

B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 39 „EHEMALIGES HEIDESCHLÖSSCHEN ROOLFSS“ DER GEMEINDE ITTERBECK

SAMTGEMEINDE UELSEN
LANDKREIS GRAFSCHAFT BENTHEIM

- MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN -

DER UMWELTBERICHT IST BESTANDTEIL DER BEGRÜNDUNG

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

BEARBEITET DURCH:

STAND: 21.03.2024

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

Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
1	Planungsrechtliche Hinweise3
2	Planungsanlass3
3	Allgemeine und spezielle Aussagen zum Planungsraum.....4
3.1	Vorgaben von Landesplanung und Regionaler Raumordnung4
3.2	Bauleitplanerische Gesichtspunkte.....5
3.3	Allgemeine städtebauliche Zielsetzungen.....6
4	Plangebiet „Ehemaliges Heideschlösschen Roofls“7
4.1	Lage und Größe des Plangebiets7
4.2	Plangebietsbezogene fachgesetzliche und planerische Vorgaben8
4.2.1	Fachgesetze.....8
4.2.2	Fachplanungen.....10
4.3	Bestand und Bestandsschutz12
4.4	Standortdiskussion13
4.5	Planungsabsicht14
4.5.1	Art der baulichen Nutzung15
4.5.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche15
4.5.3	Sonstige Flächenausweisungen16
4.5.4	Verkehrerschließung, Belange der Landesstraße 4316
4.6	Umweltprüfung, Umweltbericht, Abwägung der Umweltbelange.....16
4.7	Erläuterung der Textlichen Festsetzungen21
4.7.1	Planungsrechtliche Festsetzungen.....21
4.7.2	Gestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)25
4.8	Ver- und Entsorgung26
4.9	Brandschutz, Not- und Rettungswege27
4.10	Belange des Denkmalschutzes27
4.11	Flächenbilanz28
4.12	Stellplatznachweis28
4.13	Erschließungskosten und Finanzierung28
4.14	Bodenordnung.....28
5	Vermerk Veröffentlichung im Internet28

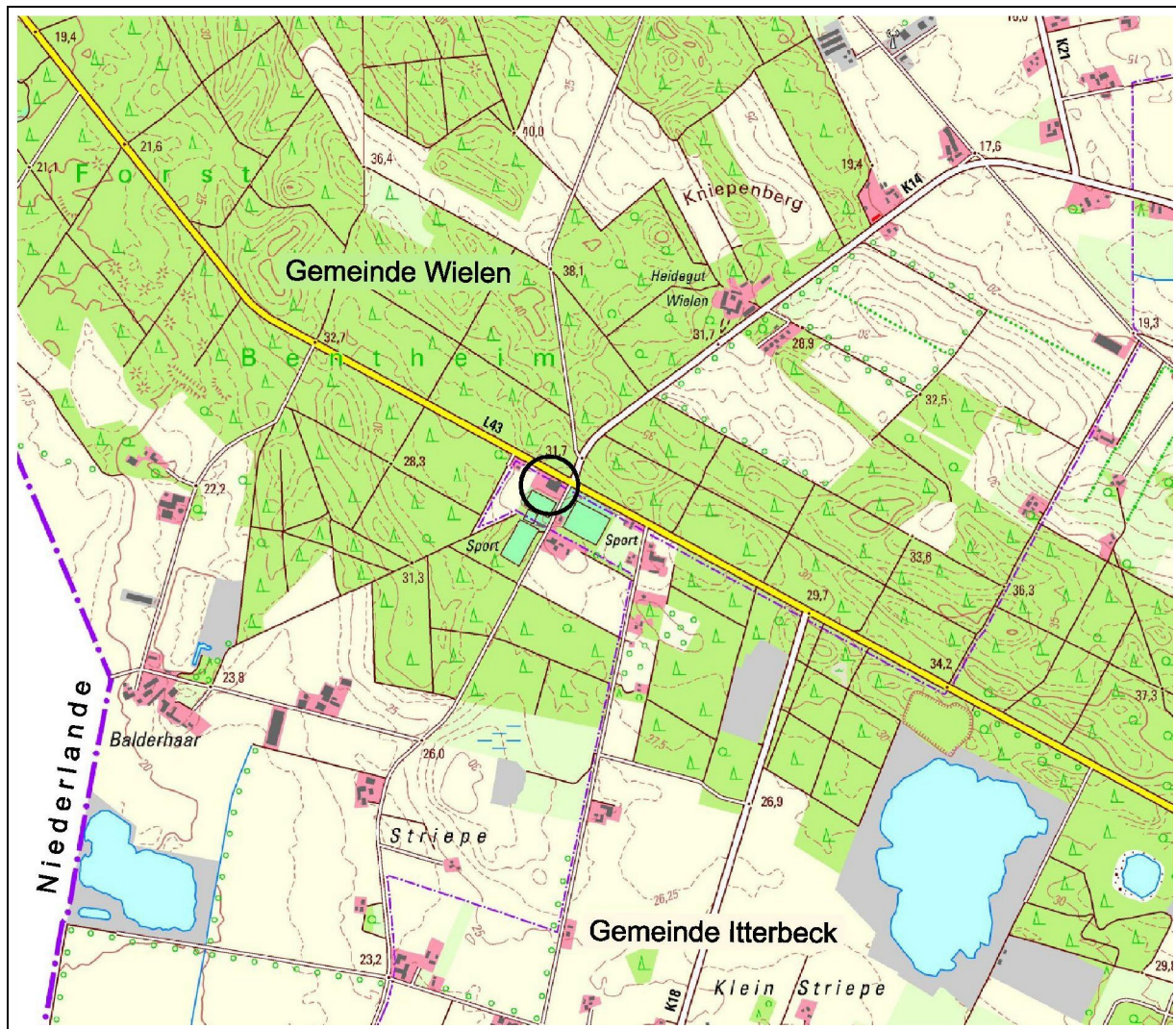
1 Planungsrechtliche Hinweise

Der entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB erforderliche Umweltbericht zum B-Plan Nr. 39 (inkl. seiner Anlagen) ist als eigenständiger Textteil Bestandteil der Begründung.

Neben der Aufstellung des B-Plans Nr. 39 wird auch die Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) erforderlich. Die entsprechende 13. Änderung des FNPs der Samtgemeinde Uelsen wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel zum B-Plan Nr. 39 der Gemeinde Itterbeck durchgeführt. 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 Gemeinde 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.



0 250 500 750 1000 1250 m

Original: Topographische Karte M 1:25.000

Gemeinde Itterbeck B-Plan Nr. 39

Übersichtsplan

M. 1 : 25.000

Die Gemeinde Itterbeck begrüßt 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 hat sich die Gemeinde Itterbeck dazu entschlossen, die geplanten Nutzungen durch die Aufstellung eines Bebauungsplans 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.“¹

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RRÖP) 2001 des Landkreises Grafschaft Bentheim, Kapitel D 1.3, wird der gesamte Landkreis dem Ländlichen Raum zugeordnet. Bezüglich der Siedlungsentwicklung wird im RRÖP 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 sind zu erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse

¹Landes - Raumordnungsprogramm Niedersachsen (Stand: 2022), Kapitel 1.1

weiterzuentwickeln. Der Funktionswandel der Dörfer stellt in diesem Zusammenhang eine besondere Herausforderung dar.“²

Die Gemeinde Itterbeck ist 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 Gemeinde Itterbeck 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.

²Regionales 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. Dies zeigt sich auch bei der vorliegenden Planung.

Nach Auffassung der Gemeinde 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 Gemeinde Itterbeck als ländliche Siedlung und damit als historisch gewachsene, lokale soziale Gemeinschaft zukunfts- und lebensfähig zu erhalten. Dazu sollen alle Maßnahmen getroffen werden, um die Gemeinde 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.

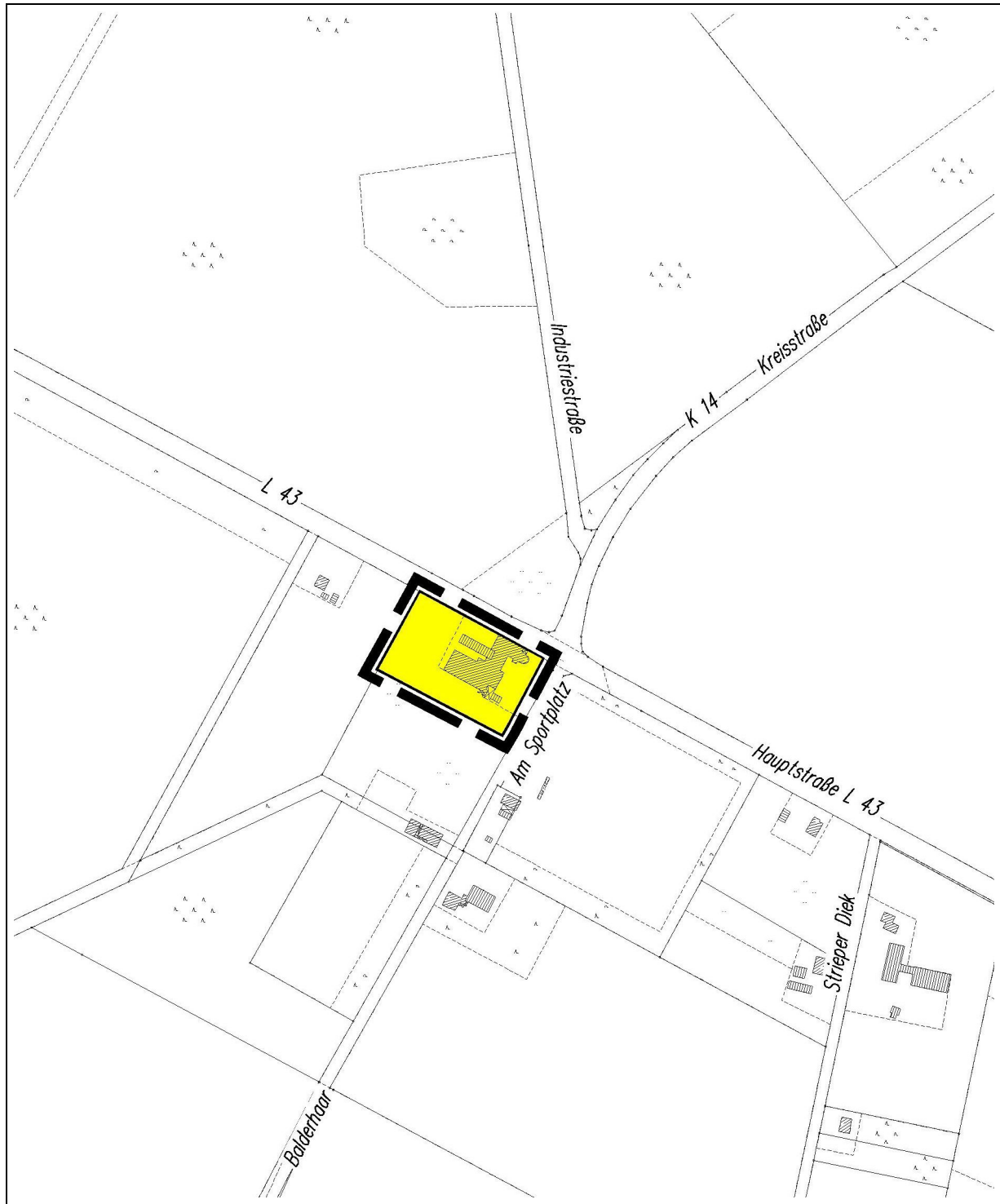
Die zur städtebaulichen Entwicklung angeführten Zielsetzungen beziehen sich auf das Gemeindegebiet als Gesamtheit und sind als übergeordnete Entwicklungs- und Planungskriterien zu betrachten. Unter Berücksichtigung u.a. dieser Kriterien wird das Gemeindegebiet, basierend auf den spezifischen räumlich-strukturellen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

Die Gemeinde Itterbeck ist 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 Plangebiet „Ehemaliges Heideschlösschen Roofls“

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“.



0 50 100 150 200 250 m

Original: ALKIS, LGLN

Gemeinde Itterbeck

B-Plan Nr. 39

Plangebiet

M. 1 : 5.000

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 im Zuge der B-Planaufstellung 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 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 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 vorliegenden Bebauungsplan 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 getreten³. 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.

³ 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.“⁴

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 Versickerungsuntersuchung⁵ 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 ermittelt⁶ 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 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

⁴ 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.

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

⁶ 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 und Bestandsschutz

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.

Zum Zeitpunkt der Inkraftsetzung des Bebauungsplans rechtmäßig genehmigte Bestandsgebäude genießen **Bestandsschutz** - solange sie baulich nicht verändert werden und die genehmigte Nutzung nicht geändert bzw. endgültig aufgegeben wird - und müssen die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht umsetzen. Der Bestandsschutz basiert auf dem Eigentumsrecht gem. Art 14 Abs. 1 S. 1 des Grundgesetzes, gehört somit zu den Grundrechten und gilt grundsätzlich. Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen gelten daher nur für Neubaumaßnahmen sowie für Baumaßnahmen, bei denen ein bauordnungsrechtliches Genehmigungsverfahren (§§ 63/64 NBauO) oder ein Anzeigeverfahren (§ 62 NBauO) vorgesehen ist, tlw. auch für nach § 60 NBauO verfahrensfreie Neubauten von Nebengebäuden und Garagen. Bei Anbaumaßnahmen an

rechtmäßig errichteten Bestandsgebäuden gelten die Festsetzungen lediglich für den Neubauteil und nicht für das bestandsgeschützte Altgebäude.

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 Planungsmög-

lichkeiten 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 Alternativprüfungspflicht zu verletzen.“

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

4.5 Planungsabsicht

Die vorliegende Bauleitplanung basiert auf dem nachfolgend abgebildeten Bebauungskonzept des neuen Eigentümers.



Abb.: Bebauungskonzept aus der Vogelperspektive, Blick in Richtung Westen
© Paul Hoppe Architekt, Heerlen (NL) 2021

4.5.1 Art der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet (SO) gem. § 11 BauNVO

Durch die vorliegende Bauleitplanung soll das geplante Nutzungs- und Bebauungskonzept ermöglicht werden. Hierzu ist die Darstellung / Festsetzung eines Sondergebietes (SO) nach § 11 BauNVO (sonstige Sondergebiete) erforderlich, da die geplanten Nutzungen keinem der Baugebietstypen nach den §§ 2-10 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) entspricht.

Das SO „Hotel / Gastronomie / Ferienhäuser“ dient vorwiegend der gewerblichen Gästebeherbergung, dem ferienmäßigen Wohnen sowie sonstigen, der Gästebeherbergung zugeordneten, das Wohnen nicht wesentlich störenden Nutzungen. Das SO wird wie folgt untergliedert:

SO1

Zulässig sind:

- Hotelbetriebe mit Wellnessbereichen, Außengastronomie und Konferenzräumen,
- Schank- und Speisewirtschaften mit Außengastronomie und Gästezimmern;
- maximal 4 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter;
- zugehörige Verwaltungs-, Lager- und Sozialräume;
- Stellplätze für Kfz sowie sonstige Nebenanlagen entsprechend §§ 12 u. 14 BauNVO.

SO2

Zulässig sind

- 6 Ferienhäuser (Lodges) für jeweils max. 6 Personen und einer Grundfläche von jeweils max. 84 m² zuzüglich einer Terrasse von jeweils max. 21 m²;
- Zuwegungen, Abstellflächen sowie sonstige Nebenanlagen entsprechend § 14 BauNVO.

4.5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche

Aufgrund der Lage des im ländlich-landwirtschaftlich geprägten Außenbereich kommt den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und den überbaubaren Grundstücksflächen eine besonders wichtige Bedeutung zu. Deshalb wurden zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes und der Eigenart der näheren Umgebung Festsetzungen getroffen, die auch weiterhin eine möglichst harmonische Integration der baulichen und sonstigen Nutzungen gewährleisten sollen. Die Festsetzungen sollen jedoch auch in einem verträglichen Umfang planerische Freiräume belassen.

Für das SO1 wird unter Berücksichtigung der Bestandsbebauung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt. Zulässig sind Gebäude auch über 50 m Baukörperlänge in offener Bauweise (a50+).

Das SO2 erhält angesichts der dort geplanten Ferienhäuser eine zulässige Grundfläche von 1.000 m². Zulässig sind Einzelhäuser (E) mit einer Baukörperlänge bis max. 15 m in offener Bauweise (a15).

Im SO1 und SO2 wird zudem die überbaubare Grundstücksfläche durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Durch die Vorgabe von Baugrenzen wird eine zu starre Reglementierung hinsichtlich der Baukörperplatzierung verhindert.

Weitere Vorgaben (u.a. zur maximalen Gebäudehöhe und zur Dachgestaltung etc.) erfolgen durch textliche Festsetzungen inkl. örtliche Bauvorschriften im B-Plan (siehe dazu die Erläuterungen in Kapitel 4.7).

4.5.3 Sonstige Flächenausweisungen

Im B-Plan werden insgesamt rd. 627 m² Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft der Typen „A“ und „B“ ausgewiesen. Hierdurch werden umfangreiche Grünstrukturen, insbesondere Gehölzstrukturen erhalten und durch neue Anpflanzungen ergänzt. Diese Festsetzungen fördern u.a. die harmonische Integration des Plangebietes in das Orts- und Landschaftsbild, dienen dem Natur- und Klimaschutz sowie der Klimafolgenanpassung (u.a. Kühlungsfunktion, Schattenspende, Frischluftkorridore).

Ferner wird eine ca. 137 m² große Fläche für die Wasserwirtschaft „Regenwasserversickerungsmulde“ ausgewiesen. Darin soll das nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser versickert werden. Durch eine dezentrale Versickerung werden die Grundwasserreserven am Wohnort gespeist und der natürliche Wasserkreislauf erhalten. Dies hat u.a. auch kleinklimatische Vorteile (z.B. Verdunstungskühle bei Hitzephasen).

4.5.4 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 u.a. ein Bereich ohne der Ein- und Ausfahrt entlang der L 43 dargestellt.

Die im Zusammenhang mit den geplanten Nutzungen erforderlichen Stellplatzflächen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens entsprechend den Vorgaben der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) nachzuweisen.

Mülltonnen müssen am Tage der Müllabfuhr an die von Müllfahrzeugen ordnungsgemäß zu befahrenden Straßen gestellt werden.

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.

Ferner sind im SO2 Ferienhäuser innerhalb der Bauverbotszone mit einem Abstand von 13 m zum Fahrbahnrand der L 43 geplant. 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 Gemeinde Itterbeck 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	Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase			
	o keine erheblichen	•		entfällt
	Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase			
	o 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
	o 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	Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase			
	o Veränderung und Beeinträchtigung von Bodenfunktionen durch Bodenbewegung (Abtrag, Auftrag, Verdichtung, Durchmischung), Einträge anderer Boden-	••	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

	bestandteile und Entwässerung etc.			
	○ Verlust der Bodenfunktion als Standort und Lebensraum für Pflanzen und Tiere durch Versiegelung	••	s.o.	nicht erforderlich
	Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase			
	○ keine erheblichen	•		entfällt
Fläche	Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase			
	○ Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen (Hausgärten)	••	vollständige Kompensation durch externe Ausgleichsmaßnahmen	nicht erforderlich
	Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase			
	○ 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	Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase			
	○ keine erheblichen		-	entfällt
	Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase			
	○ 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	Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase			
	○ Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch Überbauung und Bodenversiegelung	••	Verminderung der Beeinträchtigung durch umfangreichen Erhalt vorhandener Gehölzbestände; vollständige Kompensation durch externe Ausgleichsmaßnahmen	nicht erforderlich
	Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase			
	○ 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. Diese Maßnahme fördert u.a. das Kleinklima (u.a. durch die Kühlungsfunktion bei Hitzeperioden), entlastet Kanalsysteme, fördert die Grundwasserneubildung und leistet einen Beitrag zur Hochwasser- und Stark-	nicht erforderlich

			<p>regenvorsorge.</p> <p>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 unmittelbaren Gebäudeerschließung oder als Fassaden- Spritzschutzstreifen im Abtropfbereich der Dächer dienen, nicht zulässig. Kunstrasenflächen sind ebenfalls nicht zulässig.</p> <p>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.</p> <p>Vollständige Kompensation durch externe Ausgleichsmaßnahmen</p>	
Pflanzen und Tiere	Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase			
	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
	Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase			
	o Verschiebung des Artenspektrums durch Nutzungsänderung	••	siehe oben	nicht erforderlich
Biologische Vielfalt	Umweltauswirkungen im Zuge der Bau- und Betriebsphasen			
	o keine erheblichen	•	-	entfällt

Land- schaft	Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase			
	○ Neustrukturierung des Orts- und Landschaftsbildes	••	Umfangreicher Erhalt von Gehölzstrukturen im Plangebiet; vollständige Kompensation durch externe Ausgleichsmaßnahmen	nicht erforderlich
	○ Wertminderung durch Beseitigung bzw. Beeinträchtigung regional-typischer Landschaftselemente	••	s.o.	nicht erforderlich
	Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase			
	○ Neustrukturierung des Orts- und Landschaftsbildes	••	siehe oben	nicht erforderlich
Kultur- und Sachgüter	Umweltauswirkungen im Zuge der Bau- und Betriebsphasen			
	○ keine erheblichen	•	-	entfällt
Wechselwirkungen und kumulierende Auswirkungen	Umweltauswirkungen im Zuge der Bau- und Betriebsphasen			
	○ keine erheblichen	•	-	entfällt
Gesamtbeurteilung: Kein weitergehender Kompensations- oder Handlungsbedarf				

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 Gemeinde Itterbeck ist 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 m². 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 Erläuterung der Textlichen Festsetzungen

Durch die im B-Plan enthaltenen planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen in Textform werden die zeichnerischen Festsetzungen des B-Plans ergänzt. Die textlichen Festsetzungen berücksichtigen u.a. die geplante Nutzung, Umweltbelange sowie potentielle Nutzungskonflikte und orientieren sich nach städtebaulichen Gesichtspunkten am Orts- und Landschaftsbild.

4.7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 11 BauNVO)**

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Sondergebiet (SO) „Hotel / Gastronomie / Ferienhäuser“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Das SO dient vorwiegend der gewerblichen Gästebeherbergung, dem ferienmäßigen Wohnen sowie sonstigen, der Gästebeherbergung zugeordneten, das Wohnen nicht wesentlich störenden Nutzungen. Das SO wird wie folgt untergliedert:

1.1 **SO1**

Zulässig sind:

- *Hotelbetriebe mit Wellnessbereichen, Außengastronomie und Konferenzräumen,*
- *Schank- und Speisewirtschaften mit Außengastronomie und Gästezimmern;*
- *maximal 4 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter;*
- *zugehörige Verwaltungs-, Lager- und Sozialräume;*
- *Stellplätze für Kfz sowie sonstige Nebenanlagen entsprechend §§ 12 u. 14 BauNVO.*

1.2 **SO2**

Zulässig sind

- *6 Ferienhäuser (Lodges) für jeweils max. 6 Personen und einer Grundfläche von jeweils max. 84 m² zuzüglich einer Terrasse von jeweils max. 21 m²;*
- *Zuwegungen, Abstellflächen sowie sonstige Nebenanlagen entsprechend § 14 BauNVO.*

Zu 1. 1.1 u. 1.2, Nutzungsregelungen SO

Mit diesen Festsetzungen werden - basierend auf dem aktuellen Bebauungs- und Nutzungskonzeptes des neuen Eigentümers - die zulässigen Nutzungen innerhalb des Sondergebietes „Hotel / Gastronomie / Ferienhäuser“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO bestimmt und in zwei Teilbereiche (SO1 u. SO2 untergliedert.

- 2.1 *Das SO1 erhält eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2. Im SO2 darf die zulässige Grundfläche (GR) maximal 1.000 m² betragen.*
- 2.2 *Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFF EG) darf, gemessen von Oberkante Mitte der fertigen, das Baugrundstück erschließenden Straße (hier: Straße „Am Sportplatz“) bis OKFF EG, in der Mitte des Gebäudes 1,00 m nicht überschreiten.*
- 2.3 *Die maximale Gebäudehöhe, gemessen senkrecht von OKFF EG bis zum höchsten Punkt der Dachhaut, darf im SO1 12,00 m und im SO2 6,00 m nicht überschreiten. Eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe um bis zu 2,0 m für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile ist ausnahmsweise zulässig.*
- 2.4 *Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse wird im SO1 auf 2 und im SO2 auf 1 begrenzt.*
- 2.5 *Im SO2 darf die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO von Garagen u. Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO sowie den baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 30 % überschritten werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt werden: Stellplätze u. Zufahrten sind ganzheitlich wasserdurchlässig zu befestigen, z. B. mit breitfugig verlegtem Pflaster oder Rasengittersteinen (mind. 25 % Fugenanteil) oder Schotterrasen. Im SO1 gelten die Überschreitungsmöglichkeiten gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO uneingeschränkt.*

Zu 2.1, Grund- und Geschossflächenzahl, zulässige Grundfläche

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche überbaut/versiegelt werden darf (Verhältniszahl). Zulässige Grundfläche (GR) ist der konkrete Anteil eines Baugrundstücks der überbaut/versiegelt werden darf (absolute Zahl).

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche (GF) in Vollgeschossen von Gebäuden je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig ist (Verhältniszahl).

GRZ, GR und GFZ wurden vorliegend nach dem Bebauungs- und Nutzungskonzept des Investors festgesetzt.

Zu 2.2 bis 2.4, Vorgaben zu Gebäudehöhen

Durch die Festsetzungen zu den maximalen Gebäudehöhen sowie zu der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse sollen eine möglichst weitgehende Baufreiheit ermöglicht, unharmonische Höhenunterschiede benachbarter Baukörper vermieden und weiterhin eine harmonische Integration in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet werden.

Zu 2.5, Überschreitung der zulässigen Grundfläche im SO2

Die maximal 30%ige Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 der BauNVO für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO wird im SO2 nur mit Auflagen zugelassen. Die wasserdurchlässige Herstellung von Terrassen, Stellplätzen usw. dient der natürlichen Versickerung des Regenwassers und somit der Grundwasserneubildung und hat u.a. auch kleinklimatische Vorteile (z.B. Kühlungsfunktion). Für den Bauherrn ergibt sich mit dieser Festsetzung die Alternative, entweder die Bauvorhaben im SO2 mit allen Nebennutzungen auf 1000 m² der Baugrundstücke im SO2 zu verwirklichen oder aber bis zu 1300 m² der Fläche in Anspruch zu nehmen und als Gesamtausgleich die festgesetzten Bauweisen auszuführen.

Für das SO1 werden bezüglich der Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) keine Auflagen vorgesehen, hier gilt § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO uneingeschränkt.

- 3.1 *Im SO1 wird eine abweichende Bauweise a50+ festgesetzt; hierdurch werden auch Baukörperlängen über 50 m in offener Bauweise zulässig. Im SO2 wird eine abweichende Bauweise a15 festgesetzt, hierdurch wird die max. Baukörperlänge in offener Bauweise auf 15 m begrenzt.*
- 3.2 *Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgelegt.*
- 3.3 *Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§§ 12 u. 14 BauNVO) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.*

Zu 3.1, abweichende Bauweisen (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Die Festsetzung der abweichenden Bauweise a50+ folgt dem Bebauungskonzept des Investors und soll innerhalb des SO1 auch Baukörperlängen von mehr als 50 m in offener Bauweise ermöglichen, um hier eine möglichst effiziente bauliche Ausnutzung erreichen zu können.

Die abweichende Bauweise a15 im SO2 folgt auch hier dem Bebauungskonzept des Investors und soll die geplanten Ferienhäuser in offener Bauweise ermöglichen, jedoch nur mit maximalen Baukörperlängen von 15 m (Hinweis: In offener Bauweise wären ohne weitere Einschränkungen Baukörperlängen bis 50 m zulässig).

Zu 3.2 u. 3.3, Baugrenzen, bauliche Anlagen außerhalb der Baugrenzen

Mit diesen Festsetzungen wird einerseits klargestellt, dass die überbaubare Grundstücksfläche („Baufenster“, „Baut Teppich“) vorliegend durch Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO) bestimmt wird. Durch die Vorgabe von Baugrenzen wird eine zu starre Reglementierung hinsichtlich der Baukörperplatzierung verhindert.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass Garagen und Nebenanlagen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sind (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

- 4.1 *In den Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (passiver Lärmschutz PLS) müssen, als Vorkehrungen gegen den Verkehrslärm von der Hauptstraße (L 43) bei Errichtung, Erweiterung oder Nutzungsänderung von Gebäuden, in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen, die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten, dargestellten und nachfolgend aufgeführten Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 -Schallschutz im Hochbau- erfüllt werden.*

PLS II (= Lärmpegelbereich II, maßgeblicher Außenlärm 55-60 dB(A))

PLS III (= Lärmpegelbereich III, maßgeblicher Außenlärm 60-65 dB(A))

PLS IV (= Lärmpegelbereich IV, maßgeblicher Außenlärm 65-70 dB(A))

- 4.2 *In den Bereichen zwischen der Hauptstraße und der gekennzeichneten Verkehrslärm-Isophone (Beurteilungspegel nachts $L_r > / = 45$ dB(A) nachts) sind für Fenster von Schlafräumen bzw. von zum Schlafen geeigneten Räumen in den Obergeschossen schallgedämmte Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern. Eine schallgedämmte Lüftung ist nicht erforderlich, wenn die Räume mit weiteren Fenstern ausgestattet sind, die nicht im Überschreibungsbereich liegen. Details sind dem Immissionsschutz-Gutachten (Normec uppenkamp GmbH, 30.01.2024) zu entnehmen (Anlage des Umweltberichts).*
- 4.3 *Zum Schutz vor erheblichen Auswirkungen durch Verkehrslärm von der Landesstraße 43 (L 43) sowie durch Sportlärm von den angrenzenden Sportanlagen sind die im Plan gekennzeichneten Lärmschutzwände (LSW) in den festgelegten Mindesthöhen, gemessen über Oberkante der nächstliegenden fertigen Wegefläche/Straße, zu errichten.*

Zu 4.1 bis 4.3, Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrs- und Sportanlagenlärm

Diese Festsetzungen zum Schallschutz wurden aus Gründen der Lärmvorsorge zum Schutz vor Verkehrslärm von der L 43 sowie von den angrenzenden Sportanlagen getroffen. Mit diesen Festsetzungen werden die im Immissionsschutz-Gutachten (Normec uppenkamp, 30.01.2024) dargelegten Ergebnisse berücksichtigt und die empfohlenen aktiven und passiven Lärmschutzmaßnahmen für die betroffenen Flächen des Plangebiets planungsrechtlich verbindlich festgeschrieben. Bei Einhaltung bzw. Realisierung der getroffenen Lärmschutzmaßnahmen sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf den Menschen durch Verkehrs- und Sportanlagenlärm zu erwarten.

- 5.1 *Die private Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „A“ dient dem Schutz, dem Erhalt und der Entwicklung einer degenerierten Wallhecke. Die Fläche ist als naturnaher Gehölzbestand mit extensiv genutzten randlichen Krautsäumen dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Unzureichend bestockte Abschnitte sind fachgerecht mit standortheimischen Laubgehölzen zu unterpflanzen. Randlich ist die Anlage einer*

wurzelschonenden Lärmschutzwand entlang der L 43 zulässig. Im Zuge aller Baumaßnahmen sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik zum Schutz der Gehölzbestände einzuhalten. Maßnahmen der Verkehrssicherung und Unfallverhütung bleiben zulässig.

- 5.2 Die private Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „B“ dient dem Erhalt einer Baumhecke. Randlich ist die Anlage einer wurzelschonenden Lärmschutzwand entlang der L 43 zulässig. Im Zuge aller Baumaßnahmen sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik zum Schutz der Gehölzbestände einzuhalten. Maßnahmen der Verkehrssicherung und Unfallverhütung bleiben zulässig.
- 5.3 Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten darf die Beseitigung von Gehölzbeständen und der Abriss von Gebäuden ausschließlich in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. erfolgen. Ganzjährig zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen in den gärtnerisch genutzten Bereichen. Zur Vermeidung einer direkten Tötung von Vögeln darf zudem auch die restliche Freimachung des Baufelds nur in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. vorgenommen werden. Nach der Baufeldräumung angelegte kurzrasige Scherrasen dürfen jedoch auch in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. abgeschoben werden, da hier keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Tierarten zu erwarten sind und etwaige flugunfähige Jungvögel dort rechtzeitig erkannt werden können.
Sollte das Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden, Beseitigen von Gehölzen und sonstiger Vegetationsstrukturen außerhalb des genannten Zeitraumes erforderlich sein, sind unmittelbar vor dem Eingriff diese Bereiche / Strukturen durch eine fachkundige Person auf ein Vorkommen von besetzten Brutstätten (Vögel u. Fledermäuse) zu überprüfen. Von der Bauzeitenbeschränkung kann abgesehen werden, wenn durch die Überprüfung der fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine Beeinträchtigungen europarechtlich geschützter Vogelarten und Fledermäuse durch die Baufeldräumung zu befürchten sind. Beim Feststellen von aktuell besetzten Brutstätten ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.
- 5.4 Aus Gründen des Fledermaus- und Insektenschutzes muss die Beleuchtung des Plangebietes, insbesondere der Straßenseitenräume, sparsam und nach den neuesten Standards erfolgen. Zu verwenden sind Natriumdampf-Niederdrucklampen (NA) oder LED-Lampen mit einem abgeschirmten, begrenzten, zum Boden gerichteten Lichtkegel. Der Spektralbereich der Lampen muss zwischen 570 und 630 nm liegen. Sollten Leuchtstoffröhren verwendet werden, sind Röhren mit dem Farbton „warmwhite“ zu verwenden. Darüber hinaus sind mehrere schwächere, niedrig angebrachte Lichtquellen weniger starken Lichtquellen auf hohen Masten vorzuziehen. Kugellampen dürfen nicht verwendet werden.
- 5.5 Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser ist über geeignete Versickerungseinrichtungen in den Untergrund zu versickern. Hierbei sind u.a. das DWA-Regelwerk (Arbeitsblatt A 138, Arbeitsblatt DWA-A/M 102) sowie die Versickerungsuntersuchung (M & O Büro für Geowissenschaften, 31.08.2022, sowie der Erläuterungsbericht zur Versickerung, Rückhaltung und Einleitung von Niederschlagswasser (Architekt Paul Hoppe, 05.09.2023) zu beachten.

Zu 5.1 bis 5.5, naturschutzfachliche Maßnahmen, Pflanzbindungen, Artenschutz, dezentrale Versickerung des Oberflächenwassers

Diese Festsetzungen dienen weitgehend dem Erhalt und der Entwicklung bestehender Grün- und Gehölzstrukturen, dem Arten- und Klimaschutz sowie als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für die planbedingten Eingriffe in Natur und Landschaft. Durch die Festsetzungen wird u.a. auch weiterhin die harmonische Einbindung in das Landschaftsbild gesichert. Durch ein naturnah gestaltetes Umfeld soll ferner für die künftigen Bewohner und sonstigen Nutzer eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität erreicht werden.

Für die festgesetzten Anpflanzungen sollen ausschließlich Gehölzarten nach der Liste des Umweltberichtes verwendet werden. Die Liste orientiert sich an den Standorteigenschaften im Gebiet und erfasst im wesentlichen die Arten der potentiellen natürlichen Vegetation sowie einige weitere für diesen Standort geeignete resiliente Arten.

Detaillierte Aussagen können dem Umweltbericht entnommen werden. Dieser ist als gesonderter Textteil Bestandteil der Begründung.

Das nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser soll möglichst vor Ort versickert oder schadlos, ohne Abflussverschärfungen abgeleitet werden. Durch eine dezentrale

Versickerung werden die Grundwasserreserven am Wohnort gespeist und der natürliche Wasserkreislauf erhalten. Dies hat u.a. auch kleinklimatische Vorteile (z.B. Verdunstungskühle bei Hitzephasen). In der Versickerungsuntersuchung⁷ wurde festgestellt, dass eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers im Plangebiet möglich ist. Die erforderliche Größe der geplanten Versickerungsmulde wird im Erläuterungsbericht zur Versickerung von Niederschlagswasser ermittelt⁸ und entsprechend im B-Plan festgesetzt.

4.7.2 Gestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)

1. *Im SO1 muss die Dachausbildung als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach erfolgen. Die Dachneigung muss mindestens 15 Grad betragen. Teile eines Hauptgebäudes dürfen bis zu einer Grundfläche von max. 30 % der Gesamtgrundfläche des jeweiligen Hauptgebäudes auch mit Flachdach errichtet werden. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebengebäude gem. § 14 BauNVO dürfen ebenfalls mit Flachdach errichtet werden.*
2. *Dacheindeckungen geneigter Dächer sind in den Farben grau-anthrazit, schwarz, rot oder rotbraun auszuführen. Hochglänzende Dacheindeckungen sind unzulässig. Abweichend hiervon sind Dachbegrünungen sowie Solaranlagen auf Dächern grundsätzlich zulässig.*

Zu 1 u. 2, Dachformen, Farbvorgaben Dacheindeckung

Die im Plangebiet bestehenden ortsbildprägenden Gebäude sollen im wesentlichen erhalten werden. Neu hinzukommende Gebäude sollen die Bestandsgebäude auch hinsichtlich ihrer Architektur harmonisch ergänzen. Gemäß der bestehenden „Vorbilder“ wurden für das SO1 Dachformen vorgegeben die auch den typischen Dachformen der näheren Umgebung entsprechen. Da die Dächer der Gebäude weitgehend das Gesamtbild eines Ortes bestimmen und Ausdruck des ortsüblichen und landschaftlichen Baustils sind, haben sie eine besondere Funktion bei der Schaffung des heimatgebenden und identitätsstiftenden eigenen „Gesichts“. Bei Berücksichtigung dieser Tatsache ist die Festsetzung der Dachform zur Förderung eines harmonischen Gesamteindrucks überaus sinnvoll. In Ergänzung der maximal zulässigen Gebäudehöhen (siehe planungsrechtliche Festsetzungen Nr. 2.2 u. 2.3) soll so ein landschaftsgerechtes Siedlungsbild erhalten werden.

Zur Förderung eines harmonischen Gesamteindrucks wurde zudem eine Vorgabe zur Farbgebung der Dacheindeckung getroffen. Die zulässigen Farbtöne sind ortsüblich und dienen damit der Gestaltungsabsicht. Von diesen Vorgaben werden Abweichungen für Dachbegrünungen und Solaranlagen zugelassen.

Hochglänzende Dacheindeckungen stören i.d.R. das Orts- und Landschaftsbild und sind nicht zulässig. Als hochglänzend gelten Dacheindeckungen die der Reflexionswertestufung „glänzend“ nach DIN EN 13300 (entspricht „hochglänzend“ und „glänzend“ nach alter DIN 53778) zuzuordnen sind. Der bei engobierten Dacheindeckungen vorherrschende Reflexionswert „mittlerer Glanz“ nach DIN EN 13300 (entspricht „seidenglänzend“ und „seidenmatt“ nach alter DIN 53778) ist zulässig.

3. *Einfriedungen sind nur in Form von Hecken aus standortgerechten heimischen Laubgehölzen sowie Eiben (*Taxus baccata*) und europäischen Lärchen (*Larix decidua*) zulässig. Sonstige Baustoffe und Bauteile (z.B. Holz, Metall, Naturstein, Beton) dürfen verwendet werden, wenn sie so in die Hecken integriert werden, dass sie von angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen aus optisch nicht wahrnehmbar sind. Einfriedungen, die überwiegend aus Kunststoffen bestehen, sind nicht zulässig - auch nicht, wenn sie durch Gehölze kaschiert werden. Erforderliche Lärmschutzwände sind von den vorstehenden Gestaltungsvorgaben ausgenommen, jedoch grundsätzlich auch zu begrünen (z. B. mit Kletterpflanzen).*
4. *Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch als Pflanz-/Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Ausgenommen hiervon sind notwendige Zufahrten, Zuwegungen, Entwässerungseinrichtungen und sonstige erforderliche Nebenanlagen. Schotter-, Splitt- oder Kies-*

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

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

flächen sind, sofern sie nicht dem Wegebau, der unmittelbaren Gebäudeerschließung oder als Fassaden-Spritzschutzstreifen im Abtropfbereich der Dächer dienen, nicht zulässig. Kunstrasenflächen sind nicht zulässig.

Zu 4 u. 5), Gestaltung von Einfriedungen und nicht überbauten Grundstücksflächen
Einfriedungen aus variierenden naturfernen Baumaterialien sowie vegetationsfeindliche „Schottergärten“ stören häufig das Ortsbild, schaffen eine abweisende Atmosphäre und bieten keinen Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Die Gestaltungsvorgaben zu den Einfriedungen berücksichtigen daher das ortstypische Siedlungsbild und tragen zu einem wohlgefälligen städtebaulichen Gesamteindruck bei. Lebendige Einfriedungen aus weitgehend heimischen Heckenpflanzen sowie begrünte bzw. gärtnerisch angelegte Grundstücksflächen dienen als Lebensraum für Pflanzen und Tiere, speichern Regenwasser und funktionieren an heißen Tagen als natürliche Klimaanlage. Zudem wird dadurch die Bodenversiegelung begrenzt.

Im Gegensatz dazu lassen vegetationshemmende Kies- und Schotterflächen naturferne sterile Grundstücke entstehen. Ein solcher Schottergarten besteht überwiegend aus Kies und Steinen verschiedener Form, Größe und Herkunft, wobei die Steinschicht durch ein „Unkraut-Schutz-Vlies“ vom darunter anstehenden Boden getrennt ist. Der Ausschluss derartiger Schottergärten unterstützt auch die Forderung des § 9 Abs. 2 NBauO, wonach die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein müssen, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen erforderlich sind.

4.8 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 Versickerungsuntersuchung⁹ 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 ermittelt¹⁰ und entsprechend im B-Plan festgesetzt. Damit kann eine schadlose Ableitung des Oberflächenwassers sichergestellt werden.

⁹ M&O Büro für Geowissenschaften: „Versickerungsuntersuchung Projekt: 5853-2022, Dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser, Am Sportplatz, 49847 Itterbeck“, Spelle, 31.08.2022, S. 5 f.

¹⁰ Paul Hoppe Architect: „Erläuterungsbericht zur Versickerung, Rückhaltung und Einleitung von Niederschlagswasser“ für das Grundstück Am Sportplatz 2, 49847 Itterbeck, NL-Herlen, 05.09.2023.

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

4.9 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.

4.10 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.

4.11 Flächenbilanz

Zulässige Nutzung	Größe	Anteil
Sondergebiet „Hotel / Gastronomie / Ferienhäuser - SO 1	4.807 m ²	58,54 %
Sondergebiet „Hotel / Gastronomie / Ferienhäuser - SO 2	2.641 m ²	32,16 %
private Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: Erhalt einer Wallhecke	362 m ²	4,41 %
private Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: Erhalt einer Feldhecke	265 m ²	3,22 %
Flächen für die Wasserwirtschaft - Regenwasserversickerungsmulde	137 m ²	1,67 %
Fläche insgesamt	8.212 m²	100 %

Städtebauliche Werte	SO 1:
4.807 m ² x GRZ 0,6	= 2.884 m ² max. zul. Grundfläche
4.807 m ² x GFZ 1,2	= 5.768 m ² max. zul. Geschossfläche

Städtebauliche Werte	SO 2:
GR	= 1.000 m ² max. zul. Grundfläche

4.12 Stellplatznachweis

Die für die bestehenden / geplanten Nutzungen Innerhalb des Plangebiets erforderlichen Stellplatzflächen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens entsprechend den Vorgaben der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) nachzuweisen.

4.13 Erschließungskosten und Finanzierung

Die vorliegende Planung erfordert keine neuen öffentlichen Erschließungsanlagen. Erforderliche innere Erschließungsmaßnahmen werden privat durch den Eigentümer durchgeführt.

Die Kosten für die externen Kompensationsmaßnahmen für den Ausgleich des Defizits in Höhe von **1.997 WE** nach dem Osnabrücker Kompensationsmodell (2016) sollen auf einer externen Kompensationsfläche der Naturschutzstiftung des Landkreises Grafschaft Bentheim durchgeführt werden. Eine entsprechende Ablösevereinbarung soll rechtzeitig vor Satzungsbeschluss zwischen der Naturschutzstiftung und dem Investor gefasst werden.

4.14 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen nach § 45 ff BauGB werden nicht erforderlich.

5 Vermerk Veröffentlichung im Internet

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

Itterbeck, den

.....
 Bürgermeister