



# GEMEINDE ITTERBECK



## *Bekanntmachung*

### **Bebauungsplans Nr. 39 „Ehemaliges Heideschlösschen Roofls“ der Gemeinde Itterbeck**

Der Rat der Gemeinde Itterbeck hat in seiner Sitzung am 16.04.2024 den Entwurf und die öffentliche Auslegung des **Bebauungsplans Nr. 39 „Ehemaliges Heideschlösschen Roofls“** beschlossen.

Der ca. 0,8 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 39 liegt im Westen der Gemeinde Itterbeck, unmittelbar südlich der Hauptstraße (L 43) und östlich der Straße „Am Sportplatz“ und umfasst das Grundstück „Am Sportplatz 2“ (Flurstück 27/2, Flur 1, Gemarkung Itterbeck).

Mit dieser Planung soll die touristische Nachnutzung und Neuentwicklung eines gastronomischen Betriebes (ehemaliges Heideschlösschen Roofls) auf dem Grundstück „Am Sportplatz 2“ nach aktuellem Standard ermöglicht und planungsrechtlich abgesichert werden. Im Wesentlichen sind neben der Erhaltung des Restaurants, ein Hotel- und Wellnessbereich mit Konferenzräumen und Ferienhäusern sowie Parkplätzen geplant. Das Plangebiet gliedert sich daher in zwei Sondergebiete (SO1 und SO2) mit den Zweckbestimmungen „Hotel und Gastronomie“ sowie „Ferienhäuser“. Der Bebauungsplan Nr. 39 mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften entwickelt sich aus der im Parallelverfahren durchgeführten 13. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Uelsen.

Die Entwurfsunterlagen werden gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **24.04.2024 bis einschl. 24.05.2024** im Internet unter folgendem Link: <https://www.uelsen.de/wirtschaft/bauen/aktuelle-planverfahren> veröffentlicht. Sie haben zusätzlich die Möglichkeit, die Planunterlagen im Rathaus der Samtgemeinde Uelsen, Itterbecker Straße 11, Zimmer 43, 49843 Uelsen während der Dienststunden einzusehen. Termine können unter der Telefonnummer: 05942 209-43 oder E-Mail-Adresse: [beerink@uelsen.de](mailto:beerink@uelsen.de) vereinbart werden.

Stellungnahmen können während der Veröffentlichungs-/Auslegungsfrist elektronisch übermittelt, bei Bedarf aber auch auf anderem Weg unter oben genannten Kontaktmöglichkeiten abgegeben werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben.

Die ausgelegten Planunterlagen umfassen:

- den Entwurf des o.a. Bauleitplanes einschl. Begründung
- als verfügbare Umweltinformationen
  - den Umweltbericht, als ergänzender Bestandteil der Begründung, mit Aussagen zur Bestandsituation und Angaben zu den Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch einschl. der menschlichen Gesundheit, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie ihre Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes. Im Umweltbericht werden der derzeitige Zustand und die zu erwartenden planungsbedingten Umweltauswirkungen auf die jeweiligen Schutzgüter beschrieben und bewertet sowie geplante Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen dargelegt. Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass nach Durchführung der Kompensationsmaßnahmen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbleiben werden.

Der Begründung mit Umweltbericht sind folgende Anlagen beigefügt:

- Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse /Relevanzprüfung – mit Aussagen zu europarechtlich geschützten Tierarten sowie ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten
- Schallimmissionsgutachten (Emissionsquellen Verkehr/Sport)

- Nachweis über die Versickerungsfähigkeit – Untergrunderkundung und Versickerungsbeurteilung
- Eingriffs- und Kompensationsermittlung mit Auswirkungsprognose und Vermeidungsmaßnahmen als integrierter Bestandteil des Umweltberichts. Zum externen Ausgleich der zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sollen von der Naturschutzstiftung des Landkreises Grafschaft Bentheim geeignete Flächen bereitgestellt und naturnah entwickelt werden (Stiftungsfläche 352 - Gemarkung Wilsum, Flur 24, Flurstücke 3/4 und 3/5)
- Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange aus dem Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB (vom 16.08.2022 – 16.09.2022)
  - zu grundsätzlichen Anforderungen und Hinweisen zum Umweltbericht (Landkreis Grafschaft Bentheim)
  - mit Aussagen und Hinweisen zum Artenschutz (v.a. Vögel und Fledermäuse), zu Gehölzschutzmaßnahmen im Randbereich, zum vorhandenen Sportstättenlärm und zum Brandschutz (Landkreis Grafschaft Bentheim).
  - mit Aussagen und Hinweisen zur verkehrlichen Erschließung, zur Bauverbots- und Baubeschränkungszone entlang der L 43 einschl. Ausnahmen, zu Emissionen des Straßenverkehrs, zu Einfriedungen und zum Sichtschutz (Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Lingen).

Itterbeck, 16.04.2024

Gemeinde Itterbeck  
Der Bürgermeister  
gez. Vorrink

---

*Im Aushangkasten:* 16.04.2024

*entnommen:* \_\_\_\_\_