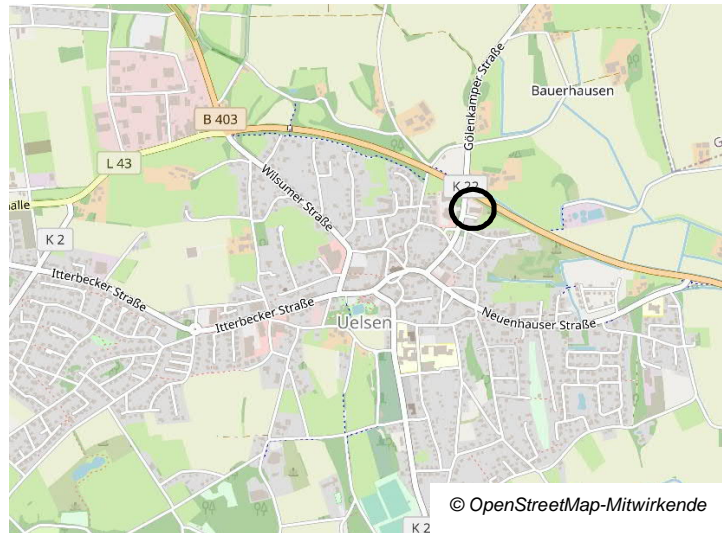




Samtgemeinde Uelsen

Landkreis Grafschaft Bentheim

9. Änderung des Flächennutzungsplanes



Begründung

gemäß § 5 (5) BauGB

im Verfahren nach §§ 3 (2) u. 4 (2) BauGB

Entwurf

Projektnummer: 220308

Datum: 2021-03-30

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass / Allgemeines	2
2	Verfahren / Abwägung	2
3	Geltungsbereich / Bestand	3
4	Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	4
4.1	Landes- und Regionalplanung.....	4
4.2	Regionales Einzelhandelskonzept.....	6
5	Planungserfordernis / städtebauliche Planungsziele	6
6	Inhalte der 9. Flächennutzungsplanänderung.....	7
7	Erschließung	7
7.1	Verkehrliche Erschließung.....	7
7.2	Technische Erschließung	7
8	Berücksichtigung der Umweltbelange.....	8
9	Abschließende Erläuterungen.....	9
10	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk.....	9

ANLAGEN

- Umweltbericht gem. § 2a BauGB, IPW Mrz. 2021

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. (FH) Monika Dralle

Wallenhorst, 2021-03-30

Proj.-Nr.: 220308

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

Ingenieure ♦ Landschaftsarchitekten ♦ Stadtplaner

Telefon (0 54 07) 8 80-0 ♦ Telefax (0 54 07) 8 80-88

Marie-Curie-Straße 4a ♦ 49134 Wallenhorst

<http://www.ingenieurplanung.de>

Beratende Ingenieure – Ingenieurkammer Niedersachsen

Qualitätsmanagementsystem TÜV-CERT DIN EN ISO 9001-2015

1 Planungsanlass / Allgemeines

Im nordöstlichen Bereich von Uelsen, südlich der Bundesstraße 403 und östlich der „Gölenkamper Straße“, befindet sich der Einzelhandelsstandort eines Sonderpostenmarktes. Der Bereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Uelsen derzeit vollständig als gemischte Baufläche dargestellt.

Die Samtgemeinde verfolgt das Ziel, für die bestehende Betriebsstätte eine Erweiterung und Modernisierung zu ermöglichen. Zur Verwirklichung des vorgenannten Ziels ist die Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig. Hierin wird die Darstellung von gemischter Baufläche in sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ geändert.

Durch die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Samtgemeinde Uelsen gesichert werden.

Die Gemeinde Uelsen stellt im Parallelverfahren die vorhabenbezogene 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Geerinks-Kamp“ auf. Der Bebauungsplan konkretisiert die Planungen.

2 Verfahren / Abwägung

Der Samtgemeindeausschuss der Samtgemeinde Uelsen hat in seiner Sitzung am 15.12.2020 die Durchführung der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Für die Flächennutzungsplanänderung ist ein zweistufiges Regelverfahren mit einer frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB sowie einer öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB durchzuführen.

In einem ersten Verfahrensschritt wurde demgemäß in der Zeit vom 30.12.2020 bis einschließlich 01.02.2021 die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. In der Zeit vom 21.12.2020 bis einschließlich 22.01.2021 fand die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt.

Aus der Öffentlichkeit wurden im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB keine Stellungnahmen abgegeben und somit keine Anregungen und Bedenken gegen die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes vorgebracht.

Die im Rahmen der Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) vorgebrachten Anregungen und Hinweise beziehen sich ausschließlich auf konkrete Festsetzungen und Ausarbeitungen in der verbindlichen Bauleitplanung. Gegen die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Uelsen wurden somit keine Anregungen und Bedenken vorgebracht.

Nach Auswertung der Ergebnisse aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Erarbeitung des Entwurfes der Flächennutzungsplanänderung mit Begründung und Umweltbericht sind alle Unterlagen gemäß § 3 (2) BauGB für mindestens dreißig Tage öffentlich auszulegen. Daher bestand in der Zeit vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ für jedermann die Möglichkeit Anregungen zur Planung vorzutragen. Im gleichen Zeitraum fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB statt.

3 Geltungsbereich / Bestand

Die Samtgemeinde Uelsen ist eine Samtgemeinde im Landkreis Grafschaft Bentheim im Südwesten Niedersachsens, im Grenzgebiet zu den Niederlanden. Sie setzt sich aus sieben Mitgliedsgemeinden, zur Erledigung ihrer Verwaltungsgeschäfte, zusammen. Der Verwaltungssitz befindet sich in Uelsen.



Luftbild (© 2020 LGLN)

Der Änderungsbereich befindet sich im Nordosten des bebauten Siedlungsbereiches von Uelsen. Der etwa 0,3 ha große Geltungsbereich liegt südlich der Bundesstraße 403 und unmittelbar östlich an der „Gölenkamper Straße“ und nördlich am „Geerinks Kamp“. Der Geltungsbereich umfasst das Betriebsgrundstück der bestehenden Betriebsstätte der Postenbörse. Die Umgebung des Änderungsbereiches ist durch Einzelhandels-/Gewerbe- und Wohnnutzungen geprägt.

Der Änderungsbereich entspricht dem Geltungsbereich der parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Geerinks Kamp“. Die Lage und Abgrenzung der ca. 0,3 ha großen Änderungsfläche ist aus der Plandarstellung im Maßstab 1:5.000 ersichtlich.

4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

4.1 Landes- und Regionalplanung

Landesraumordnungsprogramm

Ziel des Landesraumordnungsprogramms (LROP) Niedersachsen von 2008 (zuletzt geändert 2017) ist die Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes. Planungen und Maßnahmen sollen zu nachhaltigem Wachstum und Wettbewerbsfähigkeit beitragen. Es sollen die Funktionsfähigkeit der Raum- und Siedlungsstruktur sowie der Infrastruktur gesichert und durch Vernetzung verbessert werden. Die Raumansprüche sollen bedarfsorientiert, funktionsgerecht, Kosten sparend und umweltverträglich befriedigt werden (s. Pkt. 1.1 02 LROP).

Nach den Darstellungen des LROP sind Art und Umfang der zentralörtlichen Einrichtungen und Angebote an der Nachfrage der zu versorgenden Bevölkerung und der Wirtschaft im Verflechtungsbereich auszurichten. Die Leistungsfähigkeit der zentralen Orte ist der jeweiligen Festlegung entsprechend zu sichern und zu entwickeln. Für die Gemeinde Uelsen sind im LROP keine darüberhinausgehenden Einstufungen enthalten (s. Pkt. 2.2 03 LROP).

Gemäß LROP müssen Verkaufsfläche und Warensortiment von Einzelhandelsgroßprojekten der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen (Kongruenzgebot).

Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig (Konzentrationsgebot). Einzelhandelsgroßprojekte mit innenstadtrelevantem Kernsortiment sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot) und müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein.

Neue Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht innenstadtrelevanten Kernsortimenten sind auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen an verkehrlich gut erreichbaren Standorten innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des zentralen Ortes zulässig, wenn

- die Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Randsortimente nicht mehr als 10 vom Hundert der Gesamtverkaufsfläche und höchstens 800 m² beträgt oder
- sich aus einem verbindlichen regionalen Einzelhandelskonzept die Raumverträglichkeit eines größeren Randsortiments ergibt und sichergestellt wird, dass der als raumordnungsverträglich zugelassene Umfang der Verkaufsfläche für das innenstadtrelevante Randsortiment auf das geprüfte Einzelhandelsgroßprojekt beschränkt bleibt.

Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind interkommunal abzustimmen (Abstimmungsgebot).

Zur Verbesserung der Grundlagen für regionalbedeutsame Standortentscheidungen von Einzelhandelsprojekten sollen regionale Einzelhandelskonzepte erstellt werden.

Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtigungsverbot) (s Pkt. 2.3 03 LROP).

Gemäß LROP 2008 ist die weitere Inanspruchnahme von Freiräumen für die Siedlungsentwicklung, den Ausbau von Verkehrswegen und sonstigen Infrastruktureinrichtungen zu minimieren (vgl. Pkt. 3.1.1 02 LROP).

Regionales Raumordnungsprogramm

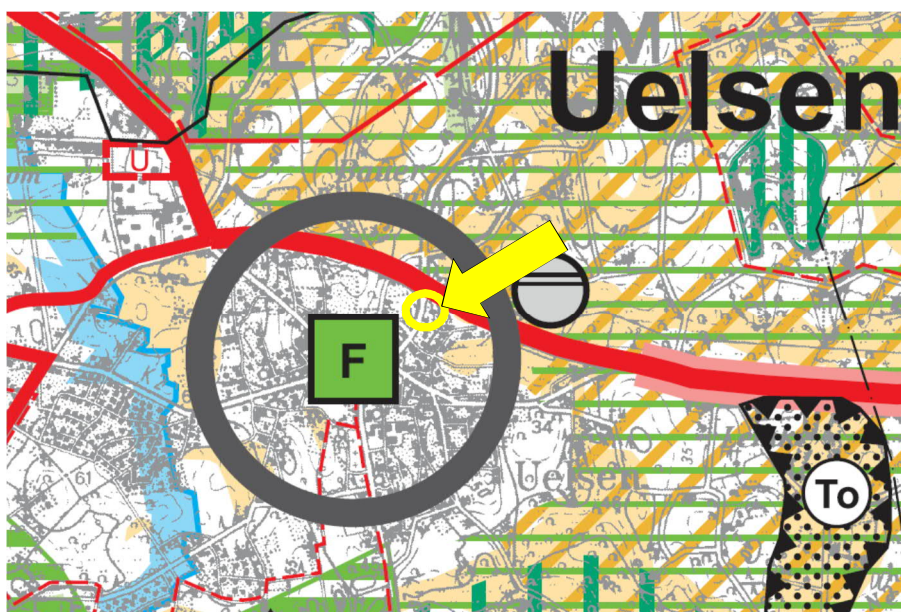
Gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm (RROP) 2001 für den Landkreis Grafschaft Bentheim sollen Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landkreises Grafschaft Bentheim die Voraussetzungen für eine wirtschaftliche und ökologische Umgestaltung und Erneuerung schaffen. Die Grafschaft Bentheim soll als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum gesichert und weiterentwickelt werden.

Die Siedlungsentwicklung im Landkreis Grafschaft Bentheim ist so zu gestalten, dass die besondere Eigenart der Städte und Gemeinden erhalten bleibt. Durch eine Konzentration der Siedlungsentwicklung auf die zentralen Orte soll der Zersiedlung der Landschaft entgegen gewirkt werden (s. Pkt. D 1.5 RROP).

Der Ort Uelsen ist im RROP 2001 als Grundzentrum festgelegt. Grundzentren sind Orte zur Deckung des allgemeinen täglichen oder kurzfristigen Bedarfs (Grundversorgung des Nahbereichs). Umfang und Zweckbestimmung von Einzelhandelsgroßprojekten haben der jeweiligen Stufe der zentralen Orte zu entsprechen. Durch solche Projekte dürfen ausgeglichene Versorgungsstrukturen und die Funktionsfähigkeit des jeweiligen zentralen Ortes nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Zu Einzelhandelsgroßprojekten ist von den Kommunen eine raumordnerische Stellungnahme beim Landkreis als untere Landesplanungsbehörde einzuholen. In dieser Stellungnahme ist zu prüfen, ob das Vorhaben in Umfang und Zweckbestimmung der jeweiligen Stufe der zentralen Orte entspricht und ob durch seine Realisierung ausgeglichene Versorgungsstrukturen und die Funktionsfähigkeit nicht wesentlich beeinträchtigt werden (s. Pkt. D 1.6 RROP).

Uelsen ist zugleich als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr ausgewiesen. Die bereits vorhandenen Schwerpunkte des Fremdenverkehrs sollen hier gesichert und weiterentwickelt werden (s. Pkt. D 1.5 RROP).

Die nördlich des Plangebietes verlaufende Bundesstraße 403 ist als Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung dargestellt (s. Pkt. D 3.6 05 RROP).



Ausschnitt aus dem RROP für den Landkreis Grafschaft Bentheim 2001

Fazit

Mit der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Uelsen werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung und Modernisierung einer bestehenden Betriebsstätte eines Sonderpostenmarktes geschaffen. Es werden bereits planungsrechtlich gesicherte Flächen beansprucht, so dass einer Zersiedelung der Landschaft entgegenge wirkt wird. Die Innentwicklung wird unterstützt.

Die Samtgemeinde Uelsen geht nicht davon aus, dass durch das konkret geplante Vorhaben (Erweiterung Sonderpostenmarkt) ausgeglichene Versorgungsstrukturen und die Funktionsfähigkeit des jeweiligen zentralen Ortes wesentlich beeinträchtigt werden. Die raumordnerischen Bewertungskriterien der Landes- und Regionalplanung für Einzelhandelsgroßprojekte gemäß § 11 (3) BauNVO werden eingehalten bzw. erfüllt.

Gemäß raumordnerischer Beurteilung des Landkreises Grafschaft Bentheim vom 18.12.2020 entspricht das geplante Einzelhandelsvorhaben sowohl den Zulässigkeitskriterien gemäß LROP und damit den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung als auch den im REHK festgelegten Ansiedlungskriterien und ist damit als raumordnerisch verträglich einzustufen.

Da der sog. „Regionale Konsens“ gemäß REHK besteht, kann das Einverständnis der von der Planung betroffenen Nachbargemeinden und der übrigen im REHK genannten Akteure vorausgesetzt werden. Auf die Durchführung eines gesonderten Abstimmungsverfahrens kann daher verzichtet werden.

Die einzuhaltenden Maßgaben werden im Rahmen der parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Geerinks-Kamp“ berücksichtigt.

Auf die übrigen vorgenannten Zielsetzungen der Regionalplanung hat das Vorhaben keinen negativen Einfluss.

4.2 Regionales Einzelhandelskonzept

Als Grundlage und Konkretisierung der Ziele des Landesraumordnungsprogramms (LROP) im Rahmen des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) wurde das Regionale Einzelhandelskonzept (REHK) für den Landkreis Grafschaft Bentheim von der BBE Standort- und Kommunalberatung Münster aktualisiert (Münster, März 2017).

Das REHK wurde in Zusammenarbeit mit den kreisangehörigen Kommunen des Landkreises Grafschaft Bentheim erarbeitet und stellt die Grundlage für die Beurteilung raumordnerisch bedeutsamer Einzelhandelsvorhaben dar. Es gibt weitere konkretisierte Prüfkriterien für die Zulässigkeit von Einzelhandelsansiedlungen, welche 800 m² Verkaufsfläche überschreiten (Schwelle zur Großflächigkeit).

5 Planungserfordernis / städtebauliche Planungsziele

Anlass sind die konkreten Planungsabsichten zur Erweiterung einer bestehenden Betriebsstätte im Kreuzungsbereich „B 403 / Gölenkamper Straße“ in Uelsen. Um im Rahmen von betrieblichen Marktanpassungen eine Erweiterung und Modernisierung zu ermöglichen, soll das vorhandene Gebäude abgerissen und durch einen entsprechenden Neubau ersetzt werden. Es ist geplant den Sonderpostenmarkt auf 1.040 m² Verkaufsfläche zu erweitern.

Aus Sicht der Samtgemeinde Uelsen besteht das öffentlich begründete Planungsinteresse die aktuellen Strukturen des Einzelhandelsstandortes zu sichern und Erweiterungen / Arrondierungen zu ermöglichen. Zur Sicherstellung der städtebaulichen Steuerung der geplanten Nutzung besteht aus Sicht der Samtgemeinde ein entsprechendes Planungserfordernis.

6 Inhalte der 9. Flächennutzungsplanänderung

Der wirksame Flächennutzungsplan (F-Plan) der Samtgemeinde Uelsen stellt den Bereich der 9. Änderung als gemischte Baufläche dar.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung und Modernisierung der bestehenden Betriebsstätte zu schaffen, ist die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Dadurch können mittels parallel durchgeführtem Bebauungsplanverfahren u. a. die konkreten Erweiterungsabsichten des bestehenden Sonderpostenmarktes realisiert werden.

Für den Änderungsbereich wird zukünftig sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ ausgewiesen. Dadurch wird die Erweiterung der bestehenden Betriebsstätte vorbereitet und eine planungsrechtliche Sicherung hergestellt.

Darstellung im wirksamen F-Plan	
• Gemischte Baufläche	0,3 ha
Summe	0,3 ha

Darstellung in der 9. F-Plan-Änderung	
• Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“	0,3 ha
	0,3 ha

7 Erschließung

7.1 Verkehrliche Erschließung

Die Haupterschließung des Einzelhandelsstandortes erfolgt auch zukünftig von der westlich verlaufenden „Gölenkamper Straße“ aus. Der Verkehrsfluss auf der „Gölenkamper Straße“ wird durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt.

7.2 Technische Erschließung

Das Plangebiet ist bereits erschlossen. Sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen (Löschwasser, Trinkwasser, Strom- und Gas, Fernmeldenetz, Schmutzwasser, Oberflächenentwässerung und Abfall) sind vorhanden und können für bauliche Entwicklungen genutzt bzw. ggf. erweitert werden.

Auf die bestehende technische Infrastruktur (wie Kanalisation, Kläranlage) von Uelsen ist durch die Planung nur eine geringfügig höhere Auslastung zu erwarten.

8 Berücksichtigung der Umweltbelange

Als zentraler Bestandteil dieser Begründung ist ein Umweltbericht mit Eingriffsbilanzierung erstellt worden (IPW, s. Anlage). Im Ergebnis wurde festgestellt, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen der naturschutzfachlichen Schutzgüter zu erwarten sind.

Auf eine Eingriffs- und Kompensationsermittlung konnte verzichtet werden, da die Planung im Vergleich zum wirksamen Flächennutzungsplan keine Nutzungsintensivierung ermöglicht.

Es sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen der § 44 des BNatSchG durch den Bauherrn zu beachten, diese gelten unmittelbar. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG zu vermeiden, sind folgende Maßnahmen des Artenschutzes zu beachten:

- **Fällungen / Rodungen:** Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind notwendige Fällungen / Rodungen von Gehölzen oder Hecken, in Anlehnung an § 39 (5) BNatSchG, auf den Zeitraum vom 01.10. - 28.02. zu beschränken. Sind Maßnahmen außerhalb dieses Zeitraumes unumgänglich, ist eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) zwingend erforderlich. Vorhandene Bäume ab einem Brusthöhendurchmesser von 30 cm, die vom Eingriff betroffen sind, sind grundsätzlich vor dem Abtrieb auf Höhlen und Spalten (mögliche Bruthabitate / Quartiere für Vögel und Fledermäuse) zu überprüfen. Die Untersuchung ist nur durch fachkundliches Personal durchzuführen und das Protokoll der Untersuchung ist der UNB zu übersenden. Ggf. notwendige artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen (z. B. Anbringung von Nistkästen oder Fledermauskästen) sind mit der UNB abzustimmen.
- **Freimachung Baufeld:** Zur Vermeidung einer direkten Tötung von Vögeln darf zudem die restliche Freimachung des Baufeldes ausschließlich außerhalb der Brutzeit (01. März bis 31. Juli), also in der Zeit vom 01. August bis 28. Februar vorgenommen werden.
- **Abbruch- / Umbauarbeiten an Gebäuden:** Gebäude, die abgerissen, umgebaut oder saniert werden, sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände die betroffenen Gebäude auf eine Nutzung durch Fledermäuse und gebäudebrütende Vogelarten zu überprüfen. Die Untere Naturschutzbehörde (UNB) ist über das Ergebnis entsprechender Überprüfungen zu informieren. Ggf. notwendige artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen (z. B. Anbringung von Nistkästen oder Fledermauskästen) sind mit der UNB abzustimmen.

Unter Beachtung dieser Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine artenschutzrechtlichen Tatbestände zu erwarten.

Aus den vorgenannten Gründen kommt die Samtgemeinde Uelsen in ihrer Gesamtabwägung zu dem Ergebnis, dass die Umweltbelange in diesem Verfahren ausreichend und angemessen berücksichtigt werden.

9 Abschließende Erläuterungen

Durch die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes wird eine bereits planungsrechtlich gesicherte Baufläche überplant.

Der Änderungsbereich ist bereits seit Jahren Standort eines Sonderpostenmarktes. Durch die Änderung wird eine gemischte Baufläche in ein sonstiges Sondergebiet geändert, um für eine bereits bestehende Betriebsstätte Erweiterungen zu ermöglichen. Damit wird keine grundsätzlich neue Nutzung in diesem Bereich von Uelsen ermöglicht, sondern lediglich ein bestehender Einzelhandelsstandort umstrukturiert und geringfügig erweitert.

Daher ergeben sich voraussichtlich keine erheblichen Nachteile für die in der Umgebung des Änderungsbereiches lebenden Menschen.

Altlasten

Im Änderungsbereich sind keine Altablagerungen oder Altstandorte bekannt.

Kampfmittel

Im Änderungsbereich ist keine Kampfmittelbelastung bekannt.

Bau-/Bodendenkmale

Im Änderungsbereich sind keine Bau- oder Bodendenkmale bekannt.

10 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Begründung wurde in Abstimmung und im Einvernehmen mit der Samtgemeinde Uelsen ausgearbeitet.

Wallenhorst, ____ - ____ - ____

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

.....
Matthias Desmarowitz

Die Begründung zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes hat dem Rat der Samtgemeinde Uelsen beim Feststellungsbeschluss in seiner Sitzung am ____ . ____ . ____ vorgelegen.

Uelsen, ____ . ____ . ____

.....
Samtgemeindebürgermeister