historische Zentrum zu stärken.

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 erfahrbarer 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.

Durch den zwischen Vorhabenträger und Stadt abgestimmten Nutzungsmix versprechen sich Stadt und Investor eine nachhaltige Belebung und touristische Stärkung des Standortes.

3.1 Art der Nutzung

Das zwischen den Planungsbeteiligten abgestimmte Bau- und Nutzungskonzept besteht im Wesentlichen aus zwei unterschiedlichen Baukörpern (siehe **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** 2). Der große Baukörper im Osten soll zum Einen ein Hotel mit Gastronomiebetrieb beherbergen und somit den Zielen des Integrierten Handlungskonzeptes Rechnung tragen, zum Anderen Wohnungen besitzen.

Der kleinere Baukörper im Westen soll als Wohnhaus für dauerhaftes Wohnen genutzt werden.

Die geplanten Nutzungen entsprechen dem Nutzungskatalog des § 6 bzw. 6a BauNVO und sollen in dem parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 50 „Hotel Burggraf“ vorhabenbezogen festgesetzt werden.

Die Beibehaltung einer Sonderbaufläche (S) würde im Zusammenhang mit dem Entwicklungsgebot bedeuten, dass eine Nutzung/ Nutzungsmischung generiert werden müsste, die sich von den Baugebieten der §§ 1-11 BauNVO unterscheidet, was aufgrund der geplanten Nutzungsmischung nur schwer möglich ist.

Für den westlichen Planbereich der 48. Flächennutzungsplanänderung wird daher eine gemischte Baufläche (M) dargestellt.



Abbildung 2: Perspektive. Von links: Wohnhaus – Wierturm – Hotel

3.2 Parkplatzflächen

Die zwischen den beiden Baukörpern ausgewiesene Parkplatzfläche ist eine private Stellplatzfläche und entfällt. Sie ist Teil der gemischten Baufläche, auf welcher zukünftig private Stellplätze geschaffen werden. Eine öffentliche Nutzung war bisher nicht gegeben und soll auch zukünftig nicht ermöglicht werden.

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

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

Der Regionalplan Münsterland (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.

Nach Ziel 2-3 LEP NRW sind Bauflächen und Baugebiete innerhalb von zeichnerisch festgelegten Siedlungsbereichen darzustellen und auszuweisen. Der Geltungsbereich der hier in Rede stehenden FNP-Änderung liegt im Wesentlichen innerhalb des ASB; somit ist die Planung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

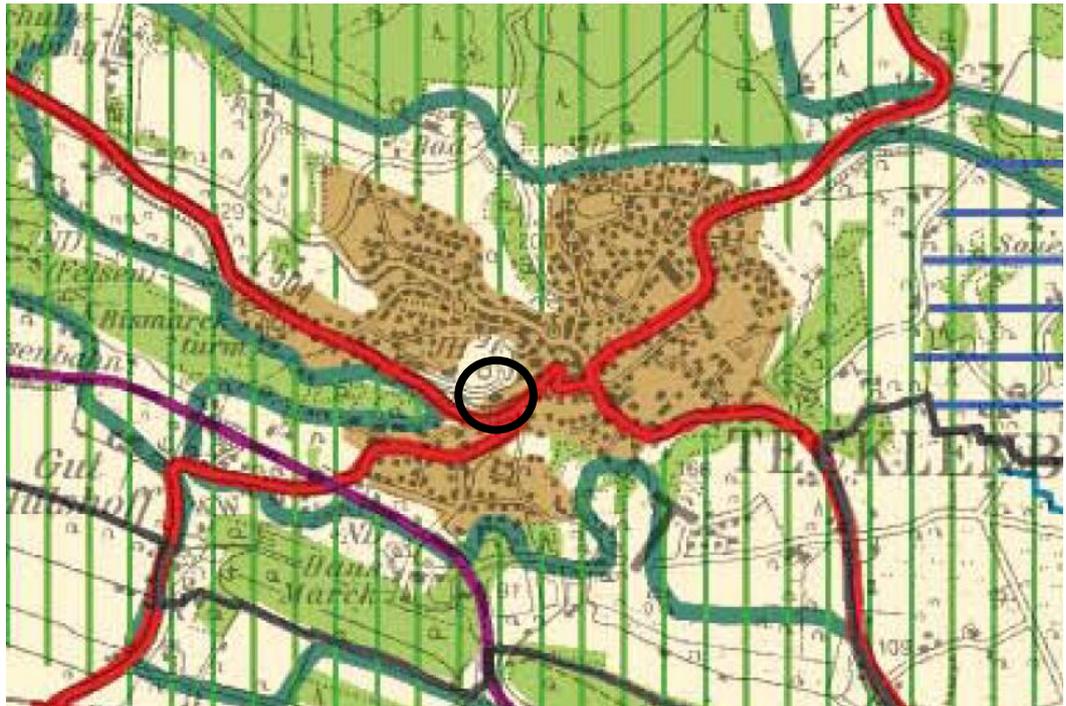


Abbildung 3: Regionalplan Münsterland (Quelle: Bezirksregierung Münster)

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

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

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

Das auf Tecklenburger Stadtgebiet geplante und unter Nr. 3.2 beschriebene Vorhaben erfolgt durch Nachnutzung und Erweiterung einer bereits vormals für den Hotelbetrieb genutzten Fläche. Hierfür ist es erforderlich, im Bereich der geplanten Erweiterungsflächen vorhandene Grünflächen in Anspruch zu nehmen. Größtenteils werden jedoch vorhandene Versiegelungsflächen nachgenutzt. Somit wird die Neuversiegelung so gering als möglich gehalten und die Überbauung siedlungsklimatisch wirksamer Flächen auf die Erweiterungsflächen des Neubaus beschränkt. Die an die Baufläche angrenzenden, baumbestandenen Grünflächen bleiben weitgehend als solche erhalten. Des Weiteren werden auf der nachgeordneten Ebene der vorhabenbezogenen Bebauungsplanung klimaschutzrelevante Maßnahmen in die Planung integriert, beispielsweise durch Festsetzung einer Dachbegrünung auf geeigneten Dachflächen. Die Einhaltung aktueller Wärme-standards bei Neubauvorhaben kann vorausgesetzt werden.

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

6. Verwirklichung der 48. Flächennutzungsplanänderung

6.1 Verkehrliche Erschließung und infrastrukturelle Ver- und Entsorgung

Der Geltungsbereich ist 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 Versorgungsunternehmen entsprechend der geltenden Gesetze und Richtlinien erfolgen.

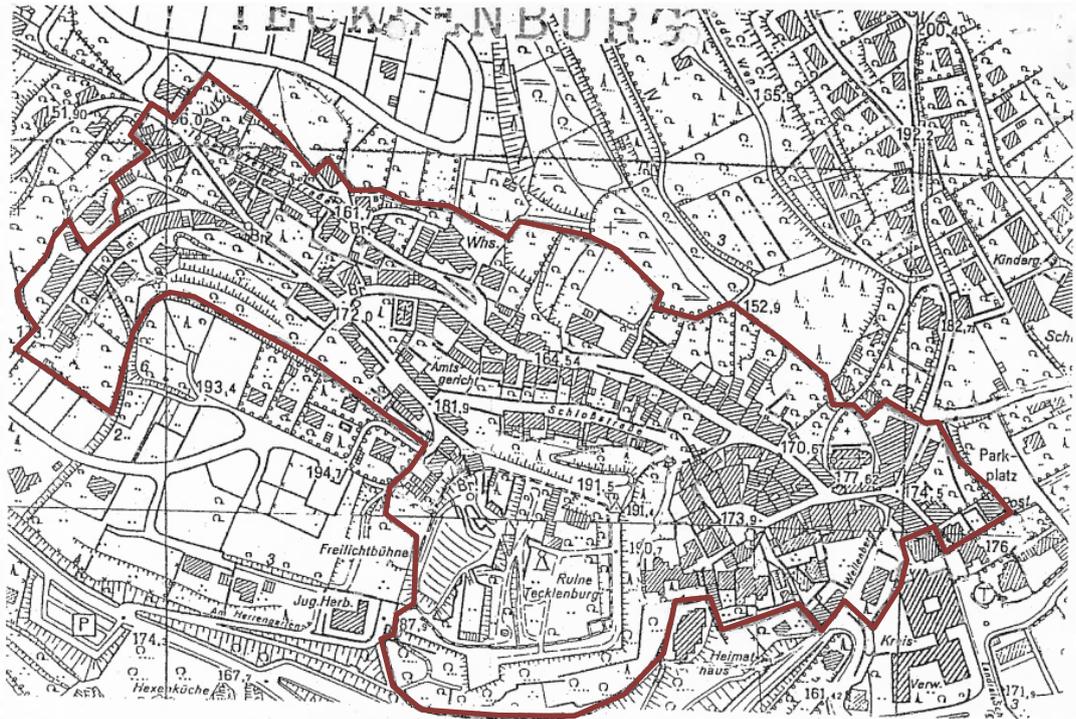
Ein Überflutungs- und Überlastungsnachweis entsprechend DIN 1986 ist im Rahmen der Genehmigungsplanung zu erbringen.

6.2 Bau- und Bodendenkmäler, Denkmalzonen und Grabungsschutzgebiete

Im Ortsteil Tecklenburg befinden sich ca. 80 eingetragene Baudenkmäler. Für die Planänderung maßgeblich sind insbesondere die folgenden Eintragungen:

- 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 Geländereste, 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 Drostens 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 Änderungsbereich nicht innerhalb der Satzung liegt.



Räumlicher Geltungsbereich Denkmalschutzsatzung „Historischer Stadtkern Tecklenburg“

Gem. § 2 Denkmalschutzsatzung sind geschützt:

- Nr. 1. Das Erscheinungsbild des historischen Stadtkerns, d.h. die überkommene Bausubstanz (incl. der Hanggliederung und Terrassen) sowie die Sichtbezüge, die sich aus Bebauung und Straßenführung ergeben
- Nr. 2. Die Stadtsilhouette, wie sie sich dem Betrachter in den photographischen Aufnahmen darstellt (hier maßgeblich: Blick von der Königstraße)
- Nr. 3. Die Struktur und der Grundriss des historischen Stadtkerns

Da der Änderungsbereich außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Denkmalschutzsatzung liegt, wird mit der Planänderung nicht in das nach Nr. 1 geschützte Erscheinungsbild und die nach Nr. 3 geschützte Stadtstruktur eingegriffen.

Für das Planverfahren sind daher ausschließlich die im kulturlandschaftlichen Fachbeitrag genannten und bedeutsamen Sichtbeziehungen, bzw. die gem. Nr. 2 geschützte Sichtbeziehung von Bedeutung. Diese können durch Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche und dem Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt werden, sodass durch diese Nutzungsänderung keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Eine Änderung der bisherigen Nutzung Sondergebiet zu Gunsten einer gemischten Baufläche ist daher denkmalrechtlich grds. vertretbar und seitens der Stadt Tecklenburg gewünscht, um Tecklenburg als Arbeits- und Lebensort nachhaltig zu stärken.

6.3 Altlasten

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

6.4 Soziale Maßnahmen

Soziale Maßnahmen werden bei der Durchführung der Flächennutzungsplanänderung nicht erforderlich.

6.5 Freizeit / Erholung / Tourismus / Wirtschaft

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.

II. Umweltbericht

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

Im Rahmen des vorliegenden Umweltberichtes werden die Schutzgüter Mensch, Boden, Wasser, Pflanze, Tier, Klima/Luft, Landschaftsbild, Fläche und Kultur- und Sachgüter beschrieben und bewertet und eine überschlägige Abschätzung möglicher Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter vorgenommen.

1. Beschreibung des Planvorhabens

1.1 Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Die Stadt Tecklenburg ist bestrebt, auf dem Gelände des seit 2001 stillgelegten Hotels Burggraf eine Nachnutzung zu ermöglichen. Die parallele Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 50 hat die planungsrechtliche Vorbereitung und Sicherung einer Nachfolgenutzung des Hotels Burggraf zum Ziel, der Flächennutzungsplan ist entsprechend anzupassen. Geplant ist die Realisierung eines Hotelneubaus mit ergänzenden Wohnnutzungen, für die mit einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Baurecht geschaffen werden soll. Aufgrund einer Flächenvergrößerung der Neubauten gegenüber dem Bestand soll die Baufläche gegenüber der derzeitigen Darstellung nach Süden sowie in Richtung Nord-Ost erweitert und hierfür bislang als Grünflächen dargestellte Bereiche in Anspruch genommen werden. Der Flächennutzungsplan (FNP) wird entsprechend der vorhabenbezogenen Bebauungsplanung angepasst.

1.2 Angaben zum Standort

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

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

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



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

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

Inhalt des rund 0,46 ha umfassenden Änderungsbereiches ist die Ausweisung einer gemischten Baufläche (M). Ca. 0,3 ha sind bereits im aktuell gültigen FNP als *Sonderbaufläche (S)* dargestellt, weitere ca. 0,14 ha sind als Grünfläche ausgewiesen. Kleinere Flächenanteile im Norden in einer Größenordnung von ca. 0,02 ha sind im derzeit gültigen FNP als Verkehrsfläche dargestellt. Der Bedarf an Grund und Boden umfasst demnach rund 0,14 ha bislang als Grünfläche dargestellte Fläche.

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

2.1 Gesetzliche Grundlagen

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

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

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

- a) die Auswirkungen auf **Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima** und das **Wirkungsgefüge zwischen ihnen** sowie die **Landschaft** und die **biologische Vielfalt**,
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des BNatSchG,
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den **Menschen und seine Gesundheit** sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf **Kulturgüter und sonstige Sachgüter**,
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,

- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionschutzrechts,
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der EU festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- i) die **Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes** nach den Buchstaben a bis d,
- j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des BImSchG, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i.

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

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

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

2.1 Schutzgebiete und Schutzfestsetzungen

Für den Änderungsbereich 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 Silikatfels 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.

2.2 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.

Waldfunktionen: Die im Plangebiet vorhandenen Gehölzbestände der Grünflächen 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 Änderungsbereiches 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.

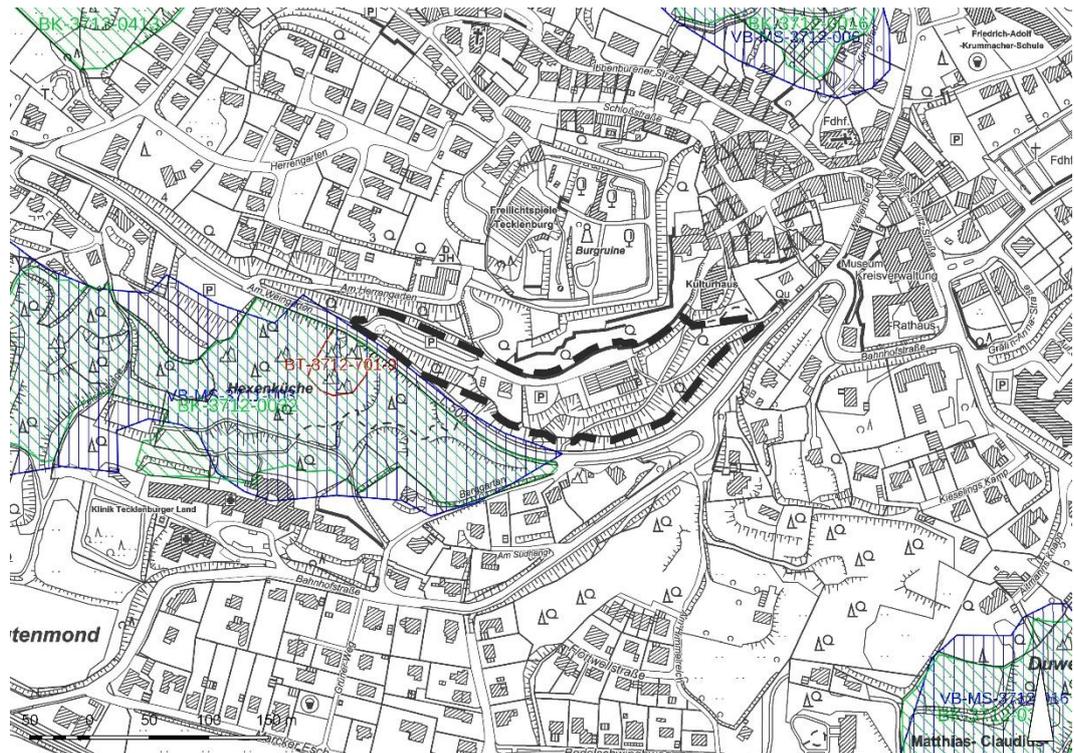


Abbildung: LINFOS-Daten (Quelle Kartengrundlage: www.wms.nrw.de/geobasis)

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

Als Grundlage für eine Abschätzung möglicher Umweltauswirkungen bei Umsetzung der Planung erfolgt in diesem Kapitel eine schutzgutbezogene Beschreibung der bestehenden Verhältnisse. Eine Bewertung der Schutzgüter erfolgt zweistufig (allgemeine Bedeutung oder besondere Bedeutung).

3.1 Schutzgut Mensch

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

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 nördlich der Geltungsbereichsgrenze erstreckt.

Der Änderungsbereich umfasst im Wesentlichen 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 Änderungsbereiches 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 nördlich des Änderungsbereiches 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 Schutzgut Boden

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

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

Die Bodenkarte 1 : 50.000 (BK50) verzeichnet für den gesamten südlichen Bereich der Ortslage Tecklenburg und somit auch für den Geltungsbereich der FNP-Änderung eine Braunerde (B331), die sich nach Angaben der BK50 aufbaut aus einer 6 - 10 dm starken Schluffschicht aus Löß und Solifluktuationsbildung (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 Grünflächen. 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. 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 Schutzgut Wasser

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

betrachtet die Umweltprüfung die Grundwasserschutzfunktion¹, die Grundwasserneubildungsfunktion² und die Grundwasserdargebotsfunktion³.

Oberflächengewässer:

Im Plangebiet und dessen näherer Umgebung existieren keine Oberflächengewässer.

Grundwasser:

Gemäß Angabe des Fachinformationssystems ELWAS liegt die Stadt Tecklenburg im Bereich des Grundwasserkörpers *Teutoburger Wald (Nordwest)*, einem aus Festgestein gebildeten Kluft-Grundwasserleiter (z. T. Poren/Kluft-, z. T. Karst-Grundwasserleiter), der morphologisch bedingt einen 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 aufgestauten 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 abgeteufte 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.

3.4 Schutzgut Pflanzen / Biototypen

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

Der Änderungsbereich 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. Weitere Flächen im Osten

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

2 abhängig von Versickerung, Verdunstung und klimatischen Verhältnissen

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

sowie zentral zwischen ehemaligem Wohnhaus und Hotelruine sind durch einen altersgestuften, ahorndominierten Hangwald geprägt.

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 Numerische 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.

Ahornmischwald mit heimischen Laubbaumarten (AR1): Die Waldflächen sind charakterisiert als ein ahorndominierter Laubwald mit Vorkommen der Arten Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Spitzahorn (*Acer platanoides*) und Feldahorn (*Acer campestre*). Weitere Baumarten sind z.B. Buche (*Fagus sylvatica*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Traubenkirsche (*Prunus padus*) und Holunder (*Sambucus nigra*). 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 der Waldflächen in der Hauptsache aus zwei Altersklassen mit Stangenholz und starkem Baumholz zusammen. Insbesondere im Osten des Plangebietes sind vereinzelte Altbäume mit BHD \geq 80 cm vorzufinden. Im Hangbereich südlich des Hotelgebäudes hat sich seit Auflassung des Hotels Burggraf ein junger Ahornbestand mit BHD zwischen 5 und 20 cm entwickelt, der zu kleinen Flächenanteilen an der südlichen Grenze in den Änderungsbereich hineinragt. 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). Im Bestandsplan wird das vorkommende Starkholz ab BHD \geq 50 cm einzelbaumweise dargestellt.



Waldbereich südlich Hotel, Blick nach Westen (2018)



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

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

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.

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.

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.



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



Wohnhaus, Blick von Nordosten (2018)



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 befestigte Fußwegeverbindungen, die mit kurzen Abschnitten in den Änderungsbereich hineinragen.

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

3.5 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. Aufgabe auf Ebene der Flächennutzungsplanung ist es, eine grundsätzliche Machbarkeit der geplanten Flächennutzungen aus Sicht des Artenschutzes zu prüfen. Es ist abzuschätzen, ob durch eine Umsetzung der Planung gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m.

§ 44 Abs. 5 BNatSchG) verstoßen wird und ggf. naturschutzfachliche Ausnahmevoraussetzungen nach § 45 BNatSchG festzustellen sind.

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

Zusammenfassend kommen die faunistischen Untersuchungen zu Erfassungsergebnissen, 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 (siehe auch nachstehende Liste der 2014 insgesamt erfassten Brutreviere).

17 Reviere entfielen dabei auf den Geltungsbereich selber (Lage im Geltungsbereich oder unmittelbar auf der Grenze). Hierbei handelte es sich um folgende Arten: Mönchsgrasmücke (2 Paare), Sommergoldhähnchen, Amsel (3 Reviere), Buchfink (2 Reviere), Rotkehlchen, Kohlmeise (2 Reviere), Bachstelze (am Gebäude), Heckenbraunelle, Ringeltaube, Misteldrossel, Gartenbaumläufer, Waldkauz.

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

Tab.: im Untersuchungsgebiet nachgewiesene Brutvogelarten (Stand 2014)

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

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

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

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

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

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

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

Die biologische Vielfalt umfasst die Artenvielfalt, die genetische Vielfalt innerhalb einer Art und die Vielzahl der Lebensräume der Arten. Im Hinblick auf die Erfassungsdaten der Artengruppen Vögel und Fledermäuse kann von einer mindestens allgemeinen Bedeutung des Plangebietes und seiner näheren Umgebung für die biologische Vielfalt ausgegangen werden.

3.6 Schutzgut Klima/Luft

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

Laut Datenbestand des LINFOS NRW ist das Klima des Landschaftsraumes gekennzeichnet durch die Höhenlage und den Stau effekt des Teutoburger Waldes. Es treten etwas höhere Niederschläge (bis 900 mm/Jahr), geringere Jahresdurchschnittstemperaturen (8 - 8,5°C Jahresdurchschnitt) und höhere Windgeschwindigkeiten in den Hochlagen auf. Die Hauptwindrichtung in der Region (Messstationen Greven und Osnabrück) ist Süd-West (Klimaatlas NRW).

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 Jahrgänge 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 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 Beeinträchtigungen⁴.

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

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

Der Geltungsbereich der 48. FNP-Änderung 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 sichtsverschattet. 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.

⁴ 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 sichtbar verschattet 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 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

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

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

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

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

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



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

3.9 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 historische Bausubstanz weisen im Stadtgebiet Tecklenburg einen hohen Stellenwert auf, der auch für die Freizeit- und Erholungsnutzung von großer Bedeutung ist.

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

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

4.1 Zu erwartende erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung

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

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

4.2 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 unterschiedliche konzeptionelle bzw. gestalterische Ansätze verfolgte. Räumliche Alternativen für einen geplanten Hotelneubau gab es nicht, da es sich bei der Planung um die Nachnutzung eines bestehenden Hotelstandortes handelt, der als solcher erhalten bleiben soll. Darüber hinaus ist die fußläufige Nähe zu Altstadt und Freilichtbühne essentiell für einen wirtschaftlichen Betrieb des Hotels.

Konzeptionelle Alternativen wurden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung seit dem Jahr 2007 mehrfach erarbeitet und durch modifizierte Folgeplanungen ersetzt. Da die vorliegende FNP-Änderung sich nicht Details einer konzeptionelle Bepflanzung der künftigen gemischten Baufläche befasst, wird für entsprechende Ausführungen auf die Unterlagen der parallelen Bebauungsplanaufstellung verwiesen.

4.3 Auswirkungsprognose

4.3.1 Wirkfaktoren und potentielle Umweltauswirkungen

Wirkfaktoren sind Bestandteile der Planung, die geeignet sind, Veränderungen/Wirkungen in Bezug auf die Schutzgüter der Umweltprüfung auszulösen. Geplant ist die Vergrößerung einer vorhandenen Sonderbaufläche einschließlich Umwidmung in gemischte Baufläche. Im Zuge dessen werden im FNP dargestellte Grünflächen zurückgenommen. Genaue Planungsdetails geben die Darstellungen des FNP nicht wieder, somit sind die Wirkfaktoren auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung lediglich grob abschätzbar. Vor dem Hintergrund der zu Grunde liegenden Planung eines Hotelneubaus sind zu erwarten: Abriss des Bestandsgebäudes, Baufeldfreimachung innerhalb der gesamten gemischten Baufläche, baubedingte Emissionen, Neubau von Gebäudekomplexen, betriebsbedingt erhöhtes Verkehrsaufkommen und Geräuschentwicklungen im Zuge des Hotelbetriebs sowie Lichtemissionen durch nächtliche Beleuchtung.

Basierend auf dem erfassten Bestand und den genannten Wirkfaktoren ist überschlägig von folgenden Umweltauswirkungen auszugehen:

Mensch: Zu erwarten sind erhöhte Schallimmissionen an umliegenden Immissionsorten und im Änderungsbereich selber. Diese werden laut eines Schallgutachtens zum parallel aufzustellenden Bebauungsplan nicht in erheblichem Maße auftreten. Es wird zu einer Veränderung der Freizeitfaktoren im Änderungsbereich und dessen näherer Umgebung (siehe Bestandsbeschreibung) kommen, deren Ausmaß von der konkreten baulichen Ausgestaltung auf Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplans abhängt. Durch Reaktivierung eines bedeutenden Hotelstandortes kann eine erhöhte Bedeutung in Bezug auf die Freizeitnutzung prognostiziert werden.

Boden: Es wird neben einer Nachnutzung bestehender Bauflächen zu zusätzlichen Versiegelungen im Bereich der faktisch waldbestandenen Grünflächen kommen. Hier ist der Totalverlust von Bodenfunktionen natürlicher Waldböden zu erwarten.

Wasser: Durch die zusätzlichen Bodenversiegelungen wird auch die Grundwasserneubildung im Änderungsbereich reduziert. Diese ist hier allerdings ohnehin sehr gering.

Pflanzen: Im Änderungsbereich ist neben der Inanspruchnahme bereits versiegelter Flächen und Siedlungsbrachen auch die Überplanung von teilweise hochwertigen innerörtlichen Waldflächen zu erwarten. Damit verbunden ist insbesondere im Osten des Geltungsbereiches der Verlust von Bäumen höheren Alters.

Tiere: Durch bauliche Ausdehnung in wertvolle Bereiche Verlust/Störung von Waldlebensraum v. a. im Osten des Plangebietes sind Beeinträchtigungen der Artengruppe Fledermäuse und des Waldkauzes zu erwarten.

Klima/Luft: Zu erwarten sind geringe siedlungsklimatische Auswirkungen aufgrund der Entfernung frischluftproduzierender/luftfilternder Gehölzbestände im Stadtgebiet bei gleichzeitiger Erhöhung der lokalen Erwärmung durch zusätzliche Versiegelung.

Landschaftsbild: Auswirkungen auf das Landschaftsbild hängen stark von der genauen Ausgestaltung der gemischten Baufläche ab, die auf der nachgelagerten bebauungsplanebene geregelt wird. Bei Bau der dort vorgesehenen Neubauten wird es aufgrund der deutlich zunehmenden baulichen Dimensionen zu einer Neustrukturierung der Landschaft am Burgberg kommen, die die aktuell naturnah und traditionell geprägte und nur punktuell durch den Altbau beeinträchtigte landschaftliche Erscheinung verändern wird.

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 vor. Die innerörtliche Neuinanspruchnahme stellt sich als eher kleinflächig dar und löst keine erheblichen Nachteile im Hinblick auf das Schutzgut Fläche aus.

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

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

4.3.2 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von Umweltauswirkungen

Konkrete Maßnahmen werden auf Ebene der Flächennutzungsplanung nicht festgelegt. Im Zuge der oben überschlägig prognostizierten Auswirkungen der Planung wird an dieser Stelle auf folgende, im Zuge der FNP-Änderung vorrangig zu beachtende Maßnahmen hingewiesen:

- Vermeidung baubedingter Auswirkungen durch technische und terminliche Vorkehrungen, insbesondere Bodenschutz und Schutzmaßnahmen für den vorhandenen Baumbestand zur

- erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände (Vermeidungsmaßnahmen und funktionserhaltende Maßnahmen/CEF-Maßnahmen) insbesondere mit Blick auf vorkommende Fledermausarten und den Waldkauz (Fledermauskästen, Waldkauzkästen, Sicherung von Habitatbäumen, Umweltbaubegleitung von Abriss- und Rodungsarbeiten; Festlegung von Details auf Ebene der Bebauungsplanung)

4.3.3 Kompensation

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

4.3.4 Fazit

Unter Beachtung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Umweltauswirkungen bestehen aus Umweltsicht keine Gründe zur Versagung des Vorhabens.

5. **Zusätzliche Angaben**

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

Der Umweltbericht wurde auf Grundlage eigener Ortsbegehungen, eines (vorläufigen) Fachgutachtens zum Bebauungsplan Nr. 50 und der Auswertung vorhandener Daten und unter Anwendung verschiedener Arbeitshilfen erstellt. Es bestanden keine nennenswerten Schwierigkeiten bei der Erstellung des vorliegenden Umweltberichtes.

Aufgrund eines durch mehrere Planentwürfe geprägten, mehrjährigen Planungsprozesses überschreiten die faunistischen Erfassungsdaten zum aktuellen Stand das laut nordrhein-westfälischem Methodenhandbuch zum Artenschutz „optimalerweise“ nicht zu überschreitende Alter. Bis zum Alter von sieben Jahren sind Daten nutzbar, sofern sich an den zu Grunde liegenden Strukturen der ursprünglichen Kartierung nicht so maßgebliche Veränderungen ergeben haben, dass eine Angemessenheit der daraus abgeleiteten Konflikte und Maßnahmen nicht mehr gewährleistet ist. Aus diesem Grund wurde eine Plausibilitätskontrolle durch das Fachbüro vorgenommen.

Des Weiteren bestanden keine nennenswerten Schwierigkeiten bei der Erstellung des vorliegenden Umweltberichtes.

5.2 Referenzliste der verwendeten Quellen

Fachgutachten:

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

Datenquellen und Arbeitsgrundlagen:

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

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

Kartierschlüssel Biotoptypen NRW (LANUV, Stand Mai 2020)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

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

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

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

6. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Tecklenburg ist bestrebt, auf dem Gelände des seit 2001 stillgelegten Hotels Burggraf eine zeitgemäße Nachnutzung als Hotelstandort zu ermöglichen.

Die parallele Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 50 hat die planungsrechtliche Vorbereitung und Sicherung einer Nachfolgenutzung des Hotels Burggraf zum Ziel; der Flächennutzungsplan (FNP) ist entsprechend anzupassen.

Der vorliegende Umweltbericht zur 48. FNP-Änderung der Stadt Tecklenburg betrachtet überschlägig die zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter der Umweltprüfung. Zu diesem Zweck werden die Schutzgüter in ihrem aktuellen Zustand betrachtet und bewertet und die mögliche Umweltauswirkungen prognostiziert:

Schutzgut	Bestand/Bewertung Schutzgut	überschlägige Prognose wesentlicher Auswirkungen
Mensch	Freizeitfunktion besondere Bedeutung	Veränderung der Freizeitfaktoren im Bereich des Vorhabens (Reaktivierung eines Hotelstandortes vs. Auswirkungen auf das Erleben der umliegenden Wanderwege und touristischen Highlights)
Boden	anstehender Boden: Braunerde ohne besondere Schutzwürdigkeit, keine Altlasten allgemeine Bedeutung	zusätzliche Versiegelung von bisher im FNP als Grünfläche dargestellten Bereichen (ca. 0,14 ha)
Wasser – Teilschutzgut Oberflächengewässer	-	-
Wasser – Teilschutzgut Grundwasser	Kluft-Grundwasserleiter mit teilweise ungünstigem Schutzz Potenzial der grundwasserüberdeckenden Schichten allgemeine Bedeutung	geringfügige Verringerung der Grundwasserneubildung durch zusätzliche Versiegelung
Pflanzen/Bio- toptypen	Nutzung der von Änderung betroffenen, noch unversiegelten Flächenanteile: Laubwald mit hoher Bedeutung und Siedlungsbrache	Verlust von Waldflächen durch Neuausweisung einer Baufläche
Tiere/Arten- schutz	erfasste Artengruppen: Vögel und Fledermäuse besondere Bedeutung aufgrund des Vorkommens streng geschützter Arten (Waldkauz, diverse Fledermausarten) und weiterer planungsrelevanter Arten	Umwidmung von Teilen relevanter Tierlebensräume zu Bauflächen
Klima/Luft	Bedeutung als Frischluftentstehungsgebiet und Schadstofffilter	Teilüberbauung siedlungsklimatischer Funktionsflächen
Landschafts- bild	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 Nähe	Gebäudeneubauten im räumlichen Zusammenhang mit denkmalgeschützten Bauwerken/Ensembles und Sichtachsen und mit naturnahen Bereichen des Burgbergs → Auswirkung auf das Landschaftserleben mit Verschiebung der visuell wirksamen Landschaftsbestandteile (Gebäudeneubauten)

Schutzgut	Bestand/Bewertung Schutzgut	überschlägige Prognose wesentlicher Auswirkungen
	<p>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</p> <p>Aus dem Plangebiet heraus Münsterlandblick Richtung Süden, jedoch ebenfalls stark sichtsverschattet durch Bäume, von höhergelegenen Standorten (Wanderweg, Wierturm) Münsterlandblick über das Plangebiet hinweg; punktuelle Vorbelastung durch den bestehenden und zunehmend verfallenden Hotelbau</p>	
Kultur- und Sachgüter	<p>Sachgut: für einen Abriss vorgesehene Hotelruine und altes Wohnhaus</p> <p>Kulturgüter im nächsten Umfeld des Plangebietes: Burgruine Tecklenburg, Wierturm, Meesenhof, Historischer Stadtkern Tecklenburg; besondere Bedeutung in Bezug auf das Umfeld des Änderungsbereiches; geringe Vorbelastung durch bestehenden Hotelbau</p>	umfangreiche Gebäudeneubauten im räumlichen Zusammenhang mit denkmalgeschützten Bauwerken/Ensembles und Sichtachsen
Fläche	Beanspruchung bisher unversiegelter Grünfläche (faktisch Waldfläche) in eher kleinem Umfang zwecks Nachnutzung eines stillgelegten Hotelstandortes mit entsprechend geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche	

Um erhebliche Umweltauswirkungen und artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden, wird auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung im Wesentlichen auf Maßnahmen im Zuge der Bauarbeiten und artenschutzrechtliche Erfordernisse hingewiesen. Hinzu kommen erforderliche funktionserhaltende Maßnahmen (CEF) im Sinne des Artenschutzrechts. Eine Kompensationsbilanz erfolgt auf der nachgelagerten Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

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

III. Verfahrensvermerk

1. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Tecklenburg hat in seiner Sitzung am die 48. Flächennutzungsplanänderung beschlossen.

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

2. Frühzeitige Beteiligung

Die frühzeitige Beteiligung wurde vom Rat der Stadt Tecklenburg in seiner Sitzung am beschlossen und hat gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom bis stattgefunden. Ort und Dauer der frühzeitigen Offenlage wurden am 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 Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

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

3. Offenlage

Der Rat der Stadt Tecklenburg hat in seiner Sitzung am die Offenlage der 48. Flächennutzungsplanänderung mit der Entwurfsbegründung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung hat mit der Entwurfsbegründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 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 Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

Das Ergebnis der Abwägung eingegangener Anregungen und Bedenken ist in den Änderungsentwurf bzw. die Begründung eingeflossen.

4. Erneute Offenlage

Der geänderte und 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 Änderungsentwurf bzw. die Begründung eingeflossen.

5. 2. Erneute Offenlage

Der geänderte und 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 festgestellten Plan bzw. die Begründung eingeflossen.

6. Feststellungsbeschluss

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

7. Ausfertigung

Am hat der Bürgermeister bestätigt, dass der Inhalt dieser Flächennutzungsplanänderung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des jeweils zuständigen gemeindlichen Gremiums übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

8. Genehmigung

Die 48. Flächennutzungsplanänderung ist mit Verfügung (Az.:) unter Auflagen/mit Maßgaben/mit Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teile gemäß § 6 Abs. 1 BauGB genehmigt.

9. Bekanntmachung

Die Genehmigung wurde gem. § 6 Abs. 5 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Tecklenburg, den

Der Bürgermeister

.....
(Stefan Streit)

Bearbeitung und Verfahrensbetreuung:

Osnabrück, den 23.02.2022
Bu/Lh/Sp/Su-305.190

.....
(Der Bearbeiter)

