

# B E G R Ü N D U N G

## ZUR 13. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER SAMTGEMEINDE UELSEN - MITGLIEDSGEMEINDE ITTERBECK -

LANDKREIS GRAFSCHAFT BENTHEIM

DER UMWELTBERICHT ZUM PARALLEL AUFGESTELLTEN BEBAUUNGSPLAN NR 39 „SONDERGEBIET EHEMALIGES HEIDESCHLÖSSCHEN ROOLFS“ DER GEMEINDE ITTERBECK IST GLEICHZEITIG AUCH UMWELTBERICHT ZUR VORLIEGENDEN ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES UND ALS GESONDERTER TEXTTEIL BESTANDTEIL DER BEGRÜNDUNG

EXEMPLAR INTERNETVERÖFFENTLICHUNG  
(VERFAHREN GEM. §§ 3/4 ABS. 2 BAUGB)

**BEARBEITET DURCH:**

**STAND: 21.03.2024**

	<b>PLANUNGSBÜRO DEHLING &amp; TWISSELMANN</b>		
	MÜHLENSTR. 3 49074 OSNABRÜCK • TEL. 0541/22257 FAX 0541/201635		
RAUMPLANUNG	STADTPANUNG	BAULEITPLANUNG	
LANDSCHAFTSPANUNG	FREIRAUMPLANUNG	DORFERNEUERUNG	
Verf.: O. M. Dehling, Dipl.-Ing. Stadtplaner AK NDS			

## Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
1	Hinweise, Vorbemerkungen.....3
2	Planungsanlass .....3
3	Allgemeine und spezielle Aussagen zum Planungsraum.....4
3.1	Vorgaben von Landesplanung und Regionaler Raumordnung .....4
3.2	Bauleitplanerische Gesichtspunkte.....5
3.3	Allgemeine städtebauliche Zielsetzungen.....6
4	Planung „Sondergebiet Ehemaliges Heideschlösschen Roofls“ .....7
4.1	Lage und Größe des Plangebiets .....7
4.2	Plangebietsbezogene fachgesetzliche und planerische Vorgaben .....8
4.2.1	Fachgesetze.....8
4.2.2	Fachplanungen.....10
4.3	Bestand.....12
4.4	Standortdiskussion .....12
4.5	Planungsabsicht .....14
4.5.1	Art der baulichen Nutzung .....14
4.5.2	Verkehrerschließung, Belange der Landesstraße 43 .....14
4.6	Umweltprüfung, Umweltbericht, Abwägung der Umweltbelange.....14
4.7	Ver- und Entsorgung .....19
4.8	Brandschutz, Not- und Rettungswege .....20
4.9	Belange des Denkmalschutzes .....20
5	Vermerk Veröffentlichung im Internet .....20

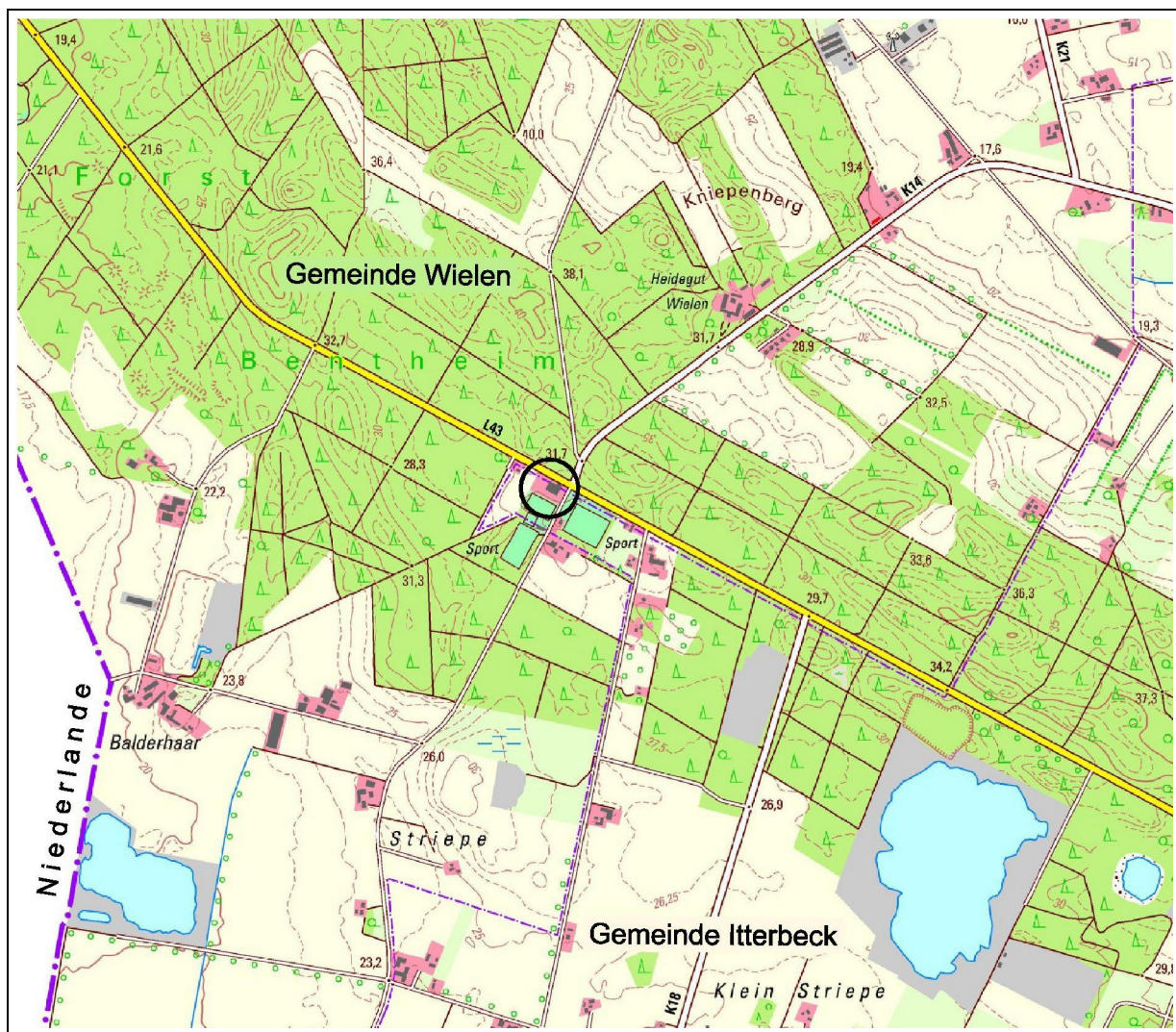
## 1 Hinweise, Vorbemerkungen

Neben der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) als vorbereitende Bauleitplanung wird in der Gemeinde Itterbeck gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel der Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 39 „Ehemaliges Heideschlösschen Roofls“ aufgestellt.

Der entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB erforderliche Umweltbericht ist als gesonderter Textteil Bestandteil der vorliegenden Begründung. Da die räumlichen Geltungsbereiche beider Bauleitplanungen sich decken, werden die zu erwartenden Umweltauswirkungen in einem gemeinsamen Umweltbericht beschrieben und bewertet.

## 2 Planungsanlass

Die vorliegende Planung soll die touristische Nachnutzung und Neuentwicklung eines gastronomischen Betriebes (ehemaliges Heideschlösschen Roofls) nach aktuellem Standard ermöglichen und planungsrechtlich absichern. Damit soll die Planung insbesondere zur Stärkung und Entwicklung der Mitgliedsgemeinde Itterbeck als Freizeit- und Erholungsort aber auch als Arbeits- und Wirtschaftsstandort beitragen. Dementsprechend erhalten die Belange der Wirtschaft, des Arbeitsmarktes sowie der Freizeitinfrastruktur ein besonderes Gewicht.



Samtgemeinde Uelsen	13. Änd. FNP	Übersichtsplan	M. 1 : 25.000
---------------------	--------------	----------------	---------------

Die Samtgemeinde begrüßt mit der Gemeinde Itterbeck das Konzept des Investors. Hierdurch wird u.a. für ortsbildprägende Gebäude eine sinnvolle Folgenutzung ermöglicht und durch neue Anbauten und Gebäude insbesondere für das ferienmäßige Wohnen ergänzt.

Da das Plangebiet bislang im Außenbereich (§ 35 BauGB) liegt, bestehen keine Möglichkeiten zur Umsetzung des Bebauungs- und Nutzungskonzeptes, da es sich hier nicht um nach § 35 BauGB privilegierte Nutzungen handelt. Daher haben sich Samtgemeinde und Gemeinde dazu entschlossen, die geplanten Nutzungen durch entsprechende Bauleitplanungen zu ermöglichen.

### **3 Allgemeine und spezielle Aussagen zum Planungsraum**

#### **3.1 Vorgaben von Landesplanung und Regionaler Raumordnung**

Das geltende Landes- Raumordnungsprogramm Niedersachsen - LROP (Stand: Änderung 2022) enthält zahlreiche raumordnerische Grundsätze für ländliche Regionen. Unter dem Kapitel 1.1 „Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes“ wird im LROP u.a. folgendes aufgeführt:

„Die ländlichen Regionen sollen sowohl mit ihren gewerblich-industriellen Strukturen als auch als Lebens-, Wirtschafts- und Naturräume mit eigenem Profil erhalten und so weiterentwickelt werden, dass sie zur Innovationsfähigkeit und internationalen Wettbewerbsfähigkeit der niedersächsischen Wirtschaft dauerhaft einen wesentlichen Beitrag leisten können. Sie sollen mit modernen Informations- und Kommunikationstechnologien und -netzen versorgt werden, durch die überregionalen Verkehrsachsen erschlossen und an die Verkehrsknoten und Wirtschaftsräume angebunden sein [...]

Die Entwicklung der ländlichen Regionen soll darüber hinaus gefördert werden, um

- insbesondere kleinen und mittleren Unternehmen ein geeignetes Umfeld bieten zu können,
- die Produktions- und Arbeitsbedingungen in der Land- und Forstwirtschaft zu verbessern und deren Wettbewerbsfähigkeit zu stärken,
- die Auswirkungen des demografischen Wandels für die Dörfer abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten,
- die soziale und kulturelle Infrastruktur zu sichern und weiterzuentwickeln und die erforderlichen Einrichtungen und Angebote des Bildungswesens in zumutbarer Entfernung für die Bevölkerung dauerhaft bereitstellen zu können,
- die natürlichen Lebensgrundlagen durch Maßnahmen zum Trinkwasser-, Gewässer- und Bodenschutz zu sichern sowie den vorbeugenden Hochwasserschutz zu unterstützen sowie
- die Umwelt, die ökologische Vielfalt, die Schönheit und den Erholungswert der Landschaft zu erhalten und zu verbessern.“<sup>1</sup>

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) 2001 des Landkreises Grafschaft Bentheim, Kapitel D 1.3, wird der gesamte Landkreis dem Ländlichen Raum zugeordnet. Bezüglich der Siedlungsentwicklung wird im RROP 2001 u.a. folgendes ausgeführt:

„Die Siedlungsentwicklung der Städte und Gemeinden ist so zu gestalten, dass ihre besondere Eigenart erhalten bleibt. Insbesondere gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild oder die Lebensweise der Einwohner prägende Strukturen

---

<sup>1</sup>Landes - Raumordnungsprogramm Niedersachsen (Stand: 2022), Kapitel 1.1

sind zu erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterzuentwickeln. Der Funktionswandel der Dörfer stellt in diesem Zusammenhang eine besondere Herausforderung dar.“<sup>2</sup>

Die Samtgemeinde ist mit der Gemeinde Itterbeck der Ansicht, dass mit der vorliegenden Planung Schritte in die richtige Richtung getan werden, um die oben dargelegten Zielsetzungen zu fördern und die zukünftige Gesamtentwicklung positiv zu beeinflussen. Mit der Stärkung und Entwicklung des Gewerbestandortes wird ein Beitrag zur Förderung der nachhaltigen Entwicklung und Eigenständigkeit der Gemeinde Itterbeck geleistet.

### 3.2 Bauleitplanerische Gesichtspunkte

Nach § 1 des Baugesetzbuches (BauGB) ist es **Aufgabe der Bauleitplanung**, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke nach Maßgabe des Baugesetzbuchs vorzubereiten und zu leiten (Abs. 1). Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (Abs. 3). Das BauGB fordert auch, dass die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen sind (Abs. 4).

Als **Planungsziele** fordert das Baugesetzbuch unter § 1 Abs. 5 u.a., dass die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten sollen. Die Bauleitpläne sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

Ferner sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere u.a. folgende Planungsleitlinien gemäß § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Bevölkerungsentwicklung,
- die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,
- die erhaltenswerten Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
- die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, der Land- und Forstwirtschaft, des Verkehrs einschließlich des Öffentlichen Personennahverkehrs, des Post- und Telekommunikationswesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, die Belange des Hochwasserschutzes sowie die Sicherung von Rohstoffvorkommen und die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

Nach Auffassung der Samtgemeinde hat jede Gemeinde einen Anspruch auf Eigenentwicklung. Dazu gehören insbesondere auch Bauflächenausweisungen, durch die

- den wachsenden Ansprüchen der ortsverbundenen Bevölkerung sowohl an zeitgemäße Wohnverhältnisse, als auch an die örtliche Versorgung mit öffentlichen und privaten Dienstleistungen sowie
- den Erfordernissen der örtlichen gewerblichen Wirtschaft Rechnung getragen wird.

<sup>2</sup>Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Grafschaft Bentheim 2001, S. 1.5.1

Bei dem vorliegenden Planverfahren werden die genannten Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung sowie die zahlreichen unter § 1 Abs. 6 BauGB aufgeführten Belange berücksichtigt.

Es ist geplant, die städtebauliche Entwicklung in einer möglichst umweltverträglichen und landschaftsgerechten Weise zu vollziehen. Die Gemeinde Itterbeck beabsichtigt, die Möglichkeiten des Baugesetzbuches (BauGB) zur Förderung einer umweltverträglicheren Entwicklung durch zeichnerische und textliche Festsetzungen zu nutzen.

Nach Auffassung der Samtgemeinde ist die geplante Folgenutzung unter weitgehendem Erhalt bestehender Bausubstanz sinnvoll und im Hinblick auf die Förderung der regionalen Potentiale für eine nachhaltige Entwicklung erforderlich.

### 3.3 Allgemeine städtebauliche Zielsetzungen

Grundlegendes Ziel ist es, die Samtgemeinde Uelsen mit ihren Mitgliedsgemeinden als ländliche Siedlungen und damit als historisch gewachsene, lokale soziale Gemeinschaften zukunfts- und lebensfähig zu erhalten. Dazu sollen alle Maßnahmen getroffen werden, um die Mitgliedsgemeinden für ihre Bewohner, vor allem auch für die Jugend, sowie für Touristen und Besucher lebenswert und attraktiv zu gestalten. Dementsprechend basiert auch die vorliegende Bauleitplanung auf folgenden städtebaulichen Zielsetzungen:

- Gliederung des Gemeindegebietes in überschaubare funktionale Einheiten.
- Ausstattung der Gemeinde mit Basiseinrichtungen, die den täglichen Grundbedarf der Bevölkerung decken sollen.
- Bereitstellung unbedingt erforderlicher Wohnbauflächen sowie gemischter und gewerblicher Bauflächen.
- Förderung einer ausgewogenen, miteinander harmonisierenden Verbindung von Wohnen und Arbeiten zur Belebung des Ortsbildes und zur Schaffung von ökologisch sinnvollen, kurzen, fußgänger- und radfahrerfreundlichen Wegstrecken.
- Beseitigung und Vermeidung von Konflikten durch unvereinbare Nutzungsmischung (insbesondere Immissionsproblematik) durch räumliche Trennung sowie immissionsverhindernde und -mindernde Maßnahmen.
- Angemessene Innenentwicklung und Nachverdichtung.
- Landschaftsgerechter Ausbau der Freizeitinfrastruktur.
- Erhaltung und Entwicklung eines charakteristischen heimatgebenden und identitätsstiftenden Orts- und Landschaftsbildes sowie Wahrung historischer Siedlungsbereiche.
- Berücksichtigung landwirtschaftlicher Vorrangfunktionen.
- Weitestgehende Schonung von Natur- und Landschaft.
- Hohe Gestaltanforderung an Freiräume und bauliche Anlagen.
- Starke Gründurchwirkung mit landschaftsgerechter Gestaltung zur Förderung der Naherholungsfunktion und der heimischen Flora und Fauna.
- Berücksichtigung von Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung.

Die zur städtebaulichen Entwicklung angeführten Zielsetzungen beziehen sich auf das Samtgemeindegebiet als Gesamtheit und sind als übergeordnete Entwicklungs- und Planungskriterien zu betrachten. Unter Berücksichtigung u.a. dieser Kriterien wird das Gemeindegebiet, basierend auf den spezifischen räumlich-strukturellen Gegebenheiten sowie vorhandener Probleme und Potentiale, im Sinne des vorausschauenden Ordners flächen- und raumfunktional gegliedert.

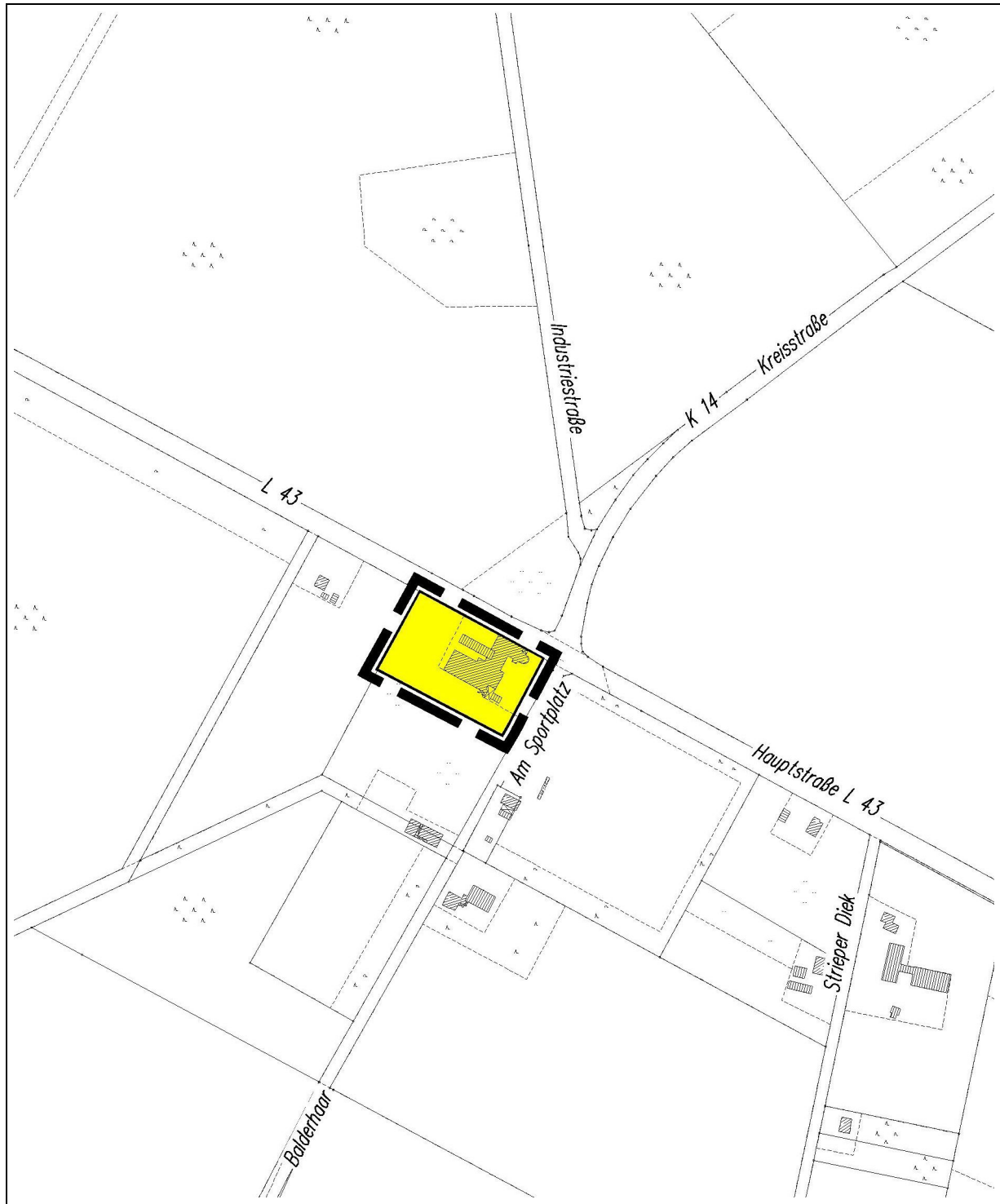
Die Samtgemeinde Uelsen und die Gemeinde Itterbeck sind der Auffassung, dass die Gemeinden selbst im Rahmen ihrer kommunalen Vorsorgeplanung Anstrengungen unternehmen müssen, um die Vitalität der Gemeinden zu erhalten und fortzuentwickeln. Voraussetzung für eine eigenständige örtliche Entwicklung ist die Wahrnehmung aller örtlichen Aufgaben, insbesondere in den Bereichen Wohnen, Gewerbe, Freizeit, Verkehr und Umwelt.



## 4 Planung „Sondergebiet Ehemaliges Heideschlösschen Roofs“

### 4.1 Lage und Größe des Plangebiets

Das ca. 0,8 ha große Plangebiet liegt im Westen der Gemeinde Itterbeck, unmittelbar südlich der Landesstraße 43 (L 43) und unmittelbar westlich der Straße „Am Sportplatz“.



Original: ALKIS, LGLN

## 4.2 Plangebietsbezogene fachgesetzliche und planerische Vorgaben

### 4.2.1 Fachgesetze

#### Schutzgebietssystem Natura 2000 (§ 32 ff. BNatSchG)

Das vorliegende Bauleitplanverfahren ist ein Plan bzw. Projekt im Sinne der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie), für welches u. a. nach § 34 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu prüfen ist, ob erhebliche Beeinträchtigungen auf gemeldete oder potenzielle Schutzgebiete des Schutzgebietssystems Natura 2000 erfolgen oder vorbereitet werden.

Im planungsrelevanten Umfeld liegen keine FFH-Gebiete.

Das nächstliegende FFH-Gebiet „Itterbecker Heide“ (EU-Kennzahl 3406-301) weist einen Abstand von rund 3,7 km zum Plangebiet auf. Aufgrund des großen Abstands können erhebliche Beeinträchtigungen auf dieses FFH-Gebiet und seinen Schutzzweck ausgeschlossen werden.

Die nächstgelegenen EU-Vogelschutzgebiete sind rund 6,0 bzw. 20,0 km entfernt. Es handelt sich dabei südwestlich um das Gebiet „Engbertsdijksvenen“ (EU-Kennzahl 3009-010) in den Niederlanden sowie um das Gebiet „Dalum-Wietmarscher Moor und Geordsdorfer Moor“ (EU-Kennzahl 3408-401) nordöstlich des Plangebietes. Aufgrund der großen Abstände können erhebliche Beeinträchtigungen auf diese EU-Vogelschutzgebiete und ihren jeweiligen Schutzzweck ebenfalls ausgeschlossen werden.

Erhebliche Beeinträchtigungen anderer, im weiteren Umfeld liegender NATURA 2000-Gebiete sind aufgrund der nochmals größeren Entfernungen, auch unter Berücksichtigung von Wechselwirkungen, nicht zu erwarten. Für die vorliegende Planung ergaben sich zudem keine Hinweise auf erhebliche Beeinträchtigungen prioritärer Arten oder prioritärer Lebensräume (im Sinne der Anhänge I und II der FFH-RL). Zusammenfassend ergibt sich die Prognose, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgebietssystem Natura 2000 von dieser Planung ausgehen werden.

#### Eingriffsregelung nach Baugesetzbuch und Bundesnaturschutzgesetz

Für das vorliegende Bauleitplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 18 Abs. 1 BNatSchG zu beachten. Der B-Plan selbst stellt keinen Eingriff gemäß BNatSchG dar, er schafft jedoch die planungsrechtlichen Grundlagen für Eingriffe und hat somit auch die planerischen Voraussetzungen zur Umsetzung der Eingriffsregelung abschließend zu regeln. In der Planung muss dargestellt werden, wie weit die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt werden.

Die Eingriffsregelung wird im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung im Zuge der Umweltprüfung berücksichtigt und als gutachtliche landespflegerische Fachbeurteilung in den vorliegenden Umweltbericht integriert. Aus den Ergebnissen der landespflegerischen Fachbeurteilung werden entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich abgeleitet, die u. a. im FNP dargestellt und im B-Plan festgesetzt werden können (s. ausführlicher Kapitel 2.3 ff des Umweltberichts). Im Rahmen der Abwägung entscheidet die Kommune abschließend über die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.

#### Artenschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung sind u. a. auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des BNatSchG zu beachten. Im § 44 BNatSchG heißt es:

*„(5) Für nach § 15 Absatz 1 unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Natur und Landschaft, die nach § 17 Absatz 1 oder Absatz 3 zugelassen oder von einer Behörde durchgeführt werden, sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1 gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5. Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen*



1. *das Tötungs- und Verletzungsverbot nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann,*
2. *das Verbot des Nachstellens und Fangens wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind,*
3. *das Verbot nach Absatz 1 Nummer 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.*

*Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.“*

Ein Fachbeitrag Artenschutz (Bio-Consult, 17.07.2023) wurde zum parallel aufgestellten B-Plan Nr. 39 der Gemeinde Itterbeck erarbeitet und ist Anlage des Umweltberichts. Die sich daraus ergebenden Erkenntnisse wurden in der Planung umfassend berücksichtigt (siehe ausführlicher Kapitel 2.1.6.4 und 2.3.1 des Umweltberichts).

#### Immissionsschutz

Hinsichtlich der auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen und der zukünftig von ihm ausgehenden Emissionen ist das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) mit den zugehörigen Verordnungen, Verwaltungsvorschriften und einschlägigen technischen Richtlinien (z. B. 16. BImSchV, TA Lärm, TA Luft, DIN 18005) zu berücksichtigen. Im Rahmen der vorliegenden Planung sind insbesondere Immissionen durch Verkehrslärm der L 43 und durch Lärmeinwirkungen von den umliegenden Sportanlagen zu berücksichtigen. Zur Beurteilung der Auswirkungen durch Lärm wurde zum parallel aufgestellten B-Plan Nr. 39 der Gemeinde Itterbeck ein Immissionsschutz-Gutachten erstellt (Normec Uppenkamp, 30.01.2024).

#### Altlasten / Altablagerungen / Kampfmittel / Störfallbetriebe

Derzeit sind weder innerhalb des Plangebietes noch in seinem planungsrelevanten Umfeld Altlasten, Altstandorte oder Altablagerungen bekannt. Hinweise auf Kampfmittel liegen für das Plangebiet nicht vor. Im planungsrelevanten Umfeld liegen nach dem aktuellen Kenntnisstand auch keine Betriebe im Sinne der Störfall-Verordnung (12. BImSchV).

#### Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb gesetzlich festgesetzter Überschwemmungsgebiete und außerhalb von Hochwassergefahrengebieten. Erhebliche Hochwasserverschärfungen oder erhebliche Auswirkungen durch Hochwasser für den Menschen und seine Gesundheit sind weder für das Plangebiet noch für sein planungsrelevantes Umfeld zu erwarten. Erhebliche Beeinträchtigungen der sonstigen Schutzgüter durch Hochwassergefahren sind ebenfalls nicht ersichtlich.

### Sonstige Fachgesetze / Schutzstatus

Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Uelsener Berge“. Eine Anfrage beim Landkreis Grafschaft Bentheim bezüglich der Lage im LSG hat ergeben, dass von dort eine Teillöschung des LSGs für nicht erforderlich angesehen wird.

Im Umfeld des Plangebietes bestehen Waldflächen, die dem Schutz des Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) unterliegen. Im Plangebiet und angrenzend befinden sich Abschnitte einer Wallhecke. Sie ist geschützt gem. § 22 NNatSchG. Im Zuge der Planung werden die in der Wallhecke bestehenden Gehölze zur Erhaltung ausgewiesen und als private Grünflächen festgesetzt.

Das Plangebiet grenzt an die Landesstraße 43 außerhalb einer zusammenhängend bebauten Ortslage nach § 4 Abs. 1 Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG). Ein Bestandsgebäude liegt in der Bauverbotszone nach § 24 (1) NStrG.

Nach § 55 WHG ist Abwasser so zu beseitigen, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll ortsnah versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften entgegenstehen. Zum Nachweis der schadlosen Ableitung des Oberflächenwassers wurde zum parallel aufgestellten B-Plan Nr. 39 der Gemeinde Itterbeck u.a. eine Versickerungsuntersuchung (M&O Büro für Geowissenschaften, 31.08.2022) erstellt. Die Untersuchung ist Anlage des Umweltberichtes.

Ansonsten unterliegt das Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand keinem besonderen Schutzstatus.

## 4.2.2 Fachplanungen

### Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPHV)

Am 01.09.2021 ist der erste länderübergreifende Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz in Kraft getreten<sup>3</sup>. Der Plan dient dazu, den Hochwasserschutz zu verbessern, indem hochwassergefährdete Flächen besser und vor allem auch einheitlicher durch vorausschauende Raumplanung geschützt werden.

Insbesondere folgende raumordnerischen **Ziele** dieser Verordnung sind dabei auch für die vorliegende Bauleitplanung relevant:

„I.1.1 (Z) Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen. (...)“

I.2.1 (Z) Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen. (...)“

II.1.3 (Z) Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Einzugsgebieten nach § 3 Nummer 13 WHG ist das natürliche Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögen des Bodens, soweit es hochwassermindernd wirkt und Daten über das Wasserhaltevermögen des Bodens bei öffentlichen Stellen verfügbar sind, zu erhalten. Einer Erhaltung im Sinne von Satz 1 wird gleichgesetzt:

1. Eine Beeinträchtigung des Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögens des Bodens wird in angemessener Frist in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang ausgeglichen.

<sup>3</sup> Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) vom 19.08.2021 (BGBl. I 2021, S. 3712).

2. Bei notwendigen Unterhaltungsmaßnahmen sowie Ausbau- und Neubauvorhaben von Bundeswasserstraßen werden mehr als nur geringfügige Auswirkungen auf den Hochwasserschutz vermieden.<sup>4</sup>

Für das vorliegende Plangebiet lässt sich hinsichtlich einer Hochwassergefährdung folgendes feststellen:

1. Das Plangebiet liegt außerhalb gesetzlich festgesetzter Überschwemmungsgebiete und außerhalb von Hochwassergefahrengebieten.
2. In der Versickerungsuntersuchung<sup>5</sup> wurde festgestellt, dass die im Plangebiet überwiegend anstehenden Fein- und Mittelsande sowie die teilweise anstehenden schwach fein- bis mittelkiesigen Sande grundsätzlich für die Versickerung von Niederschlagswasser geeignet sind. Daher ist eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers über eine oberirdische Versickerungsmulde geplant. Die erforderliche Größe der Versickerungsmulde wird im Erläuterungsbericht zur Versickerung von Niederschlagswasser ermittelt<sup>6</sup> und entsprechend im B-Plan festgesetzt. Damit kann eine schadlose Ableitung des Oberflächenwassers sichergestellt werden.
3. Grundsätzlich ist jedoch zu beachten, dass Starkregenereignisse durch das private und öffentliche Entwässerungsnetz nicht immer vollständig aufgenommen werden können, so dass es zur Überflutung von Gebäuden, Straßen und Freiflächen kommen kann. Grundsätzlich hat sich jeder Eigentümer wirkungsvoll und dauerhaft gegen schädliche Folgen von Rückstau zu schützen. Um vorhandene und künftige bauliche Anlagen gegen Überflutung zu sichern, wird empfohlen, auch bei den barrierefreien Zugängen den Überflutungsschutz zu beachten und ggf. Schutzmaßnahmen vorzusehen. Hierbei sollte u.a. das Merkblatt DWA-M 553 „Hochwasserangepasstes Planen und Bauen“ grundsätzlich beachtet werden. Die gemäß DWA-M 553 vorgesehenen Strategien zur Risikominimierung „Ausweichen“, „Widerstehen“ und/oder „Anpassen“ sollten entsprechend der Schutzwürdigkeit der jeweils geplanten baulichen Nutzung gewählt bzw. kombiniert werden. Ein entsprechender Hinweis wurde in die Planunterlagen zum parallel aufgestellten B-Plan Nr. 39 der Gemeinde Itterbeck aufgenommen.

#### Fazit:

Insgesamt wird aus den vorstehenden Darlegungen deutlich, dass für die vorliegende Planung keine erheblichen Auswirkungen durch Hochwasser zu erwarten sind, bzw. dass durch angemessene Vorsorgemaßnahmen zur unschädlichen Versickerung des Oberflächenwassers sowie gegen Starkregenereignisse potenzielle Gefährdungen vermieden werden können. Die raumordnerischen Zielsetzungen zum Hochwasserschutz werden vorliegend im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB beachtet.

#### Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)

In Anlage 7 der zeichnerischen Darstellung zur geänderten Verordnung des LROP (2022) werden zum Plangebiet keine Aussagen getroffen.

#### Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Nach dem RROP für den Landkreis Grafschaft Bentheim (2001, z. Zt. in Neuauflage) liegt das Plangebiet in einem Vorranggebiet für ruhige Erholung in Natur und Landschaft und in Vorsorgegebieten für Natur und Landschaft sowie für Trinkwassergewinnung. Die L 43 ist als Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung dargestellt, über die Straße „Am

<sup>4</sup> Anlage zur Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) vom 19.08.2021 (BGBl. I 2021, S. 3712), Abschnitt B Festlegungsteil.

<sup>5</sup> M&O Büro für Geowissenschaften: „Versickerungsuntersuchung Projekt: 5853-2022, Dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser, Am Sportplatz, 49847 Itterbeck“, Spelle, 31.08.2022, S. 5 f.

<sup>6</sup> Paul Hoppe Architect: „Erläuterungsbericht zur Versickerung, Rückhaltung und Einleitung von Niederschlagswasser“ für das Grundstück Am Sportplatz 2, 49847 Itterbeck, NL-Herlen, 05.09.2023.

Sportplatz" verläuft ein regional bedeutsamer Wanderweg. Südlich des Plangebietes liegen Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung (Sand).

#### Landschaftsrahmenplan (LRP)

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Grafschaft Bentheim (1998) stellt das Plangebiet in der zeichnerischen Darstellung des Zielkonzeptes (Planungskarte) als Teil eines bestehenden Landschaftsschutzgebietes dar. Tatsächlich liegt das Plangebiet im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Uelsener Berge“. Eine Anfrage beim Landkreis Grafschaft Bentheim bezüglich der Lage im LSG hat ergeben, dass von dort eine Teillösung des LSGs für nicht erforderlich angesehen wird.

Im Rahmen der Teilaktualisierung des LRP zur Fortschreibung des RROP Landkreis Grafschaft Bentheim (2019) wurden Teile des LRP überarbeitet. In der Karte „Übersichtsplan - Zuordnung der Inhalte des Landschaftsrahmenplans zu den Gebietskategorien des regionalen ROP" liegt das Plangebiet innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für Natur und Landschaft. In der Karte „Biotopverbundflächen - Biotopverbund im Landkreis Grafschaft Bentheim" ist es als „weiße Fläche" ohne Funktionsbestimmung gekennzeichnet.

#### Landschaftsplan (LP)

Im Landschaftsplan der Samtgemeinde Uelsen (2011) wird das Plangebiet in den Karten Nr. 11 „Zielkonzepte der Landschaftsplanung“ und Nr. 12 „Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen“ jeweils als „weiße Fläche“ dargestellt, also ohne geplante oder anzustrebende Maßnahmen. Auch sonst werden keine planungsrelevanten Aussagen zum Plangebiet gemacht.

#### Flächennutzungsplan / Bebauungsplan

Im geltenden Flächennutzungsplan (FNP) der Samtgemeinde Uelsen ist das Plangebiet derzeit als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Für das Areal besteht noch kein Bebauungsplan.

#### Sonstige Fachplanungen

Es sind ansonsten keine weiteren Fachplanungen bekannt, die planungsrelevante Vorgaben zu dem vorliegenden Bauleitplanverfahren treffen.

### **4.3 Bestand**

Innerhalb des Plangebiets wurde über viele Jahre die Gaststätte „Heideschlösschen Roofls“ betrieben. Diese wurde 2017 aufgegeben, die Gebäude stehen seitdem weitgehend leer. Ein Gebäude wird derzeit noch zu Wohnzwecken mit Hausgarten genutzt. Im Plangebiet bestehen zudem befestigte Parkplätze. Die übrigen Außenbereiche der Gaststätte stellen sich derzeit als weitgehend brachgefallene Gartenbereiche dar. Er wird randlich abschnittsweise von linearen Gehölzbeständen begrenzt. Das Plangebiet wird von Osten aus über die Gemeindestraße „Am Sportplatz“ erschlossen. Auf den umliegenden Flächen finden sich ansonsten die Sportanlagen des ASC Grün-Weiß 49 e.V., teilweise Wohnnutzungen des Außenbereichs, kleinere landwirtschaftliche Nutzflächen sowie insbesondere nördlich der Landesstraße ausgedehnte Wälder. Details sind der im Umweltbericht dokumentierten Bestandsaufnahme zu entnehmen.

### **4.4 Standortdiskussion**

Zum Plangebiet hat die vertiefende städtebauliche Analyse folgendes ergeben:

#### Vorteile:

- Im Plangebiet bestehen Gebäude des ehemaligen Gastronomiebetriebes „Heideschlösschen Roofls“ die tlw. weiter genutzt werden sollen. Mit dem aktuellen Konzept des neuen Eigentümers wird eine sinnvolle Folgenutzung für die ortsbildprägenden Bestandsgebäude ermöglicht. Die geplante Verbindung von

Gastronomie, Hotel und Freizeitwohnen in naturnaher und landschaftlich reizvoller Umgebung wird das Freizeitangebot in der Gemeinde Itterbeck bereichern.

- Für das Areal bestehen keine entgegenstehenden raumordnerischen oder naturschutzfachlichen Vorrangfunktionen.
- Das Areal wird von der unmittelbar nördlich verlaufenden L 43 und weiter über die Gemeindestraße „Am Sportplatz“ aus erschlossen. Neue Erschließungsstraßen werden nicht erforderlich.
- Das Gebiet ist hinsichtlich der zu beachtenden Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Ziffer 7 BauGB und des zu berücksichtigenden Konfliktpotentials als Bereich einzustufen, der die gewünschte bauleitplanerische Entwicklung zulassen würde. Potentielle Konflikte zwischen Umweltbelangen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB) und der geplanten Baugebietsnutzung können vermieden bzw. bewältigt werden.
- Die Flächen stehen für die beabsichtigten Nutzungen zur Verfügung.

#### Einschränkungen:

- Das Plangebiet ist aufgrund des Straßenverkehrs auf der unmittelbar angrenzenden L 43 durch Verkehrslärm sowie aufgrund angrenzender Sportanlagen durch Sportlärm vorbelastet.

Die genannten Einschränkungen bzw. die Konfliktsituation lassen sich jedoch so bewältigen, dass erhebliche Auswirkungen vermieden bzw. auf ein verträgliches Maß minimiert werden können.

Aus den vorstehenden Ausführungen wird deutlich, dass die vorliegende Bauleitplanung erforderlich und im Sinne von § 1 Abs. 7 BauGB auch abgewogen ist.

Zu Sinn, Zweck und Anforderungen an eine Alternativenprüfung folgende Rechtsprechung des OVG Rheinland-Pfalz, Urt. v. 06.10.2011 (Az.: 1 C 11322/10.OVG):

*„Die Einbeziehung möglicher Alternativen für eine Planung in das Bauleitverfahren ergibt sich schon aus § 3 Abs. 1 BauGB, wonach die Öffentlichkeit bei der frühzeitigen Bürgerbeteiligung auch über sich wesentlich unterscheidende Lösungen unterrichtet werden soll (Ernst/Zinkahn/-Bielenberg/Krautzberger, BauGB, § 3, Rn. 15). Das Aufzeigen von Alternativen ist jedoch kein Selbstzweck, sondern soll dazu dienen, die unter den tatsächlichen Gegebenheiten bestmögliche Lösung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu finden. Als Alternativen kommen solche Gestaltungen in Betracht, die aus Sicht der planenden Gemeinde als real mögliche Lösungen ernsthaft zu erwägen sind. Andererseits kann der Verzicht auf die Einbeziehung von Alternativen in die Planung ein Abwägungsfehler sein, wenn sie naheliegen (vgl. BVerwG, Beschluss vom 28.08.1987, BRS 47 Nr. 3 und [...], Rn. 20; OVG RP, Urteil vom 04.07.2006, BRS 70 Nr. 23 und [...], Rn. 55).“*

Ergänzend aus dem Urteil des OVG Rheinland-Pfalz, vom 22.12.2010 ( - 8 C 10600/10 -):

*„Danach ist die Alternativenprüfungspflicht - gerade auch in Bezug auf Standortalternativen - in der Bauleitplanung in mehrfacher Hinsicht eingeschränkt: Zunächst ergibt sich aus dem materiellen Schutzkonzept der Umweltprüfung und des Umweltberichts, dass allein anderweitige Planungsmöglichkeiten berücksichtigt werden müssen, die sich in Bezug auf die in § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB genannten Umweltbelange als Alternativen darstellen, das heißt sich als für diese Belange schonender erweisen. Darüber hinaus sind nur „in Betracht kommende“ anderweitige Planungsmöglichkeiten im Umweltbericht zu berücksichtigen. Dies schließt insbesondere auch eine Bewertung von Planungsalternativen anhand von umweltfremden Sachkriterien ein, so dass auch eine ökologisch angezeigte Planungsalternative durchaus aus ökonomischen Gründen nicht in Betracht kommen bzw. unvernünftig sein kann. Die Gemeinden können daher auf der Grundlage einer Grobanalyse auch umweltrelevante Planungsvarianten frühzeitig aus dem Planungsprozess ausscheiden, ohne damit die Alternativenprüfungspflicht zu verletzen.“*

Angesichts des ortsgebundenen Nutzungskonzepts stehen besser geeignete Alternativstandorte in der Gemeinde Itterbeck nicht zur Verfügung.

## **4.5 Planungsabsicht**

### **4.5.1 Art der baulichen Nutzung**

Der Änderungsbereich wird entsprechend der Nutzungsabsicht als Sondergebiet (SO) „Gastronomie / Beherbergung“ gem. § 1 Abs. 2 Nr. 12 BauNVO dargestellt. Im parallel aufgestellten B-Plan der Gemeinde Itterbeck wird das Plangebiet überwiegend als Sondergebiet (SO) „Hotel / Gastronomie / Ferienhäuser“ nach § 11 BauNVO (sonstige Sondergebiete) festgesetzt.

### **4.5.2 Verkehrserschließung, Belange der Landesstraße 43**

Das Plangebiet wird wie bisher von der L 43 aus über die Gemeindestraße „Am Sportplatz“, erschlossen. Neue öffentliche Verkehrsflächen werden nicht erforderlich. Neue Zufahrten zur L 43 sind nicht zulässig. Hierzu wird im B-Plan Nr. 39 u.a. ein Bereich ohne der Ein- und Ausfahrt entlang der L 43 dargestellt.

Angesichts der geplanten Nutzungen ist davon auszugehen, dass die planbedingt hinzukommenden Verkehrsbewegungen mit den bisherigen auf den angrenzenden Straßen üblichen Verkehrsmengen nicht zu erheblichen Störungen im Plangebiet oder in angrenzenden Siedlungsbereichen führen werden. Durch die künftigen Kfz-Bewegungen werden zudem weder die Gemeindestraßen noch das überregionale Verkehrsnetz übermäßig belastet, so dass keine negativen Auswirkungen auf das Gesamtverkehrssystem zu erwarten sind.

Gemäß § 24 Abs. 1 NStrG dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Landes- und Kreisstraßen u.a. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Innerhalb der Bauverbotszone bestehende Gebäude, wie z.B. das im Plangebiet bestehende Gebäude des ehemaligen Gastronomiebetriebes „Heideschlösschen Roofls“, genießen Bestandsschutz. Im parallel aufgestellten B-Plan Nr. 39 ist u.a. die Errichtung von Ferienhäusern geplant, die mit einem Abstand von 13 m zum Fahrbahnrand der L 43 tlw. innerhalb der Bauverbotszone liegen. Nach Vorabstimmung mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wird diesen Bauvorhaben von dort zugestimmt.

## **4.6 Umweltprüfung, Umweltbericht, Abwägung der Umweltbelange**

Bei allen bauleitplanerischen Überlegungen in der Samtgemeinde Uelsen spielen die in § 1 Abs. 6 Ziffer 7 und § 1a BauGB benannten Umweltbelange eine gewichtige Rolle. Dennoch werden durch die vorliegende Planung Auswirkungen auf verschiedene Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Ziffer 7 und § 1a BauGB verursacht. So werden z. B. durch die Planung Eingriffe (künftige Bodenversiegelungen, Tief- und Hochbaumaßnahmen etc.) in den Naturhaushalt (u.a. Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima) und das Landschaftsbild gemäß § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vorbereitet. Darüber hinaus ist z. B. aufgrund der nahgelegenen Landesstraße 43 und aufgrund von angrenzenden Sportanlagen mit Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit (durch Verkehrs- u. Sportanlagenlärm zu rechnen).

Zur hinreichenden Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB wurde entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung mit integrierter Eingriffs-Ausgleichs-Regelung durchgeführt. Dabei wurden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Da die räumlichen Geltungsbereiche des B-Plans Nr. 39 der Gemeinde Itterbeck und der 13. Änd. des FNPs sich decken, werden die zu erwartenden Umweltauswirkungen in einem gemeinsamen Umweltbericht beschrieben und bewertet. Weil die Umweltprüfung zum B-Plan einen deutlich höheren Detaillierungsgrad besitzt, werden die Umweltbelange entsprechend der Planungstiefe des B-Plans behandelt. Der Umweltbericht ist als gesonderter Textteil Bestandteil der vorliegenden Begründung.



Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Ferner sollen landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Diese Grundsätze sind im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

In Abs. 3 des § 1 a BauGB wird vorgegeben, dass, bei Bauleitplänen, die Eingriffe in Natur und Landschaft erwarten lassen, ebenfalls im Rahmen der Abwägung das Vermeidungsgebot und die Eingriffsregelung nach dem BNatSchG zu berücksichtigen ist.

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist das Ergebnis der Umweltprüfung insgesamt in der Abwägung zu berücksichtigen. Insgesamt erhalten die Umweltbelange jedoch keinen generellen Vorrang, auch kein Optimierungsgebot. Vielmehr finden die allgemeinen bauleitplanerischen Abwägungsgrundsätze Anwendung.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung zeigen, dass durch die vorliegende Planung tlw. erhebliche Auswirkungen auf Schutzgüter zu erwarten wären. Im Rahmen der Umweltprüfung wurde jedoch auch aufgezeigt wie diese Auswirkungen angemessen vermieden, minimiert bzw. ausgeglichen werden können. Die nachfolgende Tabelle zeigt die erheblich betroffenen Umweltschutzgüter und die geplanten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen:

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit	Vorgesehene Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Kompensationsmaßnahmen gemäß Osnabrücker Modell	Zusätzlicher Kompensations- oder Handlungsbedarf
Mensch	<b>Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase</b>			
	○ keine erheblichen	•		entfällt
	<b>Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase</b>			
	○ Immissionsbelastung durch Verkehrslärm	••	Entsprechend den Empfehlungen des Lärmgutachters werden Im B-Plan Lärmpegelbereiche mit passiven Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Zudem wird zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte im B-Plan entlang der L 43 eine 2,0 m hohe Lärmschutzwand festgesetzt.	nicht erforderlich
	○ Immissionsbelastung durch Sportanlagenlärm	••	Entsprechend den Empfehlungen des Lärmgutachters wird Im B-Plan entlang der Südgrenze des Plangebietes eine Lärmschutzwand mit Höhen von 2,0 m und tlw. 3,0 m festgesetzt.	nicht erforderlich
Boden	<b>Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase</b>			
	○ Veränderung und Beeinträchtigung von Bodenfunktionen durch Bodenbewegung (Abtrag, Auftrag, Verdichtung, Durchmischung), Einträge anderer Bodenbestandteile und Entwässerung etc.	••	Es erfolgt die Begrenzung der zulässigen Überschreitung der GRZ auf 30 % und Bindung an „ökologische“ Bauweisen; verschiedene Gehölzbestände werden zur Erhaltung festgesetzt; vollständige Kompensation durch externe Ausgleichsmaßnahmen	nicht erforderlich
	○ Verlust der Bodenfunktion als Standort und Lebensraum für Pflanzen und Tiere durch Versiegelung	••	s.o.	nicht erforderlich
	<b>Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase</b>			
	○ keine erheblichen	•		entfällt

Fläche	<b>Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase</b>			
	○ Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen (Hausgärten)	••	vollständige Kompensation durch externe Ausgleichsmaßnahmen	nicht erforderlich
	<b>Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase</b>			
	○ Um- bzw. Neubau eines Hotel- und Gastronomiebetriebs sowie Neubau von Ferienunterkünften entsprechend aktueller Bedürfnisse / Nachfragen der Bevölkerung und ihrer Betriebe, verbunden mit erheblicher Bodenwertsteigerung	•• (positiv)	Positive Wirkung auf das Schutzgut, kein Handlungsbedarf	nicht erforderlich
Wasser	<b>Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase</b>			
	○ keine erheblichen		-	entfällt
	<b>Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase</b>			
	○ Belastung des Vorfluters durch Beschleunigung des Wasserabflusses und geänderte Geschiebeführung	••	Nachweis der schadlosen Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers; Bau eines ausreichend dimensionierten Versickerungsbeckens; die wasserrechtlichen Bestimmungen (WHG, NWG) sollen grundsätzlich beachtet werden	nicht erforderlich
Luft und Klima	<b>Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase</b>			
	○ Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch Überbauung und Bodenversiegelung	••	Verminderung der Beeinträchtigung durch umfangreichen Erhalt vorhandener Gehölzbestände; vollständige Kompensation durch externe Ausgleichsmaßnahmen	nicht erforderlich
	<b>Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase</b>			
	○ Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch Bebauung und Bodenversiegelung	••	Ergänzend zum Erhalt von Gehölzstrukturen werden verschiedene Maßnahmen zum allgemeinen Klimaschutz und zur Klimaanpassung getroffen: Im Plangebiet erfolgt die Ausweisung einer Fläche für die Wasserwirtschaft zum geplanten Bau einer Regenwasserversickerungsmulde. Dies Maßnahme fördert u.a. das Kleinklima (u.a. durch die Kühlungsfunktion bei Hitzephasen), entlastet Kanalsysteme, fördert die Grundwasserneubildung und leistet einen Beitrag zur Hochwasser- und Starkregenvorsorge.  Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zudem gärtnerisch als Pflanz-/Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Ausgenommen hiervon sind notwendige Zufahrten, Zuwegungen, Entwässerungseinrichtungen und sonstige erforderliche Nebenanlagen. Schotter-, Splitt- oder Kiesflächen sind, sofern sie nicht dem Wegebau, der	nicht erforderlich

			unmittelbaren Gebäudeerschließung oder als Fassaden- Spritzschutzstreifen im Abtropfbereich der Dächer dienen, nicht zulässig. Kunstrasenflächen sind ebenfalls nicht zulässig.  Ferner wurden die planungsrechtlichen Festsetzungen des vorliegenden B-Planes u. a. so getroffen, dass sie die Rahmenbedingungen zur solarenergetischen Gebäudeoptimierung fördern bzw. dass sie diesen nicht entgegenstehen.  Vollständige Kompensation durch externe Ausgleichsmaßnahmen	
Pflanzen und Tiere	<b>Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase</b>			
	o Verlust von Lebensräumen und Lebensraumpotenzialen für Pflanzen und Tiere	••	Verminderung der Beeinträchtigung durch umfangreichen Erhalt vorhandener Gehölzbestände; vollständige Kompensation durch externe Ausgleichsmaßnahmen	nicht erforderlich
	o Nachhaltige Veränderung der Standortbedingungen	••	siehe oben	nicht erforderlich
	o Verletzung oder Tötung geschützter Tierarten	••	Zeitliche Beschränkung von Abrissarbeiten, der Baufeldräumung sowie der Beseitigung von Gehölzen	nicht erforderlich
	o Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten	••	Umfangreicher Erhalt von Gehölzbeständen; zeitliche Beschränkung von Abrissarbeiten, der Baufeldräumung sowie der Beseitigung von Gehölzen	nicht erforderlich
	o Verschiebung des Artenspektrums durch Nutzungsänderung	••	U.a. Erhalt randlicher Gehölzbestände; vollständige Kompensation durch externe Ausgleichsmaßnahmen	nicht erforderlich
	o Schädigung vorhandener Gehölze durch Bodenverdichtung, Verletzung oder unsachgemäßen Gehölzschnitt	••	Wahrung ausreichender Abstände zwischen Baugrenze und Gehölzbestand; Es werden zudem verschiedene Vorgaben zum Schutz der Gehölze in den Festsetzungen des B-Plans getroffen.	nicht erforderlich
	<b>Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase</b>			
	o Verschiebung des Artenspektrums durch Nutzungsänderung	••	siehe oben	nicht erforderlich
Biologische Vielfalt	<b>Umweltauswirkungen im Zuge der Bau- und Betriebsphasen</b>			
	o keine erheblichen	•	-	entfällt
Landschaft	<b>Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase</b>			
	o Neustrukturierung des Orts- und Landschaftsbildes	••	Umfangreicher Erhalt von Gehölzstrukturen im Plangebiet; vollständige Kompensation durch externe Ausgleichsmaßnahmen	nicht erforderlich
	o Wertminderung durch Beseitigung bzw. Beeinträchtigung regional-typischer Landschaftselemente	••	s.o.	nicht erforderlich

	<b>Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase</b>			
	○ Neustrukturierung des Orts- und Landschaftsbildes	••	siehe oben	nicht erforderlich
Kultur- und Sachgüter	<b>Umweltauswirkungen im Zuge der Bau- und Betriebsphasen</b>			
	○ keine erheblichen	•	-	entfällt
Wechselwirkungen und kumulierende Auswirkungen	<b>Umweltauswirkungen im Zuge der Bau- und Betriebsphasen</b>			
	○ keine erheblichen	•	-	entfällt
Gesamtbeurteilung: <b>Kein weitergehender Kompensations- oder Handlungsbedarf</b>				

**Bewertung:** ••• sehr erheblich/ •• erheblich/ • wenig erheblich/ - nicht erheblich

Durch die geplanten Minimierungs-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen können die zu erwartenden erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter sowohl während der Bauphase als auch für die Betriebsphase ausreichend auf wenig oder nicht erhebliches Maß verringert werden. Dabei werden zum vollständigen Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt bzw. der erheblichen Auswirkungen auf die relevanten Schutzgüter (hier: Mensch, Boden, Fläche, Wasser, Luft und Klima, Pflanzen und Tiere, Landschaft) auch externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

### **Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes**

Im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB hat die Kommune über die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung zu entscheiden. Die Samtgemeinde ist mit der Gemeinde Itterbeck auch unter Berücksichtigung der Ergebnisse der im Umweltbericht dargelegten Umweltprüfung davon überzeugt, dass das geplante Sondergebiet (SO) unbedingt für eine nachhaltige Ortsentwicklung, insbesondere auch zum Substanzerhalt und für eine angemessenen Folgenutzung ortsbildprägender Gebäude, benötigt wird und dass die Planung dadurch gerechtfertigt ist. In diesem Sinne sind die Auswirkungen auf die Umweltbelange sowie der Eingriff in den Naturhaushalt nicht vermeidbar, bzw. die Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landespflege gehen nicht vor.

In dieser Hinsicht wurde der planerische Ermessensbereich genutzt und in der Kollision zwischen verschiedenen Belangen für die Bevorzugung des einen - vorliegend u.a. die Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile - und damit notwendig für die Zurückstellung eines anderen - hier Berücksichtigung der Belange von Umwelt- und Naturschutz sowie der Landespflege - entschieden. Dabei soll diesen „zurückgestellten“ Belangen, unter Berücksichtigung des Vermeidungs- und Minimierungsgebotes sowie durch umfassende Ausgleichsmaßnahmen Rechnung getragen werden.

Da ein vollständiger Ausgleich des Eingriffes innerhalb Plangebiet nicht möglich ist, soll die Kompensation des Restdefizits von **1.997 Werteinheiten** auf externen Ausgleichsflächen der Naturschutzstiftung des Landkreises Grafschaft Bentheim durchgeführt werden.

Die Maßnahmen erfolgen auf der Stiftungsfläche Nr. 352. Nach Angaben der Naturschutzstiftung Landkreis Grafschaft Bentheim handelt es sich bei der Stiftungsfläche 352 um die Flurstücke 3/4 und 3/5 der Flur 24 in der Gemarkung Wilsum (Gemeinde Wilsum) mit einer Gesamtgröße von 138.231 m<sup>2</sup>. Die Fläche liegt im Landschaftsschutzgebiet Uelsener Berge am Bach „Vehrte“.

Eine entsprechende Ablösevereinbarung soll rechtzeitig vor Satzungsbeschluss zwischen der Naturschutzstiftung und dem Investor gefasst werden.

Die durch die vorliegende Planung vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild können durch die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen vollständig kompensiert werden. Gleiches gilt auch für sonstige erhebliche Auswirkungen auf die

Umweltschutzgüter. Unter Berücksichtigung der aufgezeigten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu den betroffenen Schutzgütern kommt der Umweltbericht zur folgenden abschließenden Bewertung:

„Zusammenfassend ist festzustellen, dass bei Einhaltung und Durchführung der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen (inklusive externer Kompensationsmaßnahmen) keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbleiben werden.“

Detaillierte Aussagen sind dem Umweltbericht zu entnehmen. Dieser ist als gesonderter Textteil Bestandteil der Begründung.

#### 4.7 Ver- und Entsorgung

Die im Plangebiet bestehenden Gebäude des ehemaligen gastronomischen Betriebes „Heideschlösschen Roofls“ sind bereits erschlossen. Künftig hinzukommende Nutzungen können ebenfalls an die bestehenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen werden. Im Zuge von Erdarbeiten soll darauf geachtet werden, dass vorhandene Versorgungsanlagen nicht beschädigt werden. Die jeweiligen Versorgungsträger sollen rechtzeitig zur Gewährleistung einer sicheren und wirtschaftlichen Erschließung des Plangebietes benachrichtigt werden und sind bei Bedarf um Anzeige der erdverlegten Versorgungsleitungen in der Örtlichkeit zu bitten.

Die Elektrizitätsversorgung ist erfolgt durch die Nordhorner Versorgungsbetriebe GmbH.

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen erfolgt durch die Deutsche Telekom AG, T-Com NL Technische Infrastruktur Nordwest, PTI Osnabrück, oder einen anderen Versorgungsträger.

Die Wasserversorgung erfolgt inkl. ausreichender Vorsorge für die abhängige Löschwasserversorgung durch den Wasser- und Abwasserzweckverband „Niedergrafschaft“ an einem festen Anschlusspunkt.

Das Schmutzwasser soll weiterhin über die bestehende Schmutzwasserkanalisation abgeleitet und der Kläranlage in Wielen zugeleitet werden.

Das nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser soll möglichst vor Ort versickert oder schadlos, ohne Abflussverschärfungen abgeleitet werden. In der Versickerungsuntersuchung<sup>7</sup> wurde festgestellt, dass die im Plangebiet überwiegend anstehenden Fein- und Mittelsande sowie die teilweise anstehenden schwach fein- bis mittelkiesigen Sande grundsätzlich für die Versickerung von Niederschlagswasser geeignet sind. Daher ist eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers über eine oberirdische Versickerungsmulde geplant. Die erforderliche Größe der Versickerungsmulde wird im Erläuterungsbericht zur Versickerung von Niederschlagswasser ermittelt<sup>8</sup> und entsprechend im B-Plan Nr. 39 der Gemeinde Itterbeck festgesetzt. Damit kann eine schadlose Ableitung des Oberflächenwassers sichergestellt werden.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 96 Abs. 3 Nr. 1 u. 2 des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG) die Grundstückseigentümer zur Beseitigung des Niederschlagswassers verpflichtet sind. Die einschlägigen technischen Richtlinien (u.a. Arbeitsblatt DWA-A 138) sowie die gesetzlichen Bestimmungen (WHG, NWG) sind zu beachten.

Die Entsorgung der im Planbereich anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Grafschaft Bentheim. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Abfallwirtschaftsbetrieb Grafschaft Bentheim. Eventuell anfallender Sondermüll wird entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen einer ordnungsgemäßen Entsorgung zugeführt. Es wird darauf hingewiesen, dass die Anwohner ihre Abfallbehälter

<sup>7</sup> M&O Büro für Geowissenschaften: „Versickerungsuntersuchung Projekt: 5853-2022, Dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser, Am Sportplatz, 49847 Itterbeck“, Spelle, 31.08.2022, S. 5 f.

<sup>8</sup> Paul Hoppe Architect: „Erläuterungsbericht zur Versickerung, Rückhaltung und Einleitung von Niederschlagswasser“ für das Grundstück Am Sportplatz 2, 49847 Itterbeck, NL-Herlen, 05.09.2023.

an den ordnungsgemäß von Abfallsammelfahrzeugen zu befahrenden Straßen zur Abfuhr bereitstellen müssen.

#### 4.8 Brandschutz, Not- und Rettungswege

Zur Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes sind u.a. die Bestimmungen der vom DVGW herausgegebenen Arbeitsblätter W 331 und W 405 zu berücksichtigen. Die erforderlichen Löschwasserkapazitäten können teilweise durch den Wasser- und Abwasserzweckverband „Niedergrafschaft“ über die leitungsabhängige Löschwasserversorgung bereitgestellt werden. Falls erforderlich, werden ergänzend leitungsunabhängige Löschwasserentnahmestellen in ausreichender Dimensionierung eingerichtet.

Notwendige Ausstattungen der leitungsabhängigen und -unabhängigen Löschwasserversorgung sollen mit dem Ortsbrandmeister sowie der Hauptamtlichen Brandschau und dem Wasser- und Abwasserzweckverband „Niedergrafschaft“ abgestimmt werden.

Durch die bestehende Verkehrserschließung sind hinreichende Zufahrtsmöglichkeiten für Not- und Rettungsfahrzeuge gegeben.

#### 4.9 Belange des Denkmalschutzes

Aus dem Plangebiet sind nach derzeitigen Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen bekannt. Da die Mehrzahl archäologischer Funde und Befunde jedoch obertägig nicht sichtbar sind, können sie auch nie ausgeschlossen werden.

Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren - z.B. Versteinerungen -, die Aufschluss über die Entwicklung tierischen oder pflanzlichen Lebens in vergangenen Erdperioden oder die Entwicklung der Erde geben) freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Grafschaft Bentheim oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg, unverzüglich gemeldet werden. Telefon: 0441 205766 15.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten.

#### 5 Vermerk Veröffentlichung im Internet

Die Begründung wurde zusammen mit dem Entwurf der Flächennutzungsplanänderung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... im Internet veröffentlicht.

Uelsen, den .....

.....  
Samtgemeindebürgermeister