Stadt Tecklenburg

Kreis Steinfurt

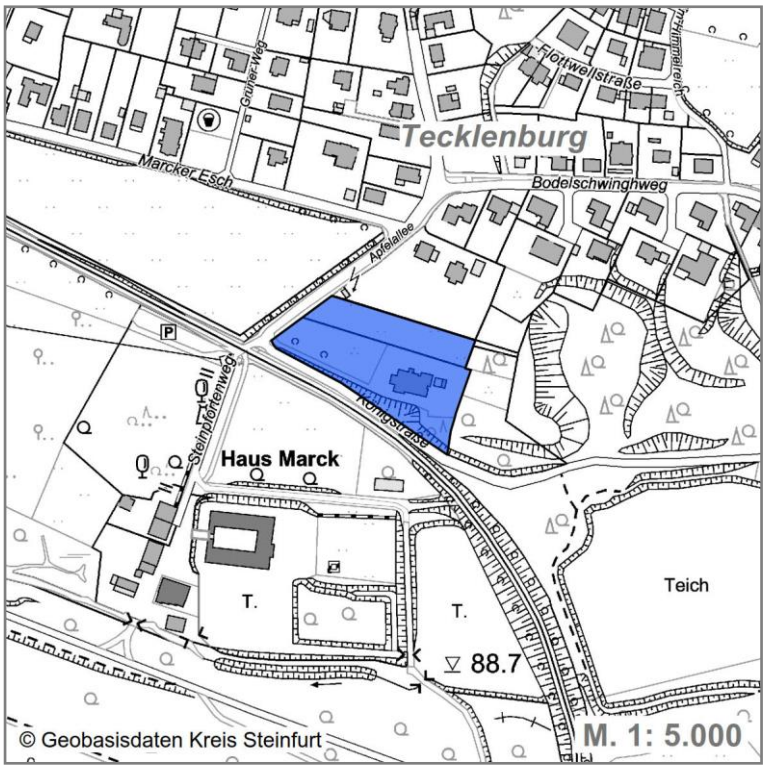
Bebauungsplan Nr. 51
„Arche Tecklenburg - östlich Apfelallee“

beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

- Satzung -



Ingenieure + Planer
Infrastruktur und Stadtentwicklung
GmbH & Co. KG

Wasserwirtschaft · Infrastruktur
Straßenbau · Verkehr
Landschaftsplanung
Stadtplanung
Ingenieurvermessung
Geoinformationssysteme

Inhaltsverzeichnis

		Seite
I.	**BEGRÜNDUNG**	**1**
1.	**Rechtsgrundlagen**	**1**
2.	**Geltungsbereich**	**1**
3.	**Planungsanlass/-ziele**	**1**
4.	**Verfahren**	**1**
5.	**Rahmenbedingungen**	**2**
5.1	Bauplanungsrechtliche Situation	2
5.2	Schutzgebiete/-festsetzungen	3
5.3	Realnutzung	6
5.4	Eigentumsverhältnisse/Flächenverfügbarkeit	7
5.5	Bergbau	7
5.6	Altlasten	7
5.7	Kampfmittel	7
5.8	Starkregenereignisse	8
5.9	Immissionsschutz	8
5.10	Umweltbezogene Vorgaben/Fachgutachten	8
6.	**Planungsrechtliche Festsetzungen**	**9**
6.1	Art der baulichen Nutzung	9
6.2	Maß der baulichen Nutzung	9
6.3	Überbaubare Grundstücksfläche	10
6.4	Bauweise	10
6.5	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	10
6.6	Flächen für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf	11
6.7	Fläche für Wald	11
6.8	Pflanzbindungen für Bestandsbäume	11
6.9	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	12
7.	**Örtliche Bauvorschriften**	**12**
7.1	Dach- und Fassadengestaltung	12
7.2	Aufstehende Außenwände	13
7.3	Einfriedungen	13
8.	**Verwirklichung des Bebauungsplanes**	**13**
8.1	Bodenordnung	13
8.2	Verkehrliche Erschließung und infrastrukturelle Ver- und Entsorgung	13
8.3	Bestandsschutz	14
9.	**Berücksichtigung der Umweltbelange einschließlich Denkmalschutz**	**14**
9.1	Bestehende Verhältnisse	14
9.2	Auswirkungen durch Umsetzung der Planung	22
9.3	Artenschutzrechtliche Belange	27
10.	**Flächenbilanz**	**27**
II.	**VERFAHRENSVERMERKE**	**28**
1.	**Aufstellungsbeschluss**	**28**
2.	**Frühzeitige Beteiligung**	**28**
3.	**Offenlage**	**28**

4. Satzungsbeschluss 28
5. Ausfertigung 28
6. Bekanntmachung 29

Anlagen:

- Artenschutzbeitrag Stufe 1 zum Bebauungsplan „Arche Tecklenburg – östlich Apfelallee“, BioConsult, 14. April 2023

I. BEGRÜNDUNG

1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) m.W.v. 15.09.2021.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421) in der Fassung vom 22.09.2021 (GV. NRW. S. 1086).

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 01.03.2010 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908) m.W.v. 31.08.2021.

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 1. Dezember 2021 (GV. NRW. S. 1346), in Kraft getreten am 15 Dezember 2021.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 51 „Arche Tecklenburg - östlich Apfelallee“ liegt in der Stadt Tecklenburg, am südlichen Siedlungsrand, im Kreuzungsbereich Apfelallee/Haus Marck/Königstraße.

Er umfasst die folgenden Liegenschaften:

Gemarkung Tecklenburg

Flur 16: Flurstücke 82 und 83 in Teilbereichen.

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

Der räumliche Geltungsbereich ist in der Planzeichnung festgesetzt. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,7 ha.

3. Planungsanlass/-ziele

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Bestandsbau der Arche Tecklenburg e. V.. Die Arche ist eine ökumenische Lebensgemeinschaft für Menschen mit und ohne Behinderung. Als Wohneinrichtung ist sie nach SGB XII als Eingliederungshilfe anerkannt und erhält vom Landschaftsverband Westfalen-Lippe finanzielle Zuwendungen zur Betreuung von Menschen mit geistiger und mehrfacher Behinderung.

Die Arche beabsichtigt, den vorhandenen Standort zu erweitern und nördlich des Bestandsbaus einen Neubau zu errichten. Das Ziel der Erweiterung besteht darin, neben den vorhandenen Wohngemeinschaften und Gemeinschaftsräumen Apartments für Menschen mit geringerem Betreuungsbedarf zu schaffen.

Das Planungsziel liegt folglich in der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen und der rechtlichen Absicherung des Vorhabens unter Berücksichtigung der öffentlichen Belange.

4. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt, da die Voraussetzungen für diese Vereinfachung, wie im Folgenden dargelegt, gegeben sind.

Maßnahme der Innenentwicklung

Der Bebauungsplan Nr. 51 „Arche Tecklenburg - östlich Apfelallee“ überplant eine Fläche, die im Übergangsbereich zum Außenbereich liegt. Sie ist mit einem Wohnhaus bestanden und grenzt im Norden an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Tecklenburg an, sodass davon ausgegangen werden kann, dass es sich nicht um eine Außenbereichsfläche, sondern von der Verkehrsauffassung her um eine Baufläche handelt, die durch das Wohnhaus geprägt ist. Im Sinne der Innenentwicklung soll diese bereits technisch und verkehrlich erschlossene Fläche nachverdichtet werden. Durch diese Maßnahme sollen Außenbereichsentwicklungen und Flächenneuinanspruchnahmen vermieden werden.

Flächengröße

Das Plangebiet insgesamt umfasst eine Fläche von ca. 7.030 m², die als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Die Grundflächenzahl wird mit 0,3 festgesetzt, sodass weniger als 20.000 Quadratmetern im Sinne des § 19 Absatz 2 versiegelt/bebaut werden können.

UVP-Prüfpflicht

Der Bebauungsplan Nr. 51 „Arche Tecklenburg - östlich Apfelallee“ setzt ein Allgemeines Wohngebiet fest. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht besteht somit nicht.

Natura 2000

Das nächstgelegene FFH Gebiet DE-3712-302 „Sandsteinzug Teutoburger Wald“ befindet sich ≥ 2 km westlich des Geltungsbereiches. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzweck des Natura 2000-Gebietes durch die vorliegende Bebauungsplanung bestehen allein durch die Entfernung nicht (siehe auch Kapitel 5.2.1).

Störfallrisiken gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB

Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Der Bebauungsplan lässt keine Vorhaben zu, von denen schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind und ist solchen auch nicht ausgesetzt.

Fazit: Im Ergebnis wird daher von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der Eingriffsregelung im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen.

5. Rahmenbedingungen

5.1 Bauplanungsrechtliche Situation

5.1.1 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich eine Gemeinbedarfsfläche (Bereich Gebäude) sowie Flächen für Landwirtschaft (Gartenbereich) dar. Die im Bebauungsplan festgesetzte Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet (WA) ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Folglich ist eine Berichtigung nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB des Flächennutzungsplanes erforderlich.

5.1.2 Zulässigkeit von Vorhaben

Die Fläche liegt im Übergang vom Siedungsraum zur freien Landschaft. Das Plangebiet ist siedlungsstrukturell geprägt durch den vorhandenen Bestandsbau sowie den nördlich angrenzenden Siedlungsraum mit seinen Einfamilienhäusern. Gleichzeitig ist er geprägt durch den vorhandenen Baum- und Strauchbestand sowie die östlich angrenzende Waldfläche. Insgesamt kann davon

ausgegangen werden, dass es sich nicht um die klassische Außenbereichsfläche i. S. d. § 35 BauGB handelt, sondern ein Baugrundstück vorliegt, welches wohnbaulich geprägt ist. Da sich die überbaubare Fläche nicht aus dem Bestand ableiten lässt, ist ein Planerfordernis gegeben. Nördlich grenzt der Bebauungsplan Nr. 36 „Östliche Apfelallee“ an.

5.2 Schutzgebiete/-festsetzungen

5.2.1 Natur und Landschaft, Natura 2000

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Naturparks TERRA.vita, der entsprechend der Zwecke eines Naturparks in besonderem Maße der landschaftsgebundenen Erholung und dem nachhaltigen Tourismus dient. Des Weiteren liegen keine geschützten Natur- und Landschaftsteile und Natura 2000 Gebiete i. S. d. Kapitels 4 BNatSchG im Geltungsbereich.

Die nähere Umgebung des Plangebietes wird durch das Landschaftsschutzgebiet LSG-3712-0006 „Kulturlandschaft Haus Marck“ und das Naturschutzgebiet NSG ST-113 „Talaue Haus Marck“ geprägt, die mit Abständen zur Geltungsbereichsgrenze von 10 m im Westen, 15 m im Süden und ≥ 30 m im Südosten und Osten im Einwirkbereich der Planung liegen. Im Umfeld des *Haus Marck* befinden sich zudem mehrere Baumgehölze und eine Lindenallee, die im Landschaftsplan Nr. Va als Naturdenkmale (Allee gemäß LINFOS NRW zudem als geschützter Landschaftsbestandteil) verzeichnet sind. Rund 50 m südlich des Geltungsbereiches befindet sich mit einem bedingt naturnahen Fischteich am *Haus Marck* ein geschütztes Biotop ohne nennenswerte Wirkbeziehung zur vorliegenden Planung.

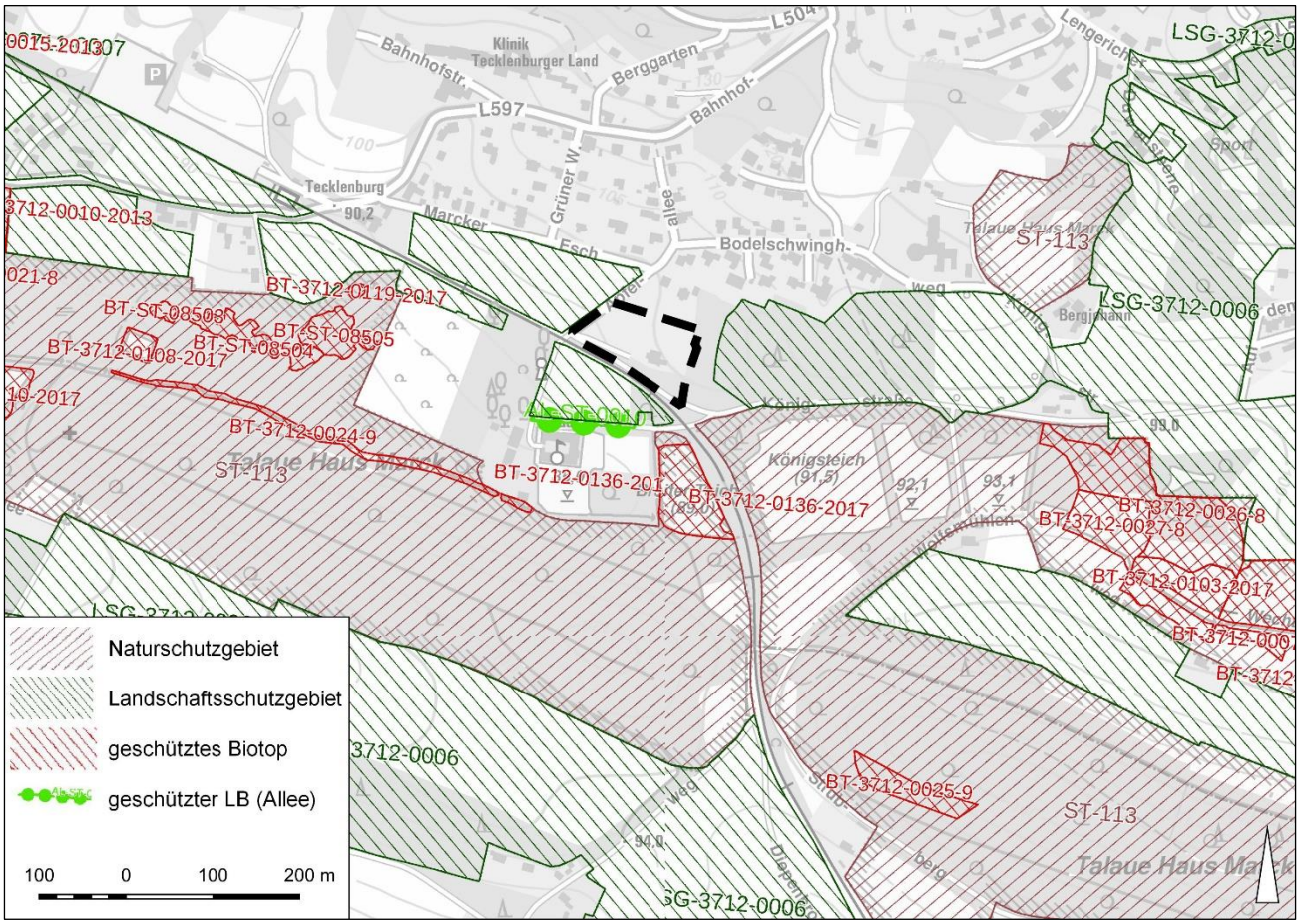


Abb.: Schutzgebiete/-objekte (Quelle: LINFOS NRW)

Das Landschaftsschutzgebiet wird festgesetzt zur Erhaltung und Entwicklung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (hier insbesondere die Erhaltung und Entwicklung der kleinteiligen Kulturlandschaft mit ihren vielfältigen, standorttypischen Lebensräumen wie Grünländer, Kalkscherben-Äcker, Obstwiesen, Baumreihen, Gehölzbestände auf Böschungen und kleinflächige Waldparzellen),

wegen der Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes und wegen der besonderen Bedeutung für die landschaftsbezogene ruhige Erholung.

Das Naturschutzgebiet wird festgesetzt als Bestandteil sowie zur Erhaltung und Entwicklung eines Biotopverbundes von landesweiter Bedeutung mit den Hauptachsen "Höhenzug des Teutoburger Waldes" und "Aue des Wechter Mühlenbaches". Ziele und Zwecke der Unterschutzstellung sind die Erhaltung und Entwicklung bzw. in Teilbereichen zur Wiederherstellung einer durchgehenden, naturnahen Bachaue mit in Nordrhein-Westfalen gefährdeten Biotoptypen einschließlich der daran gebundenen Tier- und Pflanzenarten (insbesondere: naturnahes Fließgewässer, naturnahe Auen- und Bruchwälder in ihren verschiedenen Entwicklungsstufen/Altersphasen und in ihrer standörtlichen typischen Variationsbreite, Feucht- und Nassbrachen, Röhrichte und Großseggenriede, naturnahe Stillgewässer), Erhaltung und Entwicklung der auf engstem Raum anzutreffenden Vielzahl naturnaher Lebensräume der extensiv genutzten Kulturlandschaft sowie der daran gebundenen, in Nordrhein-Westfalen gefährdeten Tier- und Pflanzenarten (insbesondere: extensiv bewirtschaftetes Grünland, naturnahe Laubwaldbestände auf den Hang- und Kuppenlagen des Teutoburger Waldkammes, extensiv bewirtschaftete Kalkscherbenäcker). Ferner erfolgt die Unterschutzstellung aus wissenschaftlichen, erd- und naturgeschichtlichen, kulturhistorischen und landeskundlichen Gründen und wegen der Seltenheit, besonderen Eigenart, Vielfalt und Schönheit dieses reich gegliederten Ausschnittes einer alten Kulturlandschaft und wegen der Unersetzbarkeit des Gebietes.

Das nächstgelegene Gebiet des Schutzgebietsnetzes Natura 2000 befindet sich ≥ 2 km westlich des Geltungsbereiches. Es handelt sich hierbei um das FFH-Gebiet DE-3712-302 „Sandsteinzug Teutoburger Wald“, einem bewaldeten Sandsteinhöhenzug mit bodensauren Buchenwäldern und lichten Birken- und Kiefernmischwäldern. Das FFH-Gebiet besteht aus mehreren Teilbereichen und weist flächendeckend Schutzstatus als Naturschutzgebiet (NSG „Osterklee“ und NSG „Dörenter Klippen“) auf. Das Gebiet beinhaltet markante Felsformationen entlang des Kamms und zwei Quellbereiche mit Feuchtwäldern im Bereich der Hangfüße. Enthaltene FFH-Lebensraumtypen sind Waldmeister-Buchenwald, Hainsimsen-Buchenwald, naturnahe Kalk-Trockenrasen und deren Verbuschungsstadien, Silikatfelsen mit Felsspaltenvegetation, Glatthafer- und Wiesenknopf-Silgenwiesen sowie Erlen-Eschen- und Weichholz-Auenwälder, als wichtige Pflanzenarten kommen verschiedene Seggen-, Farn- und Moosarten sowie Flechten vor. Wesentliche Entwicklungsziele sind die Erhaltung der naturnahen Waldbereiche und die Erhöhung ihres Flächenanteils im Gebiet durch Umbau von Nadelforsten in standorttypische Hainsimsen-Buchenwälder. Ferner ist eine Erhaltung von Alt- und Totholz ebenso wie eine Förderung von Naturverjüngung anzustreben, die wertvollsten und empfindlichsten Felsbereiche sollen von Betretung freigehalten werden und der Kalk-Trockenrasen des *Osterklee* als halbnatürlicher Vegetationstyp durch vordringliche Pflegemaßnahmen zur Offenhaltung der voranschreitenden Verbuschung erhalten werden. Angesichts der Entfernung des FFH-Gebietes zum Bebauungsplangebiet und des zu erwartenden Wirkraums der Baumaßnahme ist nicht von einer Beeinträchtigung der genannten Entwicklungsziele des FFH-Gebietes auszugehen.

5.2.2 Hochwasserrisiko- und Überschwemmungsgebiete

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

5.2.3 Trinkwasserschutz- und Heilquellenschutzgebiete

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

5.2.4 Bau- und Bodendenkmäler, Denkmalzonen und Grabungsschutzgebiete

Es liegen keine Bau- und Bodendenkmale sowie Denkmalzonen und Grabungsschutzgebiete innerhalb des Plangebietes.

Gemäß kulturlandschaftlichem Fachbeitrag liegt das Plangebiet im Kulturlandschaftsbereich K 6.6 „Teutoburger Wald“ und D 1.3 „historischer Stadtkern Tecklenburg“. Der Bereich des Burgbergs einschließlich *Haus Marck* ist als Fläche mit potentiell bedeutsamen Sichtbeziehungen auf raumwirksame Objekte eingestuft. Das *Haus Marck* wird als deutliches Element und der Aue und Zentrum der

alten Kulturlandschaft beschrieben und ist als Ort mit funktionaler Raumwirksamkeit aufgenommen sowie als Einzeldenkmal eingetragen.

Als konstituierendes Merkmal beider oben aufgeführter bedeutsamen Kulturlandschaftsbereiche werden für die Kulturlandschaften und das Haus Marck im kulturlandschaftlichen Fachbeitrag Leitbilder und Grundsätze definiert, u.a. den Erhalt des Landschaftscharakters, die Berücksichtigung von Sichtbeziehungen und den Erhalt der Solitärstellung von Adelssitzen.

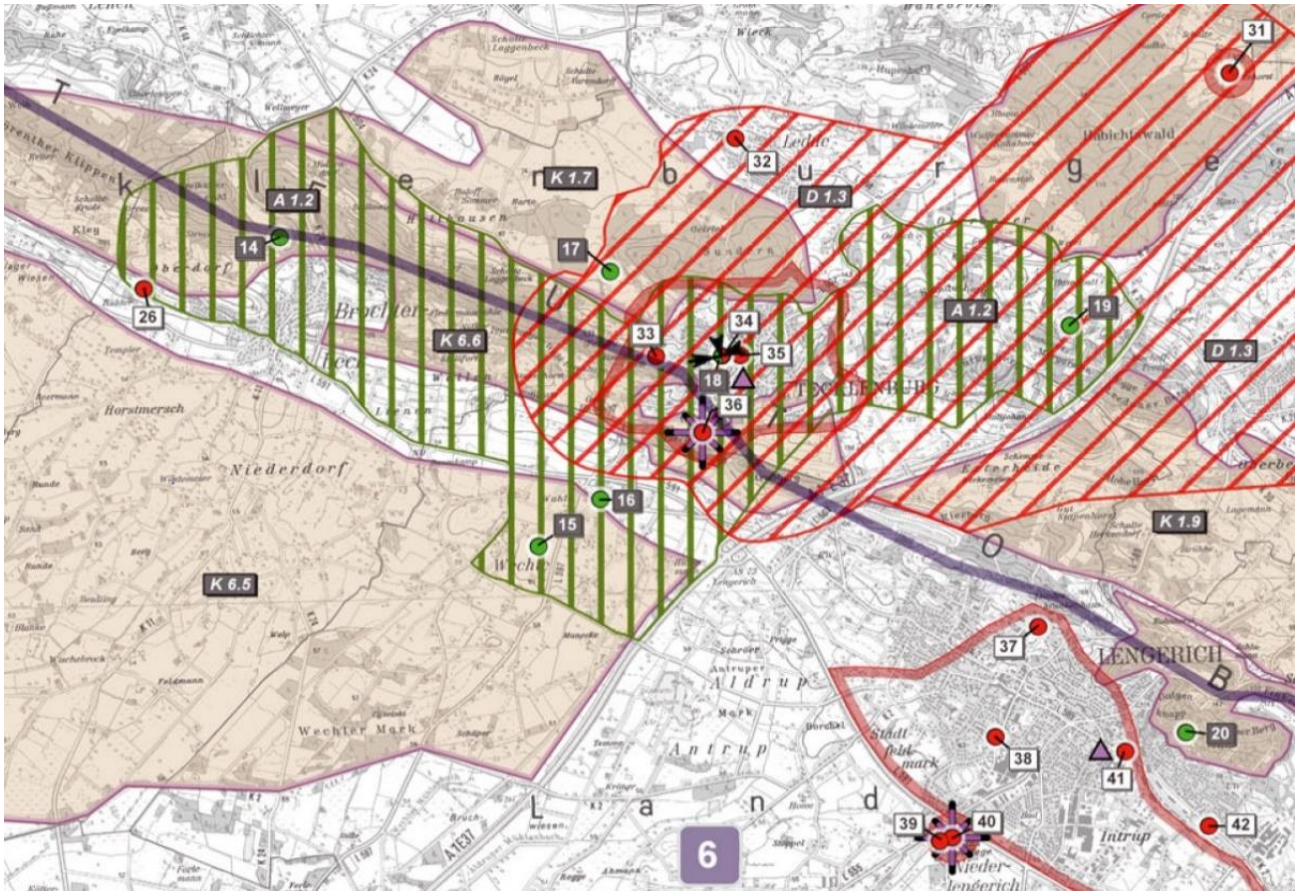


Abb.: Auszug Kulturlandschaftlicher Fachbeitrag

Hieraus lässt sich eine grds. Sichtbeziehung aus der Münsterländer Tiefebene zum Burgberg insgesamt und zwischen *Haus Marck* und dem Burgberg im Speziellen ableiten. Ebenfalls ergibt sich aus der Denkmaleintragung vom *Haus Marck* gemäß § 9 Abs. 2 DSchG NRW ein Umgebungsschutz.

Darüber hinaus ist die gem. § 2 Nr. 2 Denkmalschutzsatzung „Historischer Stadtkern Tecklenburg“ geschützte Sichtbeziehung in der Abwägung zu berücksichtigen. Da die *Königstraße* in ihrer Länge als Standort zu weitläufig und unbestimmt ist und die Stadt in ihrer Entwicklung insgesamt zu sehr beeinträchtigen würde, wurde der aus der Anlage beschriebene Standort (südlich der Königsseen) in die Abwägung eingestellt.

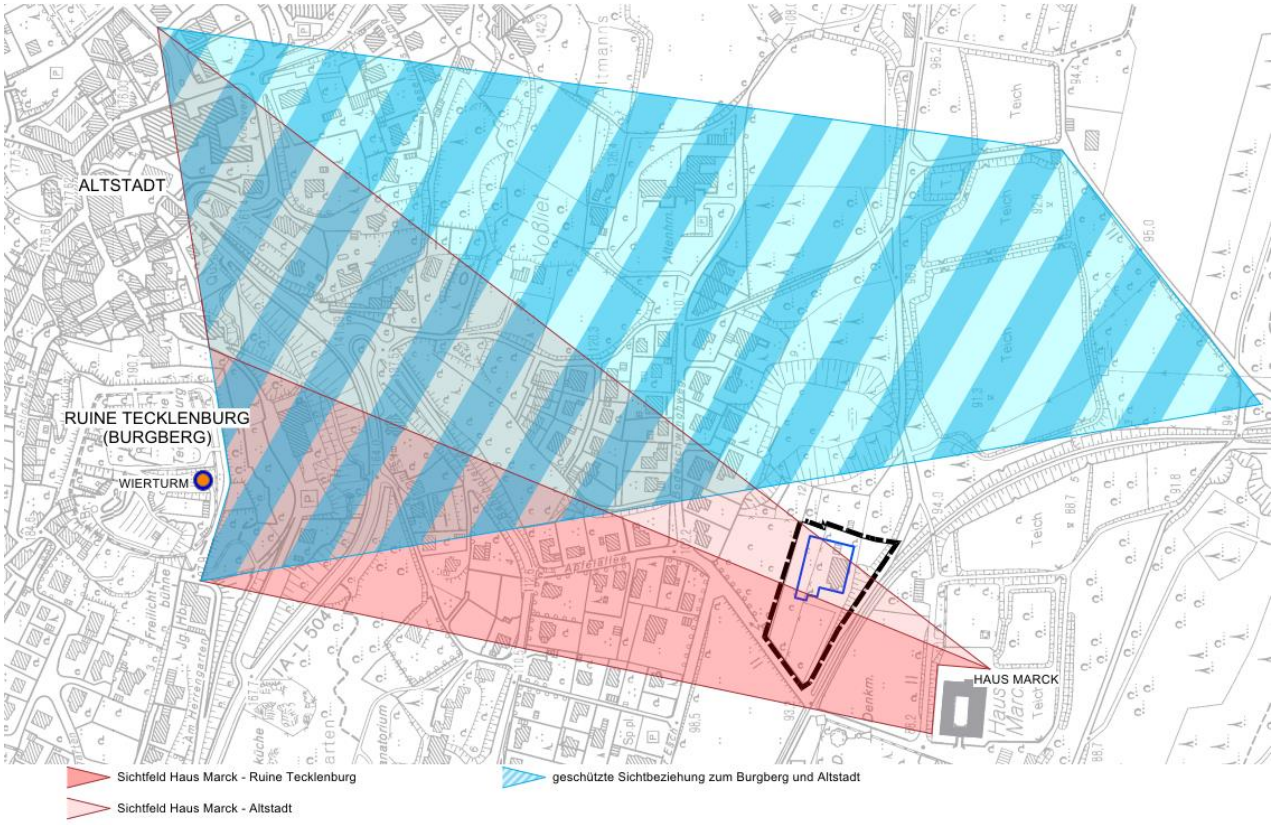


Abb.: Sichtbeziehungen gem. Denkmalschutzsatzung und vom Haus Marck auf den Burgberg und die Altstadt

Da Bodendenkmale (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) aufgrund der Siedlungsgeschichte bei Ausschachtungsarbeiten entdeckt werden können, findet sich ein entsprechender Hinweis auf der Planzeichnung, wodurch einem möglichen Verlust entgegengewirkt wird.

5.3 Realnutzung

Die Fläche liegt im Übergang vom Siedungsraum zur freien Landschaft. Sie ist im östlichen Bereich mit einem Wohngebäude einschließlich Anbau und einem Schuppen bebaut. Im südlichen Bereich verläuft eine asphaltierte Zufahrt mit etwas Abstand und leichtem Höhenunterschied zur *Königstraße*. Der übrige Bereich ist gärtnerisch genutzt und weist eine parkartige, von Gehölzen durchsetzte Struktur auf. An der *Apfelallee* ist eine kleine Sitzecke mit Infotafel angelegt. Das Plangebiet ist siedlungsstrukturell geprägt durch den vorhandenen Bestandsbau sowie den nördlich angrenzenden Siedlungsraum mit seinen Einfamilienhäusern. Gleichzeitig ist es geprägt durch den vorhandenen Baum- und Strauchbestand im Plangebiet sowie die östlich angrenzende Waldfläche (Eichen-Buchenwald mit Altbestand) und die sich südlich anschließende Kulturlandschaft. Aus den Himmelsrichtungen West, Süd und Ost ist die Bebauung aufgrund des vorhandenen Baumbestandes kaum wahrnehmbar. Das Plangebiet steigt in nord-östliche Richtung an.

Abb.: Realnutzung im Geltungsbereich (Quelle Luftbild: https://www.wms.nrw.de/geobasis/wms_nw_hist_dop?; Stand 2019)

5.4 Eigentumsverhältnisse/Flächenverfügbarkeit

Die Flächen innerhalb des Plangebiets befinden sich im privaten Eigentum.

5.5 Bergbau

Der Geltungsbereich liegt über dem auf Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Friedrich Wilhelm“ und über dem Erlaubnisfeld „Ibbenbüren“. Eigentümerin des Bergwerkfeldes „Fridrich Wilhelm“ ist die Klöckner-Werke Aktiengesellschaft in Duisburg.

Auskunft über das Erlaubnisfeld erteilt die Bezirksregierung Arnsberg, Dez. 65.

Ein entsprechender Hinweis ist in den Bebauungsplan aufgenommen.

5.6 Altlasten

Im Geltungsbereich sind keine Altlasten bekannt. Die Wahrscheinlichkeit, solche hier anzutreffen ist sehr gering. Folglich wird auf einen Hinweis verzichtet. Sollten sich jedoch Auffälligkeiten im Boden zeigen, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde (Kreis Steinfurt) zu benachrichtigen.

5.7 Kampfmittel

Im Geltungsbereich sind keine Kampfmittelvorkommen bekannt. Da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann, ist bei der Durchführung aller bodeneingreifenden Bauarbeiten Vorsicht geboten. Ein entsprechender Hinweis ist in der Planzeichnung aufgenommen.

5.8 Starkregenereignisse

Lt. Starkregengefahrenkarte NRW ist der Planbereich nahezu frei von Überflutungen. Konflikte sind daher nicht zu erwarten.

Abb.: Wasserhöhen bei einem seltenen Starkregenereigniss (Quelle Starkregengefahrenkarte: https://www.geoportal.nrw/themenkarten, Zugriff:11.10.2022)

5.9 Immissionsschutz

Im Geltungsbereich liegen keine Immissionsbelastungen vor, welche derzeit von Relevanz sind. Sollte der Bahnbetrieb auf der südlich des Plangebietes liegende Bahntrasse wieder aufgenommen werden, so würde Verkehrslärm auf das Plangebiet einwirken. Da das Grundstück bereits mit einem Wohngebäude bebaut ist und mit dieser Nutzung nicht näher an die Bahnstrecke herangerückt wird, findet keine relevante Änderung statt. Bei Wiederinbetriebnahme der Strecke gelten die einschlägigen Regelwerke, hinsichtlich der Lärmimmissionen insbesondere die 16. BImSchV.

5.10 Umweltbezogene Vorgaben/Fachgutachten

Artenschutzgutachten: Für die vorliegende Bebauungsplanung wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung auf Potentialbasis vorgenommen. Anhand der Lebensraumstrukturen wurden mögliche Vorkommen planungsrelevanter Tierarten und die Auswirkungen der Planung im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG fachgutachterlich abgeschätzt. Das Gutachten ist als Anlage Bestandteil der Begründung.

Landschaftsplanung: Der Geltungsbereich ist Bestandteil des Landschaftsplans Nr. Va „Haus Marck“ des Kreises Steinfurt. Gemäß Entwicklungskarte des Landschaftsplans zählt das Plangebiet zum nördlichsten Bereich zwischen Siedlung und freier Landschaft (Ortsrand), der als schwerpunktmäßiges Entwicklungsziel die Erhaltung des reich gegliederten Ortsrandes als extensive Kulturlandschaft mit vielfältigen naturnahen Lebensräumen, kulturhistorischen Elementen und der Möglichkeit zur ruhigen, landschaftsbezogenen Erholung hat. Konkrete Maßnahmen für bzw. mit Wirkung auf das Plangebiet sieht der Landschaftsplan nicht vor. Festsetzungen trifft der Landschaftsplan entsprechend der Aussagen des Kapitels 5.2.1 (Schutzgebiete/-objekte).

Waldfunktionskarte: Die digitale Waldfunktionenkarte des Landes NRW weist entlang der südlichen Plangebietsgrenze schmale Waldflächen aus, die im Weiteren in eine größere Waldfläche östlich des Plangebietes übergehen. Es handelt sich hierbei in einer Doppelfunktion um Erholungswald der Stufe 1 (d. h. Waldflächen mit intensiver Nutzung durch Erholungssuchende) sowie Wald mit lokaler Klimaschutzfunktion. Die Darstellungen der Waldfunktionenkarte weichen von der realen Situation vor Ort dahingehend ab, dass größere Flächenanteile des Erholung- und Klimaschutzwaldes tatsächlich Straßenfläche (*Königstraße*, Grundstückszufahrt *Apfelallee 23*) bzw. Gleisfläche sind.

6. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Zulässigkeit baulicher Anlagen wird durch mehrere Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1-3 BauGB gesteuert, um ein attraktives städtebauliches Siedlungsbild und einen geordneten Siedlungskörper sowie eine möglichst geringe negative Beeinträchtigung von Boden, Natur und Landschaft zu erreichen.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemein zulässig sind die regelmäßig zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 3 BauNVO:

- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Diese Nutzungen sind mit einer Wohnnutzung grds. vereinbar und daher ausnahmsweise zulässig. Sie sind jedoch im Einzelfall dazu geeignet, dass gemeindliche Ziel, Wohnraum für Menschen mit Behinderung zu schaffen, zu unterlaufen, sodass deren Zulässigkeit im Genehmigungsverfahren einzelfallbezogen geprüft werden muss.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) nicht zulässig. Die ausgeschlossenen Nutzungen würden dem gemeindlichen Ziel, Wohnraum für Menschen mit Behinderung zu schaffen entgegenstehen. Der Ausschluss ist grds. verhältnismäßig, da aufgrund der vorhandenen Bebauung deren Ansiedlung nicht zu erwarten ist und eine solche Nutzung auch nicht im Einklang mit dem Landschaftsraum und seiner Schutzwürdigkeit steht.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Grundflächenzahl GRZ = 0,3, Zahl der Vollgeschosse Z = II, Geschossflächenzahl GFZ = 0,5 sowie Traufhöhe TH = 108,0 m NHN und Gesamthöhe GH = 113,0 m NHN festgesetzt.

Durch die Festsetzung der GRZ wird dem Grundsatz des § 1 Abs. 5 und des § 1a Abs. 2 BauGB zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen und der Versiegelungsgrad der Grundstücke aus ökologischen Gründen auf ein erforderliches Maß beschränkt, gleichzeitig aber eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung ermöglicht. Dieses gilt insbesondere für die Überschreitungsregelung, nach der die festgesetzten Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen

- von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
- von Nebenanlagen i. S. von § 14 BauNVO sowie

- von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück unterbaut wird,

um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden kann, wenn die überschreitenden Flächen in wasserdurchlässiger Weise gestaltet bzw. die darauf anfallenden Niederschlagswässer nicht der örtlichen Kanalisation bzw. den offenen Entwässerungsgräben zugeleitet werden.

Mit dieser Festsetzung, die um 0,1 niedriger als der in § 17 BauNVO genannte Orientierungswert liegt, wird das Ziel verfolgt, den vorhandenen Grünbestand zu schützen und die Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu reduzieren, also einen sanften Übergang von freier Landschaft zum Siedlungsraum zu schaffen. Zudem werden die Auswirkungen der Bodenversiegelung auf die Grundwassererneuerung auf ein verträgliches Maß beschränkt und die natürliche Funktion des Bodens als Filter und Puffer sowie als Lebensraum erhalten, gleichzeitig aber eine maßvolle Flächeninanspruchnahme ermöglicht.

Durch die Zahl der Vollgeschosse und die Festsetzung der Geschossflächenzahl wird gewährleistet, dass innerhalb des Plangebietes nur solche Vorhaben entstehen, die hinsichtlich ihrer Baumasse/Kubatur landschaftsbildverträglich sind.

Die Festsetzung der Gebäudehöhen stellt sicher, dass die Blickbeziehung zum Burgberg nicht negativ tangiert wird und die Höhe von Neubauten unterhalb der Blickachse bleibt. Das Bestandsgebäude wird entsprechend seiner bisherigen Kubatur (Traufhöhe: 107,95 m NHN, Firsthöhe: 112,94 m NHN) festgesetzt. Die Höhe für Neubauvorhaben wird auf die derzeitigen Traufhöhe begrenzt.

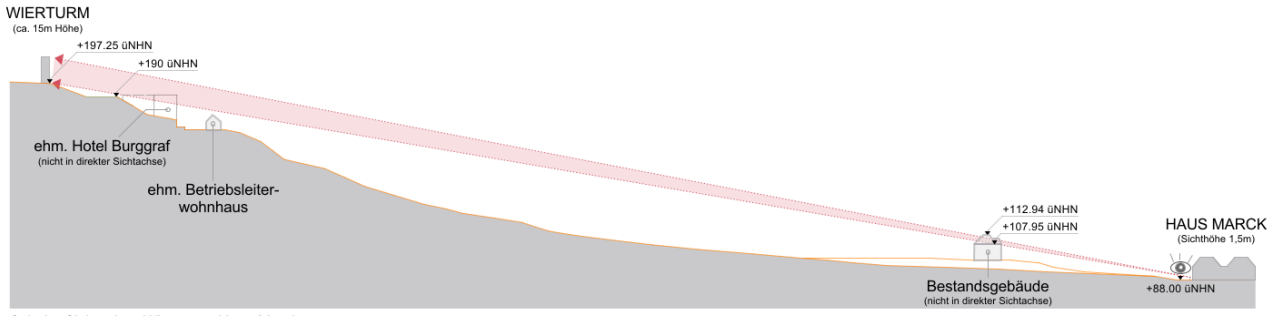


Abb.: Höhenlage Bestandsbau in Bezug auf die Blickachse Haus Marck- Wierturm

6.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Der überbaubare Bereich wird im östlichen Planbereich festgesetzt. Er orientiert sich am Bestandsbau sowie der geplanten Vorhabenerweiterung. Des Weiteren orientiert sich die Grenzziehung an den gegebenen Grünstrukturen und zielt auf den größtmöglichen Erhalt des vorhandenen Baumbestandes ab.

6.4 Bauweise

Die Bauweise wird als offene Bauweise festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird der städtebaulichen Zielvorstellung nach einer landschaftsbildverträglichen baulichen Ergänzung sowie der in der Umgebung vorherrschenden Bauweise Rechnung getragen und das bestehende Ortsbild geschützt.

6.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen und überdachte Stellplätze i. S. d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne der § 14 BauNVO werden im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 dahingehend geregelt, dass sie nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig sind.

Dieser Ausschluss zielt auf den Schutz des schutzwürdigen Landschaftsbildes ab. Es soll baulichen Entwicklungen vorbeugen, die sich nachteilig auf das Landschaftsbild auswirken und dieses nachteilig durch bauliche Anlagen beeinträchtigen und baulich überformen.

Um den Eigentümerinteressen jedoch Rechnung zu tragen, wird festgesetzt, dass Nebenanlagen zugelassen werden können, sofern diese eine Grundfläche kleiner 10,00 m² besitzen. Dieses ist mit

dem Landschaftsbild vereinbar, da solch kleine Nebenanlagen baulich nicht dominant wirken und für z. B. die Gartenbewirtschaftung hilfreich und dienlich sind. Eine grds. Ausnahme ist bewusst nicht gewählt, um auch einer Vielzahl kleinerer Anlagen entgegenwirken zu können.

6.6 Flächen für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf

Um die Flächen dauerhaft für Menschen mit Betreuungsbedarf zu sichern, wird festgesetzt, dass innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes ausschließlich Wohngebäude zulässig sind, die für Menschen mit Behinderung bestimmt sind. Von einem Wohngebäude für Menschen mit Betreuungsbedarf wird man i. d. R. sprechen können, wenn die Flächen mehrheitlich, d. h. zu mind. 50 % der Bruttogeschossfläche als Wohnfläche für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf genutzt werden.

Diese Sicherung ist erforderlich, da diese Personengruppen einen Betreuungsbedarf besitzen und sich nicht einfach auf dem freien Wohnungsmarkt Wohnräume beschaffen können. Der besondere Wohnbedarf erfordert bauliche Besonderheiten, sie sich in einer besonderen Raumaufteilung mit kleinen Apartments und Gemeinschaftsräumen sowie der Barrierefreiheit zeigen.

Die Festsetzung des § 9 Absatz 1 Nr. 8 BauGB kann nach dem Wortlaut des Gesetzes grds. nur für einzelne Flächen getroffen werden. Sie kann also nicht für ein geschlossenes Gebiet, sondern lediglich für eingestreute Flächen innerhalb eines größeren Bebauungszusammenhangs gelten. Aufgrund des sehr kleinen Plangebietes ist sie im vorliegenden Fall jedoch ausnahmsweise für das gesamte Gebiet anwendbar.

Gemäß Beschluss des Bundesverwaltungsgerichts vom 17. Dezember 1992 (4N 2.91) können Festsetzungen nach § 9 Absatz 1 Nr. 8 BauGB auch der alleinige Inhalt eines Bebauungsplans mit sehr kleinem Geltungsbereich (sogenannter Briefmarkenbebauungsplan) sein, wenn seine Umgebung durch weitere Bebauungspläne in anderer Weise beplant oder nach § 34 BauGB baulich nutzbar ist. Diese Voraussetzungen sind beim Bebauungsplan Nr. 51 „Arche Tecklenburg - östlich Apfelallee“ erfüllt, da ein baulicher Zusammenhang mit dem nördlich angrenzenden Siedlungsraum besteht und sich hier ausreichend andere Wohnformen finden, die eine Bevölkerungsdurchmischung sicherstellen.

6.7 Fläche für Wald

Im Süden des Plangebietes befindet sich zwischen der planinternen Grundstückszufahrt und der parallel verlaufenden *Königstraße* ein gehölzbewachsener Böschungsbereich, der in der Waldfunktionenkarte des Landes NRW[1] in einer Doppelfunktion als Erholungswald und als Wald mit lokaler Klimaschutzfunktion verzeichnet ist. In der realen Ausprägung stellt sich der Gehölzbestand am Abzweig von der *Apfelallee* zunächst als Baumreihe mit Grasunterwuchs dar und weist in der nach Osten zunehmend breiter werdenden Böschung erst nach ca. 30 – 40 m einen flächendeckenden Gehölzbestand auf, der dann in eine östlich anschließende Waldfläche übergeht. Der Gehölzbestand wird entsprechend der Waldfunktionenkarte als Fläche für Wald festgesetzt, in der der vorhandene Bewuchs strukturell unverändert zu erhalten ist. Kommt es zum Ausfall markanter Baumgehölze, so ist für einen wertgleichen Ersatz zu sorgen. Damit bleibt die ökologische Funktion wie auch die landschaftliche Einbindung des Baufeldes dauerhaft gewährleistet.

6.8 Pflanzbindungen für Bestandsbäume

Textlich festgesetzt wird der verpflichtende Erhalt von Bestandsbäumen außerhalb des Baufensters ab einem Brusthöhendurchmesser von 30 cm. Sollte es zu Ausfällen kommen, ist innerhalb des Plangebietes für einen Ersatz entsprechend der Baumschutzsatzung der Stadt Tecklenburg zu sorgen. Ausfälle entstehen in der Regel durch Abgänge aufgrund nachlassender Vitalität, können im Falle der vorliegenden Planung aber auch Bäume im Nahbereich des Baufeldes betreffen, die aufgrund bautechnischer Erfordernisse nicht haltbar sind.

[1] https://www.waldinfo.nrw.de/waldinfo2/?lang=de

6.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Wasserdurchlässige Befestigung von Stellplätzen: Es wird festgesetzt, dass nicht überdachte Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen sind. Als wasserdurchlässig gelten Beläge, deren Spitzenabflussbeiwert lt. DIN 1986-100:2016-9 kleiner 0,7 ist. Diese Festsetzung verfolgt das Ziel, das auf den privaten Stellplatzflächen anfallende Niederschlagswasser möglichst weitgehend zu versickern und damit die Grundwasserneubildung zu fördern und den Niederschlagswasserabfluss zu minimieren. Da eine wasserdurchlässige Befestigung i. d. R. keine großen praktischen Probleme bereitet, aber diverse, o. g. Vorteile bietet, ist die Maßnahme gerechtfertigt und für Eigentümer und Benutzer zumutbar.

Im Hinblick auf eine ökologische und optische Wertsteigerung der Flächen wird insbesondere für die wasserdurchlässigen Stellplatzflächen eine Begrünung durch Ansaat mit geeignetem Saatgut empfohlen.

Beleuchtung: Um eine Störung des Lebensumfeldes der im Plangebiet vorzufindenden Insekten und Fledermäuse so weit wie möglich zu vermeiden, ist die Straßen- und Außenbeleuchtung im Plangebiet so zu erstellen, dass ein insekten- und fledermausfreundliches Lichtspektrum eingehalten wird.

Durch Lichtquellen können Insekten in großen Mengen angelockt werden. Durch undichte Lampenkörper und aufgrund der Anziehung, fallen Insekten diesen Leuchtmitteln oft zum Opfer. Zudem entsteht im Bereich derartiger Lichtquellen nachts eine Art „Überangebot“ an Nahrung für Fledermäuse. Dieses Überangebot führt allerdings an anderer Stelle zu einem geringeren Aufkommen nachtaktiver Insekten und somit zu einem Nahrungsrückgang für Fledermausarten, die ihre Nahrung nicht im Bereich von Beleuchtungen suchen. Zudem besteht die Gefahr, dass insbesondere bei Straßenleuchten Fledermäuse bei der Nahrungsaufnahme durch den Straßenverkehr gefährdet werden.

Quecksilberdampflampen haben den höchsten insektenanlockenden UV-A-Anteil (380-315 nm) im Spektrum und sind deshalb als ungünstig einzustufen. Metall-Halogenidlampen sind ähnlich zu bewerten. Natriumdampflampen (gelbes Licht) und LED-Lampen weisen dagegen eine eher geringe Lockwirkung auf. Um die Lockwirkung auf Nachtinsekten zu minimieren, dürfen für Außenbeleuchtungen nur Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Leuchtmittel mit warmweißer Lichtfarbe (2.700-3.000 Kelvin) verwendet werden.

Zur Vermeidung von Lichtsmog ist die Abstrahlungsrichtung von Reflektoren ausschließlich nach unten zu richten.

Insbesondere ist im Fall der vorliegenden Planung darauf zu achten, dass keine direkte Belichtung in die östlich gelegenen Waldbereiche erfolgt, um eine Störung dieses potentiellen Fledermauslebensraumes zu vermeiden.

7. Örtliche Bauvorschriften

Die Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung sind gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW als Festsetzungen in den Bebauungsplan eingeflossen. Über diese Festsetzungen soll das Landschaftsbild geschützt werden und verhindert werden, dass eine bauliche Überformung innerhalb des sensiblen Landschaftsraumes erfolgt.

7.1 Dach- und Fassadengestaltung

Die Materialität eines Gebäudes bestimmt das Erscheinungsbild eines Bauwerks maßgeblich mit und wirkt in die Umgebung hinein. Aufgrund der Nähe zum Denkmal sowie der Blickbeziehungen vom Burgberg auf das Plangebiet und aus der Tiefebene über das Plangebiet hinweg auf den Burgberg wird festgesetzt, dass als Fassadenmaterial nur Putz, roter und erdfarbener Klinker und Holz zulässig sind und glasierte Werkstoffe (z.B. Fliesen), polierte Natur- und Kunsteine und Verkleidungen, die Materialien imitieren bzw. vortäuschen (z.B. bituminöse Pappen, Kunststoffverkleidungen) unzulässig sind. Für geneigte Dächer sind als Dacheindeckungen nur Ziegel bzw. Betondachsteine in roten bis rotbraunen Farbtönen zulässig und glasierte oder glänzende Ziegel bzw. Betondachsteine sowie Dacheindeckungen aus Blech, Kupfer, Zink oder Blei sind nicht zulässig.

Diese Festsetzungen sollen dazu beitragen, ortsfremde Materialien, insbesondere auch solche, welche Reflexionen auslösen können, auszuschließen und den regionalen Wiedererkennungswert zu stärken.

Diese Einschränkung ist aufgrund der Lage des Plangebietes grds. verhältnismäßig, da dem Eigentümer ausreichend Wahlmöglichkeiten verbleiben.

7.2 Aufstehende Außenwände

Da aufstehende Wände räumlich stärker wirken als geneigte Dachflächen wird festgesetzt, dass aufstehende Außenwände oberhalb der festgesetzten Traufhöhe unzulässig sind. Hierdurch soll der Eindruck einer 3-geschossigen Bauweise sowie eine baulich Überformung des Freiraums vermieden werden.

Um der individuellen Baufreiheit Rechnung zu tragen, werden Ausnahmen in untergeordnetem Maß für z. B. Treppenhäuser, Aufzugsschächte etc. zugelassen.

7.3 Einfriedungen

Um eine landschaftsbildverträgliche Abgrenzung von öffentlichen und privaten Flächen zu gewährleisten und zu verhindern, dass hohe, dichte Einfriedungen die für die Allgemeinheit bedeutsamen und zugänglichen Flächen durch einen Einmauerungseffekt gleichsam abschotten und beeinträchtigen, sind Einfriedungen nur in Form von heimischen standortgerechten Laubhecken zulässig.

Die Hecken können mit durchsichtigen Zaunanlagen kombiniert werden, wodurch das Sicherheitsbedürfnis von Bewohnern und Haustieren ausreichend Berücksichtigung findet. Unter einer Kombination von Hecke und baulicher Anlage versteht man das Nebeneinander beider Einfriedungsarten. Dabei ist die Zaunanlage stets grundstücksseitig oder innerhalb der Hecke und nicht zur Plangebietsgrenze oder zur öffentlichen Fläche hin zu platzieren.

Maschendrahtzäune sowie Stabgitterzäune können in der Regel ausnahmslos als durchsichtig angesehen werden. Bei Holzzäunen ist die Frage der Durchsichtigkeit abhängig von der Ausführung, insbesondere von den Abständen zwischen den einzelnen Holzelementen.

Von einer „offenen“ also durchsichtigen Einfriedung wird man noch nicht sprechen können, wenn die Lücken zwischen den Latten gerade der Breite der Latten entsprechen, wohl aber dann, wenn auch bei einer Betrachtung von der Seite unter einem Winkel von 45° ein der Lattenbreite entsprechender „Durchblick“ gewährleistet ist.

8. Verwirklichung des Bebauungsplanes

8.1 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

8.2 Verkehrliche Erschließung und infrastrukturelle Ver- und Entsorgung

Die Erschließung erfolgt über das bestehende Straßennetz, die *Apfelallee*.

In Bezug auf die Versorgung mit Trinkwasser, die Strom- und fernmeldetechnische Versorgung und die Niederschlags- und Abwasserbeseitigung kommt es zu keiner wesentlichen Änderung.

Die im Plangebiet vorhandenen Leitungen und Anlagen sind in ihrem Bestand grds. zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, mit tiefwurzelnden Gewächsen überpflanzt und anderweitig gefährdet werden. Sollten die Notwendigkeit einer Anpassung bestehen, wie z. B. Änderung, Beseitigung Neuherstellung, sind die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik zu beachten. Hinsichtlich der weiteren Planung und Ausführung ist eine frühzeitige Beteiligung und Abstimmung mit den Ver- und Entsorgungsträgern erforderlich. Darüber hinaus ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Baubeginn der Arbeiten über die Lage der Bestandsleitungen bei den Versorgungsträgern informieren.

8.3 Bestandsschutz

Aus dem Artikel 14 des Grundgesetzes leitet sich der Bestandsschutz ab. Über dieses Rechtsinstitut ist die rechtmäßig im Plangebiet errichtete Bebauung, bzw. die rechtmäßig ausgeübte Nutzung hinsichtlich der bisherigen Funktion, Nutzung und baulichen Beschaffenheit geschützt. Hiervon erfasst sind Maßnahmen zur Sicherung und Erhaltung des Eigentums im Rahmen des vorhandenen Bestandes (z. B. Modernisierung) sowie kleinere Erweiterungen, sofern sie der funktionsgerechten Nutzung dienen. Der Bestandsschutz umfasst jedoch nicht das „Auswechseln“ ganzer Anlagen bzw. das „Hinzufügen“ weiterer Anlagen ohne Beachtung des neuen Planungsrechts. Neubauten und größere Umbauten/Ergänzungen sind folglich nur unter Beachtung und Anwendung des neuen Planungsrechts möglich.

Hierdurch ist das Eigentum vor einem Anpassungsverlangen der Behörden grds. geschützt und sichergestellt, dass größere Maßnahmen dem neuen Planungsrecht unterfallen und zeitgemäß erfolgen. Ein erweiterter Bestandsschutz (Fremdkörperfestsetzung gem. § 1 Abs. 10 BauNVO) ist nicht erforderlich, da das Eigentum durch die neuen Vorschriften eher erweitert als eingeschränkt wird.

Das Anpassungsverlangen der Planungs- und Bauaufsichtsbehörden bleibt für Ausnahmefälle (z.B. §§ 48-50 VwVfG, §§ 175-179 BauGB und § 59 BauO NRW) bestehen.

9. Berücksichtigung der Umweltbelange einschließlich Denkmalschutz

Im Bauleitplanverfahren sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB auch die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen und entsprechend § 1 Abs. 7 BauGB in die Abwägung einzustellen. Grundlage ist die Betrachtung von Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie auf die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes.

Entsprechend der Ausführungen des Kapitels 4 wird der vorliegende Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB wird entsprechend von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen. Auch die Festlegung und Durchführung von Kompensationsmaßnahmen wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich, da Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Unabhängig von diesen planungsrechtlichen Vorgaben zum beschleunigten Verfahren sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen und das Gebot zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild gemäß § 1a Abs. 3 BauGB weiterhin zu beachten. Zwingend zu beachten sind ferner die Belange des Besonderen Artenschutzes gemäß §§ 44 ff BNatSchG.

9.1 Bestehende Verhältnisse

Als Grundlage für eine Bewertung möglicher Umweltauswirkungen durch die Planung werden die Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB nachfolgend kurz beschrieben.

Der Geltungsbereich umfasst weite Teile des Grundstücks der Arche Tecklenburg e.V. und ist in seiner Gesamtheit als Wohngrundstück mit baulichen Anlagen, einer asphaltierten Zufahrt und einem südlich angrenzenden, gehölzbestandenen Böschungsbereich und einer umfangreichen Garten-/Grünanlage zu charakterisieren.

9.1.1 Mensch

Als Wohnheim für Menschen mit Behinderungen weist der Geltungsbereich eine Wohnfunktion auf, zudem auch eine Funktion als Wohnumfeld für die nördlich anschließende Einfamilienhausbebauung. Eine unmittelbare Funktion für die öffentliche, landschaftsgebundene Erholung hat das

Plangebiet nicht, es schließt sich aber unmittelbar an eine für die Erholungsnutzung besonders hervorzuhebende Landschaft an. Entlang der West- und der Südseite wird der Geltungsbereich mit der *Apfelallee* und der *Königstraße* von einer Hauptwanderwegeführung (u. a. dem *Tecklenburger Land Rundwanderweg*) begleitet[2], die Bestandteil eines weit verzweigten Wanderwegenetzes in und um Tecklenburg ist.

9.1.2 Pflanzen/Biotoptypen

Zu betrachtende Vegetationsstrukturen des Plangebietes betreffen eine rund 0,5 ha große Grünanlage, die verschiedenartig strukturierte Bereiche mit einem großen Anteil Rasenfläche und zahlreichen Gehölzstrukturen umfasst. Hinzu kommt eine Bestandsbebauung mit Hauptgebäude, Anbau und Schuppen sowie befestigte Verkehrsflächen. Im Rahmen einer Bestandserfassung am 11. Oktober 2022 wurden die vorhandenen Strukturen gemäß des Kartierschlüssels für Biotoptypen (LANUV 2021) erfasst. Nachfolgend erfolgt eine Kurzbeschreibung der vorgefundenen Biotoptypen. Eine Einschätzung der vorhandenen Wertigkeiten erfolgt entsprechend der Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW (LANUV 2008). Eine grafische Darstellung des Bestandes einschließlich Zuordnung der Wertstufen kann dem Bestandsplan entnommen werden, der als Anlage Bestandteil der Begründung ist.

Eichen-Buchenmischwald (AA1): Östlich des Plangebietes schließt sich ein älterer Buchen-Mischwald an, der kleinflächig mit einem eher jungen Baumbestand in das Plangebiet hineinragt.

Flächiges Kleingehölz mit vorwiegend heimischen Baumarten (BA1) und einzelnen markanten Bäumen (BF1): Zwischen einer asphaltierten Zufahrt innerhalb des Plangebietes (s. u.) und der südlichen Plangebietsgrenze fällt das Gelände in Form einer Böschung nach Süden hin ab. Die Böschungsbreite nimmt nach Osten hin zu bis zu einer Breite von 20 m. Nach einem ca. 30 m langen, grasbewachsenen Abschnitt (s. u.) ist die Böschung auf überwiegender Länge flächendeckend gehölzbewachsen. Die Artenzusammensetzung ist vorwiegend heimisch und enthält im westlichen Abschnitt die Arten Weißdorn, Hasel, Schneebeere (als nicht-heimische Art), Feld-Ahorn sowie zwei markante Bäume (Kastanie und Hainbuche) sowie im östlichen Teil vorwiegend Bergahorn und Buche von geringem bis mittlerem Baumholz (Brusthöhendurchmesser BHD 20 – 50 cm).

Im Weiteren geht das Böschungsgehölz außerhalb des Geltungsbereiches in einen flächigen, altersgestuften und mit Altbäumen bestückten Eichen-Buchenmischwald über.

Gebüsche und Strauchgruppen mit vorwiegend heimischen Straucharten und Bäumen (BB11/BF1): Im Nordwesten des Plangebietes wird die bestehende Grünanlage des Plangebietes durch heimische Gehölzgruppen mit Sträuchern und Bäumen geprägt. Vorkommende Gehölzarten sind die Hasel als dominierendes Strauchgehölz sowie, vorwiegend mit mittlerem Baumholz, die Baumarten Ahorn, (Wild)Kirsche und eine ältere Eiche mit einem BHD von ca. 60 cm.

Hecke (BD0): Zwischen heimischen Gehölzbeständen weist die Eingrünung des Grundstücks im Nordwesten auf ca. 10 m einen Heckenstreifen aus nicht-heimischem immergrünem Gehölz (Kirschlorbeer) auf. Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze ist die bestehende Grünanlage gegenüber der angrenzenden Nutzung mit einer einreihigen Hecke aus vorwiegend heimischen Gehölzen (Vogelkirsche, Hundsrose, Ahorn, Hartriegel u. a.) abgegrenzt. Diese Hecke wird als freiwachsende Hecke mit gelegentlichen Rückschnitten gepflegt.

Baumgruppe (BF2): Der westliche Gartenbereich wird gegliedert durch baumreiche Gehölzgruppen aus heimischen Arten. Die Artenzusammensetzung und Altersstruktur ist im Bestandsplan dargestellt. Es handelt sich bei den Bäumen um heimische Arten mit geringen oder mittlerem Baumholz. Nach Westen ist der Gehölzbestand als Hühnerauslauf abgezäunt und neben den vorhandenen Bäumen auch von einem strauchförmigen Unterwuchs (BB1, vorwiegend Hasel und Johannisbeere) und rasenartigen Bereichen (HM4) geprägt. Richtung Osten handelt es sich um eine Baumgruppe aus älteren Bäumen mit vereinzelten Sträuchern, eine gras- und krautgeprägte Vegetation besteht hier aufgrund der Beschattung durch die Großbäume nicht. Die Bäume sind weitgehend vital, ein mehrstämmiger Ahorn im Westen zeigt Anzeichen nachlassender Vitalität. Hervorzuheben ist eine alte

[2] Fachinformationssystem Touristik- und Freizeitinformationen NRW https://www.wms.nrw.de/geobasis/wms_nw_tfis?, Abruf 11/2022

mehrstämmige Eibe mit Starkholz, die angesichts des eher langsamen Wachstums dieser Art ein vergleichsweise hohes Alter aufweisen dürfte. Eine weitere Baumgruppe weist der Bestandsplan im Nordosten des Plangebietes aus. Hier stocken entlang der Plangebietsgrenze mehrere, teils mehrstämmige Bergahorne mit BHD bis 40 cm.

Einzelbäume (BF1): Die Grünanlage des Plangebietes ist von zahlreichen Bäumen mit Altersklassen zwischen geringem bis hin zu starkem Baumholz geprägt. Neben den oben beschriebenen, gruppierten Baumbeständen sind zudem eine Baumreihe unterschiedlichen Alters entlang der Zufahrt (Baumreihe mit Rasenunterwuchs, HM4/BF1), verstreute Obstgehölze auf der extensiv gepflegten Wiese nördlich und nordwestlich des Bestandsgebäudes sowie eine junge, aktuell vitale Esche westlich des Hauptgebäudes zu nennen. Im Zentrum des Parkplatzes im Südosten des Plangebietes besteht ein mit Bodendeckern bepflanztes Rundbeet mit einer ehemals alten, aktuell auf den Stock gesetzten Linde.

Zierteich (FF1): Westlich des Bestandsgebäudes wurde ein eher kleinflächiger Zierteich mit naturnaher Randbegrünung angelegt.

Streuobstwiese (HK2): Nördlich des Geltungsbereiches grenzt unmittelbar eine Streuobstwiese mit vorwiegend jüngeren, teils auch älteren Obstbäumen an. Aufgrund einer Abweichung der Katastergrenze und der vor Ort abgesteckten Grundstücksgrenze reicht die Obstwiese kleinflächig in das Plangebiet hinein.

Rasen/Wiese (HM4): Weite Teile der Grünanlage im Plangebiet sind als Rasen angelegt. Neben regelmäßig gemähten und als Trittrasen einzustufenden Bereichen gibt es nördlich des Bestandgebäudes einen seltener gemähten Bereich, der mit verstreuten Obstbäumen bepflanzt ist. Dieser extensiver gepflegte und um eine Wertstufe höher zu bewertende Bereich geht über in eine ebenfalls extensiv gepflegte, artenreich bewachsene Böschung im Nordosten der Bestandsbebauung.

Befestigte Flächen (HN1, HV3, OVS, SE0): Befestigte Flächen befinden sich vornehmlich im Südosten des Geltungsbereiches. Hierbei handelt es sich um die Bestandsbebauung (HN1) und eine angegliederte, als Schotterfläche angelegte Parkplatzfläche (HV3). Von der westlichen Plangebietsgrenze her führt eine 3 m breite, asphaltierte Zufahrt von der *Apfelallee* her in Richtung der Bebauung (OVS). Im Nordwesten des Geltungsbereiches befindet sich ein ca. 70 m² großer, mit einem wassergebundenen Belag befestigter Bereich, der derzeit als Grünabfallsammelplatz genutzt wird (SE0).

Nachfolgender Tabelle kann eine flächenmäßige Aufstellung der vorgefundenen Biotoptypen entnommen werden. Eine Langnamenzuordnung der Biotoptypencodes ergibt sich aus obiger Textdarstellung sowie aus der Legende der Bestandskarte. Die Codes und die Wertstufe entsprechen einer Zuordnung gemäß der 10-stufigen Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung NRW (LANUV 2008).

Eine Tabellenauswertung zeigt, dass es sich bei den vorhandenen Strukturen vorwiegend um solche von allgemeiner Bedeutung handelt. Wertgebende Strukturen sind vor allem die höherwertigen, mit Wertstufe 6 bewerteten Gehölzstrukturen:

Tab.: Flächenanteile und Bewertung Biotoptypen

BTK		Code	Fläche (m²)	Wert
AA1		6.3	49	6
BA1	/BF1 ta1/2	6.3/7.4	1.020	6
BB11	/BF1	7.2	356	6
BD0	ka4	7.1	26	3
BD0	kb	7.2	157	5
BF2	/BB11	7.4/7.2	436	6
BF2	/BB11/HM4 vf16	7.2/7.4	329	6
BF2	(Ah) ta2	7.4	173	6
FF1		9.3	46	5
HK2		3.8	220	6
HM4	/BF1	7.4	69	6
HM4	mc1	4.5	1.530	3
HM4	mc1	4.6	600	4

BTK		Code	Fläche (m²)	Wert
HM4	mc2	4.6	828	4
HN1		1.1	510	0
HV3	mf7	1.3	292	1
OVS	me2	1.1	320	0
SE0		1.3	69	1
			7030	

Zufahrt ins Plangebiet, Blick nach Osten

Blick von Nordwest auf Zufahrt, Hauptgebäude und gehölzbestandenen Böschungsbereich

Westlicher Bereich der Gartenanlage, Blick nach Osten

Westlicher Bereich der Gartenanlage, Blick nach Osten

Blick von der östlichen Plangebietsgrenze in westliche Richtung auf den Gebäudebestand

Blick in westliche Richtung auf den Gartenbereich im Nordosten des Plangebietes

Blick von Nordosten auf den Hühnerauslauf und westlich angrenzenden Baumbestand

Blick in nordöstliche Richtung, links im Bild Teich und markanter Einzelbaum (Eibe)

9.1.3 Tiere/biologische Vielfalt

Aufgrund der strukturreichen Gestaltung der Grünflächen im Plangebiet einschließlich des teils bereits älteren Baumbestandes und der unmittelbaren Nähe zum östlich angrenzenden Wald bestehen Lebensraumvoraussetzungen für Tiere. Im Hinblick auf eine mögliche Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde die Erarbeitung eines entsprechenden Fachgutachtens veranlasst. Das Gutachten betrachtet auf Grundlage vorhandener Daten und einer Strukturerfassung des Plangebietes und seines direkten Umfeldes das potentielle Vorkommen sog. planungsrelevanter Tierarten, d. h. Tierarten, die gemäß Vorgabe des Landes NRW eine artenschutzrechtliche Relevanz für Planvorhaben besitzen. Hierbei handelt es sich um eine naturschutzfachlich begründete Auswahl derjenigen FFH-Anhang-IV-Arten und europäischen Vogelarten, die bei einer Artenschutzprüfung im Sinne einer Art-für-Art-Betrachtung einzeln zu betrachten sind. Im Rahmen einer Potentialanalyse betrachtet wurden die Artengruppen Vögel, Fledermäuse, Amphibien und Reptilien. Nachfolgend werden die Ergebnisse der Potentialanalyse zusammenfassend dargestellt, für weitere Details wird auf das Fachgutachten verwiesen, das der Begründung als Anlage beigefügt ist.

Höhlenbäume: Höhlenbäume mit potentieller Lebensraumfunktion befinden sich außerhalb des Plangebietes im östlich angrenzenden Wald. Im Bebauungsplangebiet selber wurden im Zuge einer Ortsbegehung keine von der Planung betroffenen Höhlenbäume identifiziert.

Vögel: Neben potentiell vorkommenden ubiquistisch lebenden Vogelarten ist auch das Vorkommen planungsrelevanter Vogelarten im Wirkbereich der Planung möglich. So können im Umfeld im Zusammenhang mit Baumbeständen und/oder Gebäuden Greifvögel vorkommen. Im Plangebiet selber gab es keine Hinweise auf Fortpflanzungsstätten und eine Funktion als essentielles Nahrungsgebiet ist unwahrscheinlich. Dies gilt auch für die Arten Waldkauz und Waldohreule. Geeignete Nistbäume dieser Eulenarten liegen nicht vor, der Einzelfund eines entsprechenden Gewölles deutet auf Aufenthaltsqualitäten hin, die aber vermutlich nicht regelmäßig genutzt werden. Ein Vorkommen der Turteltaube in der reich gegliederten Landschaft des Bebauungsplanumfeldes ist nicht ausgeschlossen. Als im Plangebiet und dessen Nahumfeld möglicherweise vorkommende Vogelarten führt das Gutachten folgende Vogelarten auf: Kuckuck, Schwarz-/Mittel-/Kleinspecht, Pirol, Stare (nicht-essentielles Nahrungshabitat, Nistplätze wurden nicht entdeckt), Feldsperling (Nahrungssuche), Gartenrotschwanz, Girlitz, Bluthänfling.

Das Plangebiet bietet demnach Lebensraumqualitäten für die Artengruppe der Vögel. Es besitzt ein gewisses Potential als Fortpflanzungsstätte, für sehr empfindliche Arten ist das Gebiet jedoch durch die angrenzende Straße und die vorhandenen Gebäude vorbelastet. Weniger empfindliche Arten wie Star oder Girlitz könnten das Gebiet potenziell nutzen. Von der Planung betroffene Höhlenbäume oder Bäume mit Nestern wurden nicht festgestellt. Eine Nutzung des Plangebietes als Nahrungshabitat ist für mehrere Vogelarten denkbar; angesichts der Kleinflächigkeit des Plangebietes und alternativ nutzbarer Flächen im Umfeld ist das Gebiet jedoch für die Arten kein essenzielles Nahrungshabitat.

Fledermäuse: Für den Quadraten 4 des Messtischblattes 3712, in dem sich das Plangebiet befindet, gibt das Fachinformationssystem „Geschützte Arten in NRW“ das Vorkommen der Fledermausarten Breitflügelfledermaus, Teichfledermaus, Wasserfledermaus, Großes Mausohr, Kleine Bartfledermaus, Fransenfledermaus, Abendsegler, Zwergfledermaus und Braunes Langohr an. Bekannte Vorkommen im Umfeld der Planung bestehen in einem Winterquartier verschiedener der genannten Arten sowie eine Wochenstube weniger Zwergfledermaus-Individuen an. Gemäß fachgutachterlicher Einschätzung ist auch im Plangebiet mit Fledermäusen zu rechnen. Am bestehenden Gebäude können Fledermäuse mit hoher Wahrscheinlichkeit Quartierstrukturen finden. Diese finden sich laut Artenschutzgutachten im Wesentlichen an der nördlichen und östlichen Fassade des Bestandsgebäudes. Im Plangebiet selber wurden keine Höhlenbäume entdeckt, im angrenzenden östlichen Wäldchen weisen ein paar Bäume mögliche Quartierstrukturen auf. Das Plangebiet ist mit hoher Wahrscheinlichkeit für keine der genannten Arten ein essenzielles Nahrungshabitat; im weiteren Umfeld stehen geeignete Flächen zur Verfügung.

Amphibien/Reptilien/weitere planungsrelevante Arten: Am vorhandenen Zierteich wurde das Vorkommen eines (nicht planungsrelevanten) Grünfrosches festgestellt. Vorhandene Daten weisen auf keine weiteren Vorkommen von planungsrelevanten Arten der Herpetofauna oder sonstigen planungsrelevanten Arten hin. Die gegebenen Lebensraumstrukturen lassen zudem keine Vermutung über das Vorkommen wärmeliebender Eidechsen oder anderer planungsrelevanter Tierarten zu.

Insgesamt ist von einer mindestens allgemeinen Bedeutung des Plangebietes für das Schutzgut Tiere wie auch für die biologische Vielfalt auszugehen.

9.1.4 Abiotische Schutzgüter

Boden: Die Bodenverhältnisse der Ortslage Tecklenburg, so auch im Plangebiet, werden in weiten Teilen von Braunerde geprägt. Von Osten her ragt laut digitaler Bodenkarte 1 : 50.000 NRW (BK50)[3] kleinräumig eine Braunerde-Parabraunerde in das Plangebiet hinein. Der obere 2-m-Raum ist im gesamten Plangebiet grund- und stauwasserfrei. Die Braunerde wie auch die Braunerde-Parabraunerde sind vorwiegend durch Lehm und Schluff geprägt, das von Festgestein in Form von Sandstein/Tonstein unterlagert wird. Im Bereich der Böschung im Südosten des Geltungsbereiches wechselt die Zusammensetzung der Braunerde in Richtung eines eher sandgeprägten, zum Teil tiefreichend humosen Bodens (zumeist schwach lehmiger Sand). Die Gesamtfilterfähigkeit der Braunerde im 2-m-Raum ist laut Auswertekarte zur BK50 als gering einzustufen, im Bereich der Braunerde-Parabraunerde wird sie als mittel angegeben. Der nördlich der Zufahrt gelegene Teil des Geltungsbereiches wird als versickerungsungeeignet eingestuft.

[3] https://www.wms.nrw.de/gd/bk050?, Abruf 11/2022

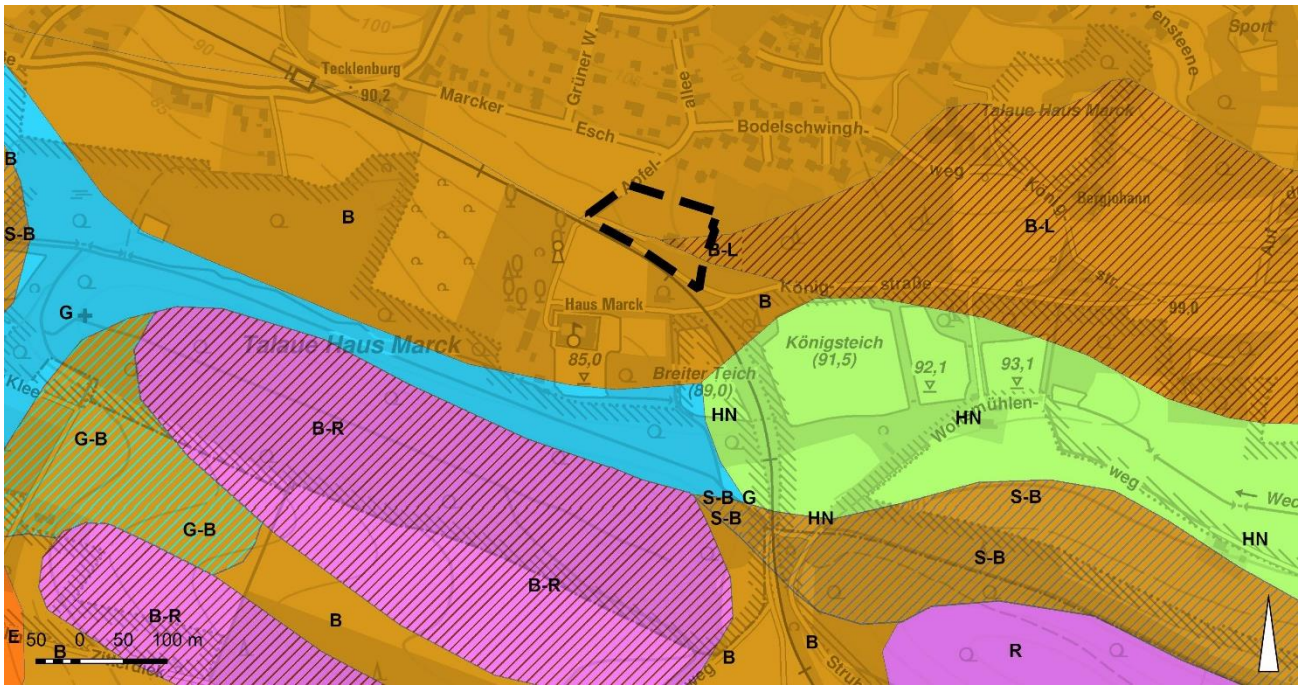


Abb.: Bodentypen im Geltungsbereich (Quelle: digitale Bodenkaret 1 : 50.000 NRW, https://www.wms.nrw.de/gd/bk050?)

Die Braunerde ist als Boden von allgemeiner Bedeutung einzuordnen, während die Braunerde-Parabraunerde gemäß Karte der schutzwürdigen Böden NRW aufgrund ihrer sehr hohen Funktionserfüllung im Hinblick auf die natürliche Bodenfruchtbarkeit und im Hinblick auf die Regelungs- und Pufferfunktion eine besondere Bedeutung und Schutzwürdigkeit aufweist. Allerdings besteht gerade in diesem Bereich bereits die Bestandsbebauung, weshalb hier von einer bereits vorhandenen Überprägung der ursprünglichen Bodenfunktionen auszugehen ist. Dementsprechend weist auch die BK50 hier einen Bereich aus, der eine geringe Wahrscheinlichkeit für Naturnähe aufweist. Es kann also auch in diesem theoretisch schutzwürdigen Bereich von einer allenfalls allgemeinen bzw. auf bereits bebauten Flächen von einer geringen Bedeutung des anstehenden Bodens im Hinblick auf die Bodenfunktionen ausgegangen werden.

Grundwasser: Gemäß Datenbestand zur Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) liegt das Plangebiet im Bereich des Grundwasserkörpers 3_15 „Teutoburger Wald (Nordwest)“[4]. Der Grundwasserkörper befindet sich mengenmäßig und chemisch in einem guten Zustand. Gemäß Grundwassergleichenplan[5] liegt der oberste zusammenhängende Grundwasserkörper im Plangebiet zwischen 91 m und 92 m ü. NN. Der Grundwasserleiter setzt sich laut Hydrogeologischer Karte 1 : 100.000[6] aus quartären Schmelzwassersanden zusammen. Entsprechend der nach Osten ansteigenden Geländehöhen zwischen 94 m ü. NN im äußersten Westen und 105 m ü. NN im Nordosten des Plangebietes liegt der Grundwasserflurabstand (hier: hoher Grundwasserstand) zwischen 4 m und 12 m unter Geländeoberfläche. Das Schutzpotential der grundwasserüberdeckenden Schichten liegt laut Hydrogeologischer Karte 1 : 100.000 im geringen Bereich. Die Grundwasserneubildung liegt laut Fachinformationssystem (FIS) Klimaanpassung NRW[7] im Geltungsbereich mit überwiegend rund 300 mm/a im sehr hohen Bereich (in einem untergeordneten Bereich im Osten mit rund 160 mm/a im hohen Bereich). Im Zusammenhang mit der Planung besteht eine allgemeine Bedeutung des Teilschutzgutes Grundwasser.

Oberflächengewässer: Im Plangebiet selber besteht ein kleines, anthropogen geschaffenes Stillgewässer in Form eines Zierteiches westlich der Bestandsgebäude. Der rundlich angelegte Teich hat

[4] https://www.elwasweb.nrw.de/elwas-web/index.xhtml;jsessionid=A57D8937FA2042B284D147D4490DBDFD#; Abruf: 11/2022

[5] https://www.opengeodata.nrw.de/produkte/umwelt_klima/wasser/grundwasser/flurabstandskarte_1988/224b43e3-b3a2-4b3c-b2ae-88cedb226e79 (hoher Grundwasserstand)

[6] https://www.wms.nrw.de/gd/hk100?; Abruf: 11/2022

[7] http://www.klimaanpassung-karte.nrw.de/?feld=Wasserwirtschaft%20und%20Hochwasserschutz&param=Grundwasserneubildung; Abruf: 11/2022

einen Durchmesser von ca. 5 m und weist eine naturnahe randliche Vegetation auf, allerdings mangelt es an flachen besonnten Uferbereichen, die eine Lebensraumqualität für Amphibien steigern würde. Er weist eine allgemeine Bedeutung auf. Außerhalb des Plangebietes befinden sich ≥ 100 m südlich eine Reihe Teiche, die sich an das *Haus Marck* angliedern. Entlang der südlichen Teichufer fließt von Ost nach West der *Wechter Mühlenbach*.

Klima/Luft: Mit dem hohen Anteil an Grünflächen mit lockerem Gehölzbestand weist der Geltungsbereich mit Ausnahme der bebauten Bereiche im Osten die Funktion eines Freilandklimatops auf. In dieser Eigenschaft weist es einen extremen Tages- und Jahresgang der Temperatur und Feuchte sowie sehr geringe Windströmungsveränderungen auf. Damit ist eine intensive nächtliche Frisch- und Kaltluftproduktion verbunden. Im Plangebiet ist vor allem an heißen Sommertagen von einem nachts wie auch tags (Beschattung durch Bäume) ausgeglichenen Klima auszugehen. Aufgrund der topographischen Verhältnisse und dem damit einhergehenden, südwestlich ausgerichteten Kaltluftvolumenstroms (siehe FIS Klimaanpassung NRW) dürfte keine besondere siedlungsklimatische Ausgleichsfunktion der Fläche für die nördlich gelegenen, dichter besiedelten Bereiche der Ortslage Tecklenburgs bestehen. Im Hinblick auf das Schutzgut Luft ist angesichts der umliegenden Nutzungen von einer besonderen Gunst und einer Freiheit von Vorbelastungen auszugehen.

9.1.5 Landschafts-/Ortsbild

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Siedlungsrand der Ortslage Tecklenburg. Angesichts der Entfernung des Geltungsbereiches zu den nördlich gelegenen zusammenhängenden Bauflächen und der dazwischen liegenden Grünfläche (Obstwiese) wirkt der Standort der Arche Tecklenburg als Alleinlage im Übergang zur freien Landschaft im Süden. Die villenartige Architektur des Ursprungsgebäudes im Zusammenspiel mit der umgebenden, großflächigen und naturnah gestalteten Grünanlage geben dem Plangebiet ein hochwertiges und in die Landschaft eingepasstes Erscheinungsbild. Nach Süden besteht eine landschaftliche Einbindung der Bestandsbebauung durch eine gehölzbestandene Böschung.

Das Umfeld des Plangebietes weist außer in Richtung Norden allseitig Schutzstatus als Landschaftsschutzgebiet oder Naturschutzgebiet auf. Schutzgegenstand beider Schutzkategorien ist auch die Bewahrung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit der betreffenden Landschaftsausschnitte (siehe auch Kapitel 5.2.1). Nach Süden hin wird das Landschaftsbild zudem geprägt durch das denkmalgeschützte *Haus Marck* und das dazugehörige Ensemble der Außenanlagen einschließlich mehrerer, als geschützte Landschaftsbestandteile verzeichneter Bäume/Alleen. Im Umfeld des Plangebietes besteht eine entsprechend erhöhte Empfindlichkeit des Landschaftsbildes gegenüber Veränderungen.

Das Kartenwerk zum kulturlandschaftlichen Fachbeitrag Münsterland ordnet die gesamte Ortslage Tecklenburg, so auch das Plangebiet, als Fläche mit potentiell bedeutsamen Sichtbeziehungen auf raumwirksame Objekte ein. In diesem Bereich enthaltene raumwirksame Objekte sind der *Bismarckturm* an der Straße *Am Weingarten*, im Zentrum die *Burg Tecklenburg* und die *Evangelische Stadtkirche (ehemals St. Georg)*, der kulturlandschaftlich bedeutsame historische Ortskern an sich sowie unweit südlich des Plangebietes das *Haus Marck*. Das Vorhaben befindet sich innerhalb von Sichtbeziehungen zwischen dem Burgberg und dem *Haus Marck* und somit innerhalb (kultur)landschaftsästhetisch empfindlicher Blickbeziehungen. Dies gilt im Allgemeinen auch für die Lage des Plangebietes innerhalb des sog. „Münsterlandblicks“, der sich vom Burgberg aus über den Südhang des Teutoburger Waldes in die Weite des flachen Münsterlandes eröffnet.

Der kulturlandschaftliche Fachbeitrag ordnet das Plangebiet zudem ein als Bestandteil eines bedeutsamen Kulturlandschaftsbereiches im Hinblick auf die Landschaftskultur (Kulturlandschaftsbereich K 6.6 „Teutoburger Wald“).

Im Hinblick auf das Landschaftsbild ist eine besondere Bedeutung des Plangebietes des planerischen Wirkraums festzustellen.

9.1.6 Kultur-/Sachgüter

Unweit südlich des Plangebietes liegt das denkmalgeschützte *Haus Marck*. Es handelt sich hierbei um ein Wasserschloss aus dem 16. Jahrhundert mit Ursprüngen im 14. Jahrhundert. Der

kulturlandschaftliche Fachbeitrag Münsterland führt das *Haus Marck* auf als eine wasserumwehrte, vierflügelige Burganlage der Barockzeit. Das *Haus Marck* mit einer breiten Gräfte rund um das Hauptgebäude des Herrenhauses und einer Parkanlage im Westen ist deutliches Element in der Aue und Zentrum einer alten Kulturlandschaft. Es liegt eingebettet in das Landschaftsschutzgebiet „Kulturlandschaft Haus Marck“ und das Naturschutzgebiet „Talaue Haus Marck“. Der kulturlandschaftliche Fachbeitrag benennt es als Ort mit funktionaler Raumwirksamkeit in der Kulturlandschaft und wertgebendes Element des Kulturlandschaftsbereiches „Teutoburger Wald“. Aus der Denkmaleintragung des *Haus Marck* ergibt sich neben dem Schutz des Denkmals selber auch ein Umgebungsschutz der engeren Umgebung des Baudenkmals gemäß § 9 Abs. 2 DSchG NRW. Nicht auszuschließen ist zudem das Vorhandensein von geschichtlichen Spuren/Bodendenkmälern im Umkreis des *Haus Marck*.

Der kulturlandschaftliche Fachbeitrag ordnet das Plangebiet zudem ein als Bestandteil bedeutsamer Kulturlandschaftsbereiche im Hinblick auf archäologische Belange (Kulturlandschaftsbereich A 1.2 „Herkensteine, Margarethenegge, Tecklenburg als Höhenburg und Grafensitz“) und die Denkmalpflege (Kulturlandschaftsbereich D 1.3 „Tecklenburg“).

Ein Denkmalschutz besteht per Satzung der Stadt Tecklenburg für den Denkmalbereich Nr. 1 „Historischer Stadtkern Tecklenburg“ von 1980. Gemäß § 2 Nr. 2 der Denkmalschutzsatzung besteht auch ein Schutz der Stadtsilhouette von verschiedenen Standorten rund um den Stadtkern. Eine geschützte Blickbeziehung betrifft auch die Stadtsilhouette, die sich dem Betrachter von der *Königstraße* aus bietet. Als beispielhaftes Fotodokument beinhaltet die Satzung einen Blick südlich des großen *Königsteiches* in nördliche Richtung. Im Hinblick auf den Silhouettenschutz liegt das Plangebiet zwischen *Königstraße* und Stadtsilhouette und somit im räumlich relevanten Bereich der geschützten Sichtbeziehung.

Als nennenswertes Sachgut im Plangebiet ist die Bestandsbebauung zu nennen, die sich in Form einer alten Villa mitsamt Erweiterungsbau darstellt. Das Ursprungsgebäude weist aufgrund seines Alters und seiner Architektur einen gewissen Wert auf, besitzt aber aufgrund der bestehenden Überprägung durch An- und Umbauten (z. B. Anbau im Nordosten, Fahrstuhlturm) keinen Denkmalschutz.

9.2 Auswirkungen durch Umsetzung der Planung

Durch die Planung wird ein Teil der vorhandenen Gartenanlage des Geltungsbereiches für eine künftige bauliche Nutzung in Anspruch genommen. Der Bebauungsplan legt zu diesem Zweck ein Baufenster für Erweiterungsbauten fest, in dem eine Errichtung zusätzlicher Gebäude zulässig ist. Hiermit gehen im Wesentlichen der Verlust von Wiesenfläche und einigen Gehölzen sowie die Neuversiegelung von bis zu 1.500 m² Boden (s. u.) einher. In dieser Größenordnung entstehen erhebliche Auswirkungen auf bislang unversiegelten Boden. Da es sich bei der vorliegenden Bebauungsplanaufstellung um ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB handelt, ist ein Ausgleich entstehender Eingriffe nicht erforderlich. Im Hinblick auf die Berücksichtigung der umweltrelevanten Belange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden nachfolgend die möglichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Belange des Umweltschutzes einschließlich Naturschutz und Landschaftspflege betrachtet.

Mensch: Mit Umsetzung des Vorhabens erfolgt die Erweiterung einer bestehenden sozialen Einrichtung, die keine nennenswerten umweltbezogenen Beeinträchtigungen auf den Menschen und die menschliche Gesundheit einschließlich der Erholung mit sich bringen. Abgesehen von temporären baubedingten Emissionen ist von keinen dauerhaften Schall- und sonstigen Emissionen auszugehen. Auch im Hinblick auf die Erholungseignung und -nutzung der Umgebung ist durch einen zusätzlichen, zudem zum vorhandenen Wanderweg rückwärtig gelegenen, Neubau keine negative Beeinflussung zu erwarten.

Pflanzen: Das festgesetzte Baufenster umfasst die Bestandsbauten zuzüglich eines nördlich anschließenden Bereiches der Grünanlage. Betroffen sind hier Rasen-/Wiesenbereiche und einige Bäume:

Die Rasen-/Wiesenfläche weist insbesondere im westlichen Teil des Baufensters durch eine extensivere Pflege und einen Bestand an mehreren Obstbäumen unterschiedlichen Alters einen höheren Wert aufweist. Hier kommt es zum Verlust der Wiese mit Obstwiesencharakter. Betroffene

Obstbäume sind neben einem sehr jungen (noch zur Umpflanzung geeigneten) Apfelbaum ein Kirsch- und ein Pflaumenbaum jeweils mittleren Alters. Im Westen überplant das Baufenster einen Teil des dortigen Gehölzbestandes. Direkt betroffen sind hier eine alte Hasel sowie ein mehrstämmiger, noch jüngerer Ahorn. Alle übrigen Bäume werden von der Planung per se nicht tangiert. Einzelbaumweise Erhaltungsgebote setzt der Bebauungsplan nicht fest und stützt sich stattdessen auf eine textliche Festsetzung zum Erhalt mit Verweis auf die Baumschutzsatzung der Stadt Tecklenburg[8]. Geschützt sind demnach Bäume mit einem Mindest-BHD von 30 cm. Gemäß Baumschutzsatzung ist eine Entfernung oder Schädigung sowie schädliche Einwirkungen auf den Wurzelraum und den Kronenbereich untersagt. Sollte sich im Zuge der Bauarbeiten ergeben, dass Bäume im Nahbereich des Baufeldes nicht erhalten werden können, so ist eine Befreiung erforderlich. Im Falle einer Befreiung wird eine Ersatzpflanzung erforderlich, deren Umfang sich nach dem Stammumfang des entfallenden Baumes bemisst. Nicht unter die Baumschutzsatzung, aber unter die textliche Festsetzung Nr. 5 fallen die im Plangebiet vorhandenen Obstbäume.

Ein noch jüngerer Kirschbaum in Richtung der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches soll erhalten bleiben, was die Bebauungsplanung durch eine entsprechende Ziehung der Baugrenze vorsieht. Als besonders erhaltenswert ist die mehrstämmige Eibe westlich der geplanten baulichen Erweiterung einzustufen. Als markantes Gehölz von einem vermutlich bereits hohen Alter stellt sie einen wertvollen Bestandteil der Grünanlage im Plangebiet dar. Mit einer eigens auf den Bestand abgestimmten Grenzziehung des Baufensters verbleibt die Eibe außerhalb des überbaubaren Bereiches und ist, wie auch alle anderen nicht überplanten Bäume im Umfeld einer künftigen Baustelle, im Zuge von Bauarbeiten durch entsprechende Maßnahmen des Baumschutzes vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Der Gehölzbestand im Böschungsbereich entlang der Südgrenze des Plangebietes wird als festgesetzte Fläche für Wald dauerhaft in seinen Funktionen gesichert.

[8] Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Tecklenburg vom 08.02.1996 in der Fassung der II. Artikelsatzung zur Anpassung ortsrechtlicher Vorschriften an den Euro (Euro-Anpassungssatzung) vom 22.10.2001

Abb.: Konfliktbetrachtung biotische Schutzüter (Überplanung Bestand durch Baufenster, Minderung durch dauerhaften Gehölzerhalt im Süden als Fläche für Wald)

Tiere/biologische Vielfalt: Auswirkungen auf die örtliche Fauna können sich vor allem im Zuge der Bauarbeiten einschließlich der bauvorbereitenden Maßnahmen ergeben. Durch eine Beschränkung der Fällzeiträume lassen sich diese bereits weitgehend vermeiden. Baubedingte Störungen durch Baulärm, Erschütterungen und Staub sind zu erwarten, werden jedoch aller Wahrscheinlichkeit nach als nicht erheblich einzustufen sein.

Betriebsbedingte Störungen wären vor allem durch nächtliche Beleuchtung der umliegenden Gehölzbestände möglich. Hier trifft der Bebauungsplan zwecks Vermeidung von Beeinträchtigungen entsprechende Festsetzungen mit Vorgaben für eine fledermausfreundliche Beleuchtung.

Schädigungen gebäudebewohnender Tiere können v. a. dadurch vermieden werden, wenn im unmittelbaren Vorfeld der Bauarbeiten ein besonderes, ggf. fachgutachterliches, Augenmerk auf möglicherweise besetzte Fledermausquartiere gelegt wird. Da sich potentielle Quartiere insbesondere an der nördlichen Fassade befinden, die von geplanten Erweiterungsvorhaben betroffen sein kann, ist bei Einbeziehung der bestehenden Gebäudeteile in die Erweiterungs-/Umbauarbeiten eine entsprechende Aufmerksamkeit zur Vermeidung von Beeinträchtigungen im Zuge der Bauarbeiten erforderlich.

Die überwiegende Zahl potentieller Habitatbäume bleibt durch die beschränkte Ausdehnung des Baufensters erhalten. Bei den von der Planung betroffenen Bäumen handelt es sich vorwiegend um Bäume mit geringem Baumholz, eine größere Kirsche mit einem BHD von 40 cm im Baufeld weist entsprechend den Ergebnissen der Fachbegutachtung keine relevanten Quartierstrukturen oder Nistnachweise auf.

Auch der eingeschränkt als Amphibienlebensraum geeignete Zierteich wird nicht überplant. Mit den überplanten Wiesenflächen gehen in geringem Umfang mögliche Nahrungsflächen verloren, deren Bedeutung allerdings als nicht essentiell eingestuft wird und deren Verlust nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen führen wird.

Boden: Durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,3 wird die Bautätigkeit auf eine maximale Gebäudefläche von insgesamt 1.800 m² hinauslaufen. Hinzu kommt eine Überschreitung von 50 % der GRZ für Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen und unterirdische bauliche Anlagen (bis zu 900 m²). Demnach wird eine Versiegelung von bis zu 45 % des WA bzw. bis zu 2.700 m² ermöglicht. Abzüglich einer Bestandsbebauung von rund 1.200 m² (Gebäude, Zufahrt, Parkplatz, Lagerplatz) beläuft sich die bauleitplanerisch zulässige Neuversiegelung auf eine Fläche von bis zu 1.500 m². Eine potentiell mögliche Überbauung von bislang unbebautem, natürlich anstehendem Boden führt in dieser Größenordnung aufgrund des Totalverlustes der dortigen Bodenfunktionen zu nennenswerten Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden. Ein Ausgleich ist jedoch nicht erforderlich. Mindernd legt der Bebauungsplan fest, dass Flächen für Stellplätze als wasserdurchlässig anzulegen sind und damit gewisse Bodenfunktionen (v. a. Regelungsfunktion für den Wasserkreislauf) in Teilen verbleiben. Eine Vermeidung baubedingter Beeinträchtigungen des Bodens im Wirkbereich der Baustelle setzt einen sachgerechten Umgang mit dem Boden unter Berücksichtigung der anerkannten Maßnahmen des Bodenschutzes voraus. In diesem Fall sind über die anlagebedingten Verluste von Bodenfunktionen weitere Beeinträchtigungen vermeidbar.

Wasser: Abgesehen von einer gewissen, aufgrund der Geringfügigkeit unerheblichen Minderung der Grundwasserneubildung im Bereich künftiger Versiegelungen ist von keinen weiteren Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser auszugehen. Eine Überplanung des bestehenden Teiches ist nicht vorgesehen.

Klima/Luft: Im Bereich der Neubebauung wird ein Teil der kaltluftproduzierenden Grünfläche überbaut und in kleinerem Umfang schattenspendender Baumbestand beseitigt. Damit kann eine geringfügige Verschlechterung des Mikroklimas einhergehen, die aber einerseits durch Ersatzpflanzungen von Bäumen teilweise kompensiert werden kann und andererseits keine erheblichen negativen siedlungsklimatischen Auswirkungen nach sich zieht.

Landschafts-/Ortsbild: Mit einem zusätzlichen, zeitgenössischen Erweiterungsbau kommt es zu einer weiteren Überprägung des vorhandenen, villenartigen Hauptgebäudes. Das zusätzliche Baufenster befindet sich aber vorwiegend im rückwärtigen Bereich der Bestandsbebauung. Damit wird die

Wahrnehmbarkeit eines maximal zweigeschossigen Neubaus, der darüber hinaus per Festsetzung höhenbegrenzt ist, aufgrund einer Sichtverschattung durch die vorhandenen Gebäude wie auch durch den vorhandenen Gehölzbestand nur eingeschränkt zu erwarten sein. Dies gilt vor allem auch für die flankierende Wanderwegeführung im Westen und Süden des Plangebietes. Auch zulässige Nebenanlagen und Stellplätze werden nach außen hin weitgehend landschaftlich eingebunden und werden, den Erhalt der verbleibenden Gehölze vorausgesetzt, keine nennenswerten negativen Wirkungen auf das Landschaftsbild haben. Darüber hinaus werden bauleitplanerisch keine weiteren Veränderungen im Plangebiet vorbereitet. Aufgrund der nur geringen landschaftlichen Wirkung der Planung läuft die diese entsprechend auch nicht den Entwicklungszielen des rechtsgültigen Landschaftsplans (Erhaltung des reich gegliederten Ortsrandes, siehe auch Kapitel 5.10) zuwider.

Kulturgüter/Denkmalschutz, Sachgüter: Im vorliegenden Planverfahren sind gemäß obiger Bestandsbeschreibungen auch kulturhistorische Belange zu berücksichtigen, da der Geltungsbereich des Bebauungsplans zum einen innerhalb eines kulturhistorisch bedeutenden Landschaftsraumes, im Umgebungsbereich einer gemäß Denkmalbereichssatzung der Stadt Tecklenburg geschützten Sichtbeziehung und im unmittelbaren Umfeld des als Baudenkmal geschützten Herrenhauses *Haus Marck* liegt.

Im Zusammenhang mit dem Schutz des *Haus Marck* gilt auch ein Schutz vor Veränderungen der engeren Umgebung eines Denkmals, soweit diese für das Erscheinungsbild des Denkmals von prägender Bedeutung ist. Mit ≥ 100 m Entfernung liegt das Plangebiet durchaus in der engeren, raumwirksamen Umgebung des *Haus Marck*, jedoch befinden sich das Baufenster und damit mögliche Neubauten vom Denkmal aus gesehen hinter der Bestandsbebauung, die ihrerseits wiederum durch einen sichtverschattenden, dichten Gehölzbestand verdeckt ist. Dieser Gehölzbestand ist Bestandteil des Geltungsbereiches und wird über ein Erhaltungsgebot dauerhaft zum Erhalt festgesetzt. Zudem legt der Bebauungsplan für Neubauten maximal eine Zweigeschossigkeit sowie eine Höhenbegrenzung fest, sodass neue Gebäude nicht raumwirksam über die bestehenden Gebäude hinausragen. Eine nennenswerte Beeinträchtigung des *Haus Mark* und seiner Umgebung sind demnach nicht zu erwarten, sodass keine denkmalrechtlichen Bedenken durch die Planung ausgelöst werden dürften.

Die geringe Höhendimension künftiger Neubauten ermöglicht zudem die Vermeidung erheblicher Auswirkungen auf die geschützte Stadtsilhouette Tecklenburgs von der *Königstraße* aus. Während der Blick auf den historischen Ortskern aufgrund vorhandener Gehölzbestände aktuell ohnehin weitgehend sichtverschattet ist, würde ein zweigeschossiger Neubau grundsätzlich keine Beeinträchtigung einer entsprechenden Sichtachse auslösen. Auch hier dürften durch die Planung keine denkmalrechtlichen Bedenken ausgelöst werden.

Fläche: Mit Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie der EU vom 15.05.2014 in deutsches Recht wurde über die BauGB-Novelle 2017 das Schutzgut „Fläche“ in den Prüfkatalog 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 andauernde Flächeninanspruchnahme durch Ausweitung von Verkehr und Siedlungsnutzungen belastet Umwelt und noch verbliebene natürliche Lebensräume. Mit dem 30-ha-Ziel der Bundesrepublik Deutschland[9] wird ein Maßstab für nachhaltige Entwicklung in Stadt und Land durch sparsamen Umgang mit der Ressource Fläche gesetzt, der nun auch konkret in der Umweltprüfung zu berücksichtigen ist. Auf diesem Wege besteht die Möglichkeit, dem Freiraumschutz durch eine intensivere Beleuchtung ein stärkeres Gewicht einzuräumen. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Nachverdichtung innerhalb eines bereits bebauten Grundstückes unter Verzicht auf eine Neuinanspruchnahme von Flächen der freien Landschaft. Dem Schutzgut Fläche wird damit Rechnung getragen. Durch die maximal zulässige Versiegelung von bis zu 45 % der Fläche wird zudem die Versiegelungsrate im Plangebiet auf ein verträgliches Maß beschränkt.

[9] Nationale Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung: In der im Jahr 2002 verabschiedeten nationalen Nachhaltigkeitsstrategie „Perspektiven für Deutschland“ schrieb die Bundesregierung zum Jahr 2020 das Ziel fest, den Flächenverbrauch in der BRD auf 30 ha/Tag zu senken. Mit der Neuauflage der Nachhaltigkeitsstrategie von 2016 formuliert die „Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie“ die Zielerreichung von weniger als 30 ha/Tag bis zum Jahr 2030. Der durchschnittliche tägliche Flächenverbrauch lag im Vier-Jahresmittel (bei insgesamt rückläufiger Tendenz seit 2004) bei 62 ha zwischen 2013 und 2016 (Quelle: https://www.umweltbundesamt.de/daten/flaeche-boden-land-oekosysteme/flaeche/siedlungs-verkehrsflaeche#textpart-2, Abruf: 03/2019)

Störfallrisiken gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB: Mögliche Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der im Bebauungsplan zulässigen Vorhaben gegenüber schweren Unfällen oder Katastrophen entstehen können, sind nicht zu erwarten.

Maßnahmen zur Vermeidung/Minderung von Umweltauswirkungen: Obige Prognose möglicher Umweltauswirkungen erfolgt unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung/Minderung von Umweltauswirkungen. Zusammenfassend sieht der Bebauungsplan folgende Maßnahmen vor:

Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen können durch nachfolgende, durch Festsetzungen verbindlich einzuhaltende Maßnahmen vermieden oder gemindert werden:

- Gehölzerhalt: Festsetzung des südlichen, gehölzbestandenen Böschungsbereiches als Fläche für Wald bzw. Grünfläche mit flächendeckendem Erhaltungsgebot sowie textliche Vorgabe zum Erhalt des Gehölzbestandes außerhalb des Baufensters mit Verweis auf die Baumschutzsatzung Tecklenburg. Ergibt sich die Notwendigkeit zur Entnahme von Gehölzen, ist für gleichwertigen Ersatz zu sorgen (Schutzgut Pflanze, Tier, Landschaftsbild, Klima, Landschafts-/Ortsbild);
- Ausstattung der privaten Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien wie versickerungsfähigen Betonpflastersystemen (Splittfuge, Rasenfuge), Rasengittersteinen oder wassergebundener Decke (Schutzgut Boden, Wasser)
- Insekten-/fledermausfreundliche Beleuchtung (Schutzgut Tiere)
- Vorgaben zur Einpassung von Neubauten in die Landschaft (Festsetzungen zur maximalen Gebäudehöhe, örtliche Bauvorschrift zum Ausschluss ortsfremder Materialien) (Schutzgut Landschaftsbild, Kulturgüter)

Baubedingte Beeinträchtigungen der Schutzgüter lassen sich bereits in großem Maße durch technische Vorkehrungen und Berücksichtigung der anerkannten Regeln der modernen Technik vermeiden. Diese werden aufgrund des fehlenden bodenrechtlichen Bezugs kein verbindlicher Bestandteil der Planunterlage und finden über die Hinweise Eingang in die Planunterlage. Im Detail sind dies:

- Vorkehrungen zur Verhinderung von Boden- und Grundwasserverunreinigungen im Zuge der Bauarbeiten, v.a. Schutz- und Sicherungsmaßnahmen beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (Lagerung von Kraftstoffen und Ölen sowie das Betanken von Baufahrzeugen und Maschinen nur auf versiegelten Flächen oder sonstigen gegen Leckagen im Erdreich gesicherten Flächen und nicht im Nahbereich von Oberflächengewässern)
- sachgerechter Umgang mit dem Boden/Bodenschutz unter Einhaltung einschlägiger Normen und Vorschriften wie DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten), DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial), DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben):
  - Oberboden und Bodenaushub sind soweit möglich im Plangebiet wiederzuverwenden. Überschüssiger/nicht-verwendbarer Boden (Ober-/Unterboden) wird abgefahren.
  - fachgerechter Abtrag, Zwischenlagerung und Sicherung des Oberbodens getrennt vom Rohboden und abseits des Baustellenbetriebs;
  - Lagerung von Bodenaushub in Mieten: möglichst ortsnah, schichtgetreu, vor Witterung und Wassereinstau geschützt und von möglichst kurzer Dauer;
  - Gestaltung der Bodenmieten zum Schutz vor Vernässung und anaeroben Verhältnissen: möglichst steile Flanken, Oberseiten möglichst mit mindestens 4° Böschungsneigung zum ungehinderten Abfluss von Niederschlagswasser, maximal 2 m Schütthöhe bei Oberboden bzw. 3 m Schütthöhe bei Unterboden,
  - keine Befahrung und Verdichtung der Bodenmieten;
  - bei Lagerung in einem Zeitraum von > 6 Monaten geeignete Zwischenbegrünung der Bodenmieten;
  - möglichst Vermeidung einer Vermischung von Böden unterschiedlicher Herkunft und/oder mit unterschiedlichen Eigenschaften;
  - Beachtung einer ausreichenden Abtrocknung des Bodens vor Ausbau → Erdarbeiten möglichst in der niederschlagsarmen Zeit/bei trockener Witterung; dies gilt im Hinblick auf die Gefahr von Strukturschäden insbesondere für verdichtungsempfindliche Böden;
  - Beschränken der Arbeitsflächen auf das notwendige Maß, angrenzende Flächen sollten nicht befahren oder anderweitig benutzt werden;
  - Ausbau von Unterboden möglichst ohne Zwischenbefahren,
  - im Bereich der zukünftigen Gartenflächen Beschränkung der Erdarbeiten auf das Nötigste,

  - Vermeidung von Strukturschäden bei verdichtungsempfindlichen Böden: Schutz vor mechanischen Belastungen (Einsatz von Stahlplatten/Baggermatten) und besondere Beachtung von Witterung und Feuchtegehalt im Boden
  - fachgerechter Einbau/Wiedereinbau von Bodenmaterial nach Beendigung der Bauarbeiten: horizontweiser und möglichst schichtgetreuer Einbau (mindestens: Oberboden auf Unterboden), kein Befahren des neu aufgetragenen Bodens, möglichst nur bei trockener Witterung und ausreichend abgetrocknetem Boden, fachgerechte Tiefenlockerung des Unterbodens zur Wiederherstellung verdichteter Bereiche vor Wiederaufbringen von Oberbodenmaterial, möglichst direkte Begrünung des aufgebrachten Materials.

- Schutz zu erhaltender Gehölze gemäß RAS-LP4 (Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) / DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) während des Baustellenbetriebs;
- Zeitliche Beschränkung Gehölzarbeiten/-rodungen entsprechend § 39 Abs. 5 BNatSchG vor dem 01. März. bzw. nach dem 30. September eines Jahres (insbesondere zum Schutze brütender Vögel). Diese Vermeidungsmaßnahme ist zwingend zu beachten, um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu vermeiden. Eine Ausnahme von dieser Maßnahme kann ggf. eingeräumt werden, wenn im Rahmen einer fachgutachterlichen Kontrolle der Nachweis erbracht wird, dass alle Brutvögel ihre Brut an den auf dem Gelände vorhandenen Gehölzen beendet haben bzw. derzeit keine Brut vorliegt.
- Eventuelle Gebäudeumbauten am Bestandsbau erfolgen unter Durchführung einer ökologischen Baubegleitung und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgen (Brutvogel- und Fledermausschutz).

9.3 Artenschutzrechtliche Belange

Mit Einführung der Bestimmungen zum besonderen Artenschutz gemäß §§ 44 ff BNatSchG gelten auch für bauleitplanerisch zulässige Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG. Hierzu zählen das Tötungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG, das Störungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG und das Schädigungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 4 BNatSchG. Somit ist auch in Bauleitplanverfahren die Betroffenheit streng geschützter Arten nach Anhang IV FFH-Richtlinie und europäischer Vogelarten zu prüfen.

Eine artenschutzrechtliche Prüfung des Vorhabens wurde im Zuge eines eigenen Artenschutzgutachtens vorgenommen. Das Gutachten ist als Anlage Bestandteil dieser Begründung, detaillierte Ausführungen zu rechtlichen Grundlagen und zur Berührung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände können dort entnommen werden. Zusammenfassend kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass unter Beachtung bauzeitlicher Beschränkungen, einer ökologischen Baubegleitung bei Umbauarbeiten am Bestandsgebäude und eines auf nachtaktive Tierarten abgestimmten Beleuchtungskonzeptes keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände eintreten werden. Vorbehaltlich dieser Maßnahmen ist von einer artenschutzrechtlichen Machbarkeit und Unbedenklichkeit der Planung auszugehen. Die entsprechenden Erfordernisse werden unter den Hinweisen zur Planunterlage aufgeführt und sind auf diesem Wege Bestandteil des Bebauungsplans.

10. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet, GRZ 0,3 zuzügl. Überschreitungsmöglichkeit um 50 % der GRZ für Garagen/Stellplätze und Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche	0,6 ha
Fläche für Wald	0,1 ha
Gesamt	**0,7 ha**

II. VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Tecklenburg hat in seiner Sitzung am 22.11.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Arche Tecklenburg - östlich Apfelallee“ (beschleunigtes Verfahren gem. §13 a BauGB) beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 29.11.2022 ortsüblich bekanntgemacht worden.

2. Frühzeitige Beteiligung

Die frühzeitige Beteiligung wurde vom Rat der Stadt Tecklenburg in seiner Sitzung am 22.11.2022 beschlossen und hat gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 07.12.2022 bis 10.01.2023 stattgefunden. Ort und Dauer der frühzeitigen Offenlage wurden am 29.11.2022 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 05.12.2022 Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum ……. gegeben.

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

3. Offenlage

Der Rat der Stadt Tecklenburg hat in seiner Sitzung am …… die Offenlage des Bebauungsplanes Nr. 51 „Arche Tecklenburg - östlich Apfelallee“ mit der Entwurfsbegründung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes 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 Satzungsplan bzw. die Satzungsbegründung eingeflossen. Eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB war nicht erforderlich.

4. Satzungsbeschluss

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Stadt Tecklenburg“ in seiner Sitzung am ……. den Bebauungsplan Nr. 51 „Arche Tecklenburg - östlich Apfelallee“ sowie die Begründung beschlossen.

5. Ausfertigung

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

6. Bekanntmachung

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

Stadt Tecklenburg, den ……..

Der Bürgermeister

.....
(Stefan Streit)

Bearbeitung und Verfahrensbetreuung:

Osnabrück, den 12. September 2023
Bu/Su-9381.011

.....
(Der Bearbeiter)

Ingenieure + Planer
Infrastruktur und Stadtentwicklung
GmbH & Co. KG