



Stadt Schüttorf

Grafschaft Bentheim

Bebauungsplan Nr. 40 „Industriegebiet Schüttorfer Feld E“ 4. Änderung

beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

- öffentliche Auslegung -

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB



 **Ingenieurbüro
Hans Tovar & Partner**
Beratende Ingenieure GbR

- Wasserwirtschaft · Infrastruktur
- Straßenbau · Verkehr
- Landschaftsplanung
- Stadtplanung
- Ingenieurvermessung
- Geoinformationssysteme

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
I. Begründung	3
1. Grundlagen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Industriegebiet Schüttorfer Feld E“	3
1.1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes	3
1.2 Aufstellungsbeschluss	3
1.3 Geltungsbereich der 4. Änderung	3
1.4 Flächennutzungsplan Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB	3
1.5 Verfahren	3
2. Planungsanlass, -ziele	4
3. Inhalt des Bebauungsplanes	5
3.1 Art der baulichen Nutzung	5
3.2 Ausschluss einzelner Gewerbebetriebe – Nutzungsregelung gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO	5
3.3 Maß der baulichen Nutzung	5
3.4 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Flächen	5
3.5 Verkehrsflächen, Erschließung	5
3.6 Öffentliche Grünflächen	6
4. Immissionsschutz	6
5. Verwirklichung des Bebauungsplanes	6
5.1 Ver- und Entsorgung	6
5.2 Soziale Maßnahmen	6
5.3 Bodenfunde/Denkmalpflege	6
5.4 Altlasten	6
6. Berücksichtigung der Umweltbelange/Grünordnung	7
II. Verfahrensvermerk	9

I. Begründung

1. Grundlagen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Industriegebiet Schüttorfer Feld E“

1.1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

- a) Baugesetzbuch – BauGB
- b) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) – BauNVO
- c) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) – PlanZV
- d) Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG
- e) Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz – NKomVG
- f) Niedersächsische Bauordnung – NBauO

jeweils in der zurzeit geltenden Fassung.

1.2 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Schüttorf hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Industriegebiet Schüttorfer Feld E“ beschlossen.

1.3 Geltungsbereich der 4. Änderung

Der Geltungsbereich der 4. Änderung liegt in der Stadt Schüttorf, östlich der *Alten Landesstraße* und südlich der Emslandstraße. Er umfasst dort in Teilen die Flurstücke 2/38, 2/70, 2/73 und 2/90 der Flur Nr. 5, Gemarkung Schüttorf.

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

Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Industriegebiet Schüttorfer Feld E“ ist in der Planzeichnung festgesetzt. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 1,1 ha.

1.4 Flächennutzungsplan Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB

Der Flächennutzungsplan der Stadt Schüttorf weist für den Geltungsbereich eine gewerbliche Baufläche (G) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO aus. Die im Bebauungsplan festgesetzte Art der baulichen Nutzung Industriegebiet (GI) wird in diesem Änderungsverfahren des Bebauungsplanes nicht verändert. Somit sind die Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Industriegebiet Schüttorfer Feld E“ aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

1.5 Verfahren

Da es sich bei der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Industriegebiet Schüttorfer Feld E“ um eine Innenentwicklung von Flächen innerhalb eines in Zusammenhang bebauten Bereiches handelt, wird die 4. Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolgen. Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich.

2. Planungsanlass, -ziele

Städtebauliche Ziele unterliegen stärker als viele andere Planungen Schwankungen, die sich aus stetig ändernden gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ergeben. Das Wirkungsgefüge vieler teilweise konträrer Ansprüche muss immer wieder in Deckung gebracht und neu geordnet werden.

Aufgrund der positiven wirtschaftlichen Entwicklung der vergangenen Jahre möchte sich der im Plangebiet ansässige Betrieb „HBM Maschinenbau GmbH“ erweitern. Geplant ist ein An- bzw. Umbau bereits vorhandener Gebäude. Hierzu ist der überbaubare Bereich in Richtung *Alte Landesstraße* zu vergrößern. Durch die Herabstufung der *Alten Landesstraße* – ehemalig *Emsbürener Straße L 40* – zur Gemeindestraße, entfällt die bisher erforderliche Bauverbotszone von 20 m. Somit ist eine bauliche Erweiterung in Richtung *Alte Landesstraße* nun möglich.

Ziel dieser 4. Änderung des Bebauungsplanes ist die Erweiterung des überbaubaren Bereiches sowie der Fläche des Industriegebiets (GI) in Richtung *Alte Landesstraße*. Dabei wird die öffentliche Grünfläche zwischen dem Industriegebiet und der Verkehrsfläche im Zuge der Bebauungsplanänderung um 5 m reduziert. Dadurch soll eine effizientere Ausnutzbarkeit der Grundstücksfläche erreicht werden.

Durch die Herabstufung der *Alten Landesstraße* zur Gemeindestraße kann auch das Zu- und Abfahrtsverbot entfallen. Somit ist es nun möglich, Zufahrten zu den Grundstücken ebenfalls von der *Alten Landesstraße* aus zu errichten. Dies führt zu einer signifikanten Erleichterung und Verbesserung der verkehrlichen Logistik auf den Gewerbegrundstücken.

Die Stadt Schüttorf unterstützt als Trägerin der Planungshoheit die Anliegen der Gewerbebetreibenden. Gleichzeitig können die überholten Festsetzungen in Bezug auf die Bauverbotszone und des Zu- und Abfahrtsverbotes angepasst bzw. gelöscht werden. Es handelt sich bei dieser 4. Änderung somit um eine langfristige Planung um Gewerbebetriebe an dem Standort zu halten und ihnen sinnvolle Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb des Industriegebietes zu bieten.

Berücksichtigung des Gebotes der Innenentwicklung gem. § 1 Abs. 5 BauGB/Bodenschutzklausel gem. § 1a Abs. 2 BauGB

Vor dem Hintergrund der BauGB-Novellierung aus dem Jahre 2013 sind Kommunen gehalten, eine städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu betreiben (§ 1 Abs. 5 BauGB). Dies unterstreicht die Grundsätze der sog. Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB, die einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden einfordert. Demnach erfordert es eine gesonderte Begründung, wenn Flächenbedarfe nicht durch Maßnahmen der Innenentwicklung befriedigt werden können und daher Flächen, die land- oder fortwirtschaftlich genutzt werden, in Anspruch genommen werden müssen.

Da die Ressource ‚Boden‘ begrenzt ist, ist die Nachverdichtung in einem bereits vollständig erschlossenen und bebauten Gebiet erklärtes städtebauliches Ziel der Kommune. Mit der Herabstufung der ehemaligen Landesstraße L 40 inkl. 20 m Bauverbotszone zur Gemeindestraße und der Schaffung eines größeren überbaubaren Bereiches wird diesem Planungsziel mit dieser Bebauungsplanänderung Rechnung getragen.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird für den Geltungsbereich dieser 4. Änderung nicht geändert.

Für die Bauflächen wird ein Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO festgesetzt.

3.2 Ausschluss einzelner Gewerbebetriebe – Nutzungsregelung gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO

Die Textlichen Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes Nr. 40 sowie deren Änderungen in Bezug auf

- den Ausschluss der Errichtung und des Betriebs von Bordellen und bordellartigen Betrieben, sowie
- zur ‚*Nutzungsregelung Einzelhandel*‘

gelten auch für den Geltungsbereich dieser 4. Änderung weiter.

Innerhalb des Plangebiets sind demnach nicht zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe (Ausnahme: sog. Werksverkauf)
- Betriebe des Beherbergungsgewerbe
- Bordelle, bordellartige Nutzungen, Nachtclubs, Sexkinos, Betriebe mit Sexdarbietungen sowie weitere Einrichtungen des Sex-Gewerbes, die der Erlaubnis nach § 33a Gewerbeordnung bedürfen.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit dieser 4. Änderung nicht geändert. Es werden weiterhin eine Grundflächenzahl GRZ = 0,8 sowie einer Baumassenzahl BMZ = 10 festgesetzt.

3.4 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Flächen

Die nordwestliche Baugrenze wird ebenso wie der nicht überbaubare Bereich des Industriegebietes um fünf Meter in Richtung *Alte Landesstraße* erweitert. Infolgedessen wird die angrenzende öffentliche Grünfläche entlang der Straße um fünf Meter verschmälert.

Durch die Herabstufung der Landesstraße L 40 (vorher *Emsbürener Straße*, jetzt *Alte Landesstraße*) entfällt die mit dieser Kategorisierung einhergehende Bauverbotszone. Die zuvor bestehende 20 m breite Bauverbotszone ist nun unbeachtlich. Zur besseren Nutzbarkeit der Grundstücke wird der überbaubare Bereich näher an die Straße gezogen.

3.5 Verkehrsflächen, Erschließung

Der Änderungsbereich ist bereits über die *Alte Landesstraße* und der *Emslandstraße* an das örtliche Verkehrsnetz angebunden.

Das zurzeit entlang der Straße *Alte Landesstraße* bestehende Ein- und Ausfahrtsverbot wird aufgehoben. Die Herabstufung der ehemaligen Landesstraße L 40 (vorher *Emsbürener Straße*, jetzt *Alte Landesstraße*) und deren Unterbrechung

durch die Fertigstellung der BAB 31 haben zu einem verringerten Verkehrsaufkommen geführt. Die sichere Einfahrt in die *Alte Landesstraße* ist im gesamten Änderungsbereich gewährleistet.

3.6 Öffentliche Grünflächen

Die öffentliche Grünfläche im Plangebiet wird entlang der Alten Landesstraße von 10 m auf 5 m verschmälert. Die Grundsätze zum Baumerhalt gemäß § 5 des Ursprungsbebauungsplanes bleiben unverändert bestehen. Die im Planbereich entlang der *Alten Landesstraße* festgesetzte Öffentliche Grünfläche darf für Grundstückszufahrten mit einer maximalen Breite von 10 m unterbrochen werden.

4. Immissionsschutz

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes kommt es zu keiner Veränderung in Bezug auf die Immissionen und Emissionen.

5. Verwirklichung des Bebauungsplanes

5.1 Ver- und Entsorgung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine Maßnahmen zur schadlosen Ableitung des Oberflächenwassers und des Schmutzwassers erforderlich. Das Plangebiet ist vollständig erschlossen.

5.2 Soziale Maßnahmen

Soziale Maßnahmen werden bei der Durchführung der Bebauungsplanänderung nicht erforderlich.

5.3 Bodenfunde/Denkmalpflege

Sollten bei den geplanten 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 werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Grafschaft Bentheim oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 799-2120 unverzüglich gemeldet werden.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

5.4 Altlasten

Im Geltungsbereich der 4. Änderung sind keine Altlasten bekannt. Der Gefahrenverdacht kann daher vorbehaltlich der ordnungsbehördlichen Einschätzung als ausgeräumt gelten.

6. Berücksichtigung der Umweltbelange/Grünordnung

Da es sich bei der vorliegenden Bauleitplanung um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB handelt, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen und keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt und gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen. Auch die Festlegung und Durchführung von Kompensationsmaßnahmen wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich, da Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten

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

Schutzgebiete/-festsetzungen

Für den Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes wie auch für angrenzende Flächen liegen keine Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile, Naturdenkmale, geschützte Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz und Wasserschutzgebiete vor.

Bestehende Verhältnisse

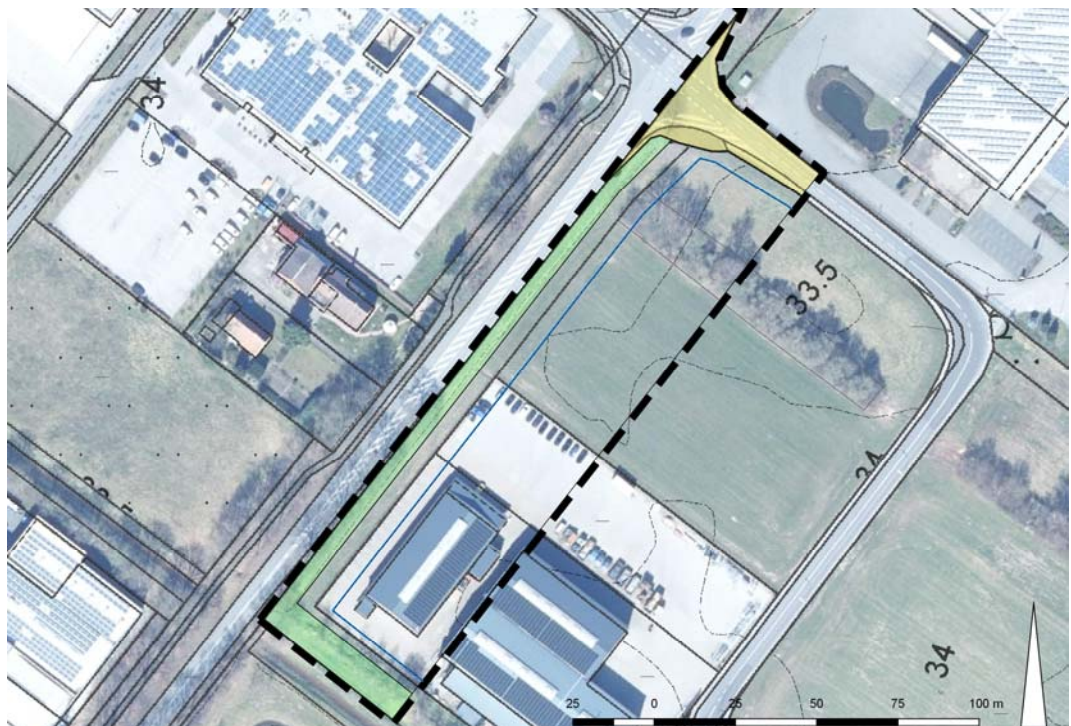


Abb.: Aktuelle Nutzung im Plangebiet mit überlagerter Planung gem. 4. Änderung

Der Geltungsbereich der 4. Änderung ist aktuell nur im Süden als gewerbliche Fläche mit Lager- und Betriebshallen sowie versiegelten Verkehrsflächen erschlossen. Der nördliche Teilbereich stellt sich in der Realnutzung als Wiese dar. Noch

vorhanden ist hier ein standortgerechter Gehölzstreifen (Strauch-Baumhecke) der ehemals offenen, durch Gehölze gegliederten Agrarlandschaft.

Auswirkungen durch Umsetzung der Planung: Bei Umsetzung der Planung kommt es durch Rücknahme der öffentlichen Grünfläche an der *Alten Landesstraße* um 5 m zu einer geringfügigen zusätzlichen Versiegelung gegenüber der Ursprungsplanung. Hierbei werden keine wertvollen Bestandteile von Natur und Landschaft in Anspruch genommen. Im südlichen Abschnitt des Änderungsbereiches besteht eine straßenbegleitende Reihe älterer Eichen, die im Übergangsbereich zwischen Straßenparzelle und Öffentlicher Grünfläche stocken. Die zusätzliche Gewerbefläche wird nicht bis in den Kronentraufbereich ragen, eine Gefährdung der Bäume ist somit nicht zu erwarten, sofern im Zuge von Bauarbeiten erforderliche Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) vorgesehen werden. Die Beseitigung des noch vorhandenen, jedoch durch geltendes Recht bereits überplanten Gehölzstreifens im Norden ist unschädlich, sofern die Belange des Artenschutzes berücksichtigt werden (s.u.)

Bodenschutz/Flächenverbrauch: Durch die Planung wird eine nur geringe zusätzliche Versiegelung vorbereitet.

Belange des Klimaschutzes:

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den abwägungsrelevanten Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Klimaschutzmaßnahmen sind angesichts der Geringfügigkeit der vorliegenden Planung nicht relevant.

Artenschutzrechtliche Belange

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

Von einer essentiellen Bedeutung als Lebensraum für geschützte Tierarten entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG bzw. einer Zerstörung relevanter Tierlebensräume ist nicht auszugehen. Zur Vermeidung der artenschutzrechtlichen Verbotsstatbestände sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:

- Zur Vermeidung des Tötungsverbotbesonders oder streng geschützter Tierarten nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG darf die Baufeldräumung (Gehölzrodungen) nur außerhalb der Brutzeit der Vögel und somit in Anlehnung an § 39 Abs. 5 BNatSchG nur zwischen Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen.
- Bei Baumfällarbeiten von Bäumen > 30 cm BHD sind diese unmittelbar vor den Arbeiten durch einen fachkundigen Gutachter auf potenziell vorhandene Fledermausindividuen zu überprüfen. Werden im Rahmen dieser Überprüfung Hinweise auf vorkommende Individuen gefunden, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Begehung ist zu protokollieren und der Nachweis der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Vorzugsweise finden Rodungs-/Fällarbeiten alter Gehölze im Oktober bis Anfang November statt. Dann ist die Wochenstubenzeit abgeschlossen und die Tiere sind vor der Winterruhe noch ausreichend mobil, um selbstständig Ausweichquartiere aufzusuchen.

Grünordnerische Maßnahmen: siehe Punkt 3.6.

II. Verfahrensvermerk

Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Industriegebiet Schüttorfer Feld E“ hat mit der Entwurfsbegründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegen. Das Ergebnis der Abwägung eingegangener Anregungen und Bedenken ist in den Bebauungsplanentwurf bzw. die Entwurfsbegründung eingeflossen.

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Stadt Schüttorf in seiner Sitzung am den Bebauungsplan Nr. 40 „Industriegebiet Schüttorfer Feld E“, 4. Änderung sowie die Begründung beschlossen.

Schüttorf, den

Der Bürgermeister

.....
Jörn Tüchter

Bearbeitung und Verfahrensbetreuung:

Osnabrück, den 11.10.2018
Lh/Sp/Mi/Su-422.011

.....
(Der Bearbeiter)

 **Ingenieurbüro
Hans Tovar & Partner**
Beratende Ingenieure GbR