



Gemeinde Isterberg

LANDKREIS GRAFSCHAFT BENTHEIM

Bebauungsplan Nr. 3 „Isterberg – Süd“ Änderung und Erweiterung

Begründung des Vorentwurfs

**gemäß § 3 Abs. 1 i.V.m.
§ 4 Abs. 1 BauGB**

Projektnummer: 219120
Datum: 2019-08-23

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass	1
2	Verfahren	1
3	Geltungsbereich	2
4	Bauplanungsrechtliche Ausgangssituation	3
4.1	Regionales Raumordnungsprogramm	3
4.2	Flächennutzungsplan	4
5	Bestandssituation	4
6	Planinhalte der Bebauungsplanänderung und -erweiterung	4
6.1	Bebauungsplanerweiterung.....	4
6.2	Art der baulichen Nutzung	5
6.3	Maß der baulichen Nutzung	5
6.4	Bauweise	5
6.5	Ver- und Entsorgung / Regenrückhalt / Leitungsrecht	5
6.6	Grünflächen.....	6
7	Innenentwicklung	6
8	Klimaschutz / Klimaanpassung	6
9	Umweltbelange (Natur, Artenschutz und Landschaftspflege)	7
9.1	Umweltbericht	7
9.2	Scopingunterlagen	7
10	Abschließende Erläuterungen	7
10.1	Altlastenverdacht.....	7
10.2	Denkmalschutz.....	7

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Übersichtsplan	1
Abbildung 2:	Geltungsbereich	2
Abbildung 3:	Auszug aus dem RROP des Landkreises Graftschaft Bentheim (2012)	3
Abbildung 4:	Ausschnitt aus dem wirksamen FNP der Samtgemeinde Schüttorf	4

Diese Unterlage, ihre sachlichen und formalen Bestandteile sowie grafischen Elemente und / oder Abbildungen / Fotos sind – sofern nicht anders angegeben – Eigentum der IPW. Jedwede Nutzung und / oder Übernahme und / oder Veröffentlichung, auch in Auszügen, bedarf der ausdrücklichen schriftlichen Genehmigung durch die IPW.

© IPW 2019

Bearbeitung:

Dipl. Ing. Norman Roda

Wallenhorst, 2019-08-23

Proj.-Nr.: 219120

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

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ende eines kleinen Gewerbegebietes, das sich am Südhang des Isterberges östlich der B 403 erstreckt.

Planungsanlass sind Erweiterungsabsichten des ortsansässigen Autohauses. Dafür soll der Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 3 „Isterberg – Süd“ nach Norden auf eine Fläche erweitert werden, die derzeit als Lagerplatz genutzt wird. Gleichzeitig soll ein Mehrfamilien-Wohnhaus im Plangebiet baurechtlich legalisiert sowie das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser in einem Regenrückhaltebecken gesammelt werden.



Abbildung 1: Übersichtsplan

ohne Maßstab

(© OpenStreetMap-Mitwirkende)

2 Verfahren

Der Rat der Gemeinde Isterberg hat am beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 3 „Isterberg – Süd“ zu ändern und zu erweitern.

Der Bebauungsplan Nr. 3 „Isterberg – Süd“ der Gemeinde Isterberg wird im 2-stufigen „Normalverfahren“ geändert und ergänzt. Gleichzeitig führt die Samtgemeinde Schüttorf ein Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan durch.

3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von ca. 0,97 ha mit den Grundstücken 3/3, 3/7, 4, 5/1 sowie Teilen der Grundstücke 7/9, 11 und 10/9 der Flur 33 der Gemarkung Neerlage-Isterberg.



Abbildung 2: Geltungsbereich

4 Bauplanungsrechtliche Ausgangssituation

4.1 Regionales Raumordnungsprogramm

Das RROP des Landkreises Grafschaft Bentheim wird derzeit einer Fortschreibung unterzogen. Auf der Internetseite des Landkreises ist nachzulesen, dass der Fortschreibungsprozess bereits 2012 eingeleitet worden ist. Der alte RROP bleibt jedoch für die Dauer des Fortschreibungsprozesses weiterhin gültig.

Südlich des Isterberges ist für das Plangebiet „Vorsorgegebiet für Erholung“ sowie „für Landwirtschaft“ festgesetzt. Nördlich des Plangebietes – am Isterberg selbst – sowie westlich an das Plangebiet angrenzend ist „Vorsorgegebiet für Forstwirtschaft“ festgesetzt.

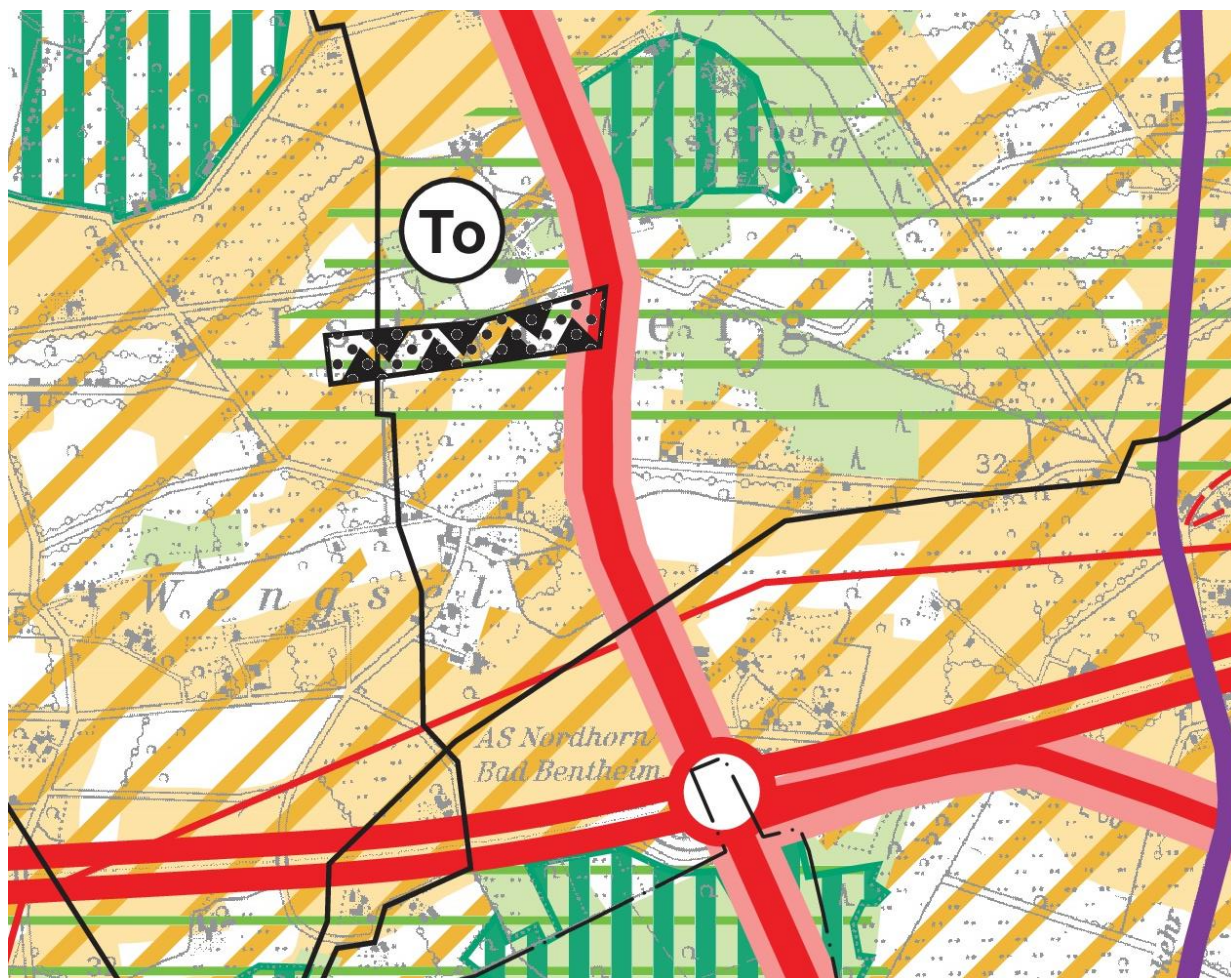


Abbildung 3: Auszug aus dem RROP des Landkreises Grafschaft Bentheim (2012)

4.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Schüttorf ist für den Planbereich größtenteils Gewerbegebietsfläche festgesetzt. Im nördlichen Bereich, der derzeit noch außerhalb des B-Planes Nr. 3 „Isterberg-Süd“ liegt, ist „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen. Zudem ist im geplanten Erweiterungsbereich mit einer Randsignatur „Umgrenzungen der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ eine Altlastenverdachtsfläche dargestellt.

Abbildung 4: Ausschnitt aus dem wirksamen FNP der Samtgemeinde Schüttorf
(mit Geltungsbereich der 14. FNP-Änderung)



5 Bestandssituation

Das Plangebiet liegt zwischen der „Bentheimer Straße“ (B 403) und der Gemeindestraße „Am Südhang“ am nördlichen Ende eines kleinen Gewerbegebietes. Auf dem Grundstück des Autohauses befindet sich auch ein Gebäude mit mehreren Wohnungen. Die nördlich der durch den Bebauungsplan Nr. 3 festgesetzten Baugrenze gelegene Fläche wird derzeit als Lagerplatz genutzt. Entlang der Gemeindestraße und am nördlichen Ende des Grundstückes ist ein bepflanzter Erdwall als Sichtschutz angelegt.

Das Grundstück 11 ist im Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplan als Wasserfläche, die umgrenzende Flächen als Fläche mit Pflanzbindungen festgesetzt.

6 Planinhalte der Bebauungsplanänderung und -erweiterung

6.1 Bebauungsplanerweiterung

Um dem ortsansässigen Autohaus eine bauliche Erweiterung vor Ort zu ermöglichen, wird das Plangebiet nach Norden erweitert. Die Fläche wird derzeit als Lagerplatz genutzt. Sie soll dem Autohaus eine bauliche Erweiterungsmöglichkeit bieten. Dabei reicht der Erweiterungsbereich in eine Altlastenverdachtsfläche. Ein im Vorfeld beauftragtes Gutachten kommt zu dem Schluss, dass auf der Erweiterungsfläche mit keiner relevanten Bodenbelastung zu rechnen ist (siehe Kapitel 10.1 Altlastenverdacht). Das entsprechende Gutachten ist dieser Begründung als Anlage beigefügt.

Im nordöstlichen Teil der Bebauungsplanerweiterung soll ein vorhandener Baum- und Strauchbesatz erhalten und ergänzt werden. Dazu wird eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie mit Bindung für Bepflanzungen festgesetzt (siehe Kapitel 6.6 Grünflächen).

6.2 Art der baulichen Nutzung

Das im Ursprungsbebauungsplan ausgewiesene Gewerbegebiet wird im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung als Mischgebiet festgesetzt. Damit wird das bestehende Wohngebäude planungsrechtlich gesichert.

Das Mischgebiet wird dabei nach Norden über den derzeit gültigen Bebauungsplan hinaus erweitert (siehe Kapitel 6.1 Bebauungsplanerweiterung).

6.3 Maß der baulichen Nutzung

Die maximal überbaubare Grundstücksfläche wird über eine Grundflächenzahl (GRZ) geregelt. Dabei wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Dies entspricht in einem Mischgebiet der nach § 17 BauNVO höchstzulässigen Obergrenze. Im Ursprungsbebauungsplan war die höchstzulässige Obergrenze eines Gewerbegebietes von 0,8 festgesetzt.

Gleichzeitig wird gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO eine Überschreitung der GRZ bis maximal 0,8 durch Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen verbindlich festgesetzt. Damit wird erreicht, dass dem ortsansässigen Autohaus entsprechende Erweiterungsmöglichkeiten auf dem eigenen Grundstück zur Verfügung gestellt werden können, so dass keine Abwanderung in den Außenbereich zu befürchten ist.

Grundsätzlich sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauGB zulässig. Grundvoraussetzung hierfür ist allerdings, dass die im vorigen Absatz begründete maximal zulässige GRZ nicht überschritten wird. Die nicht bebauten Flächen des Grundstücks müssen gemäß § 9 NBauO als Grünflächen gestaltet sein.

Auf der Fläche im südlichen Teil des Geltungsbereiches, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Wasser- und Bodenverbandes (WBV) Wengsel belegt ist, wird der bis dato offene Grabenanfang verrohrt (von dem geplanten Regenrückhaltebecken bis zur Straße „Am Südhang“). Darauf sind keine Gebäude (auch keine Nebengebäude) zulässig, so dass der Zugang für den WBV jederzeit gewährleistet ist. Allerdings darf diese Fläche befestigt werden um darauf Stellplätze oder auch (offene) Ausstellungsflächen für den Gewerbebetrieb herzustellen (für das Autohaus bspw. Ausstellungsflächen zur Präsentation von PKW's).

Die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse wird wie im Ursprungsplan auf II begrenzt.

6.4 Bauweise

Die Festsetzung der abweichenden Bauweise wird aus dem Ursprungsplan übernommen.

6.5 Ver- und Entsorgung / Regenrückhalt / Leitungsrecht

Im südwestlichen Bereich des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung wird auf einer Fläche, die im Ursprungsplan größtenteils als Wasserfläche festgesetzt ist, ein Regenrückhaltebecken (RRB) festgesetzt, das das Oberflächenwasser aus dem Plangebiet aufnehmen soll. Der Abfluss erfolgt auf dem ehemaligen Grabengrundstück unterirdisch bis an die Straße „Am Südhang“ und dann in das System des Laudiekgrabens.

Im Verlauf des Verfahrens soll das RRB über ein wasserwirtschaftliches Gutachten konkretisiert werden.

Die Versorgung und sonstige Entsorgung erfolgt über vorhandene Anschlüsse in der Straße „Am Südhang“.

6.6 Grünflächen

Im nördlichen Teil der Bebauungsplanerweiterung ist eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie mit Bindung für Bepflanzungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b) festgesetzt. Auf der Fläche soll ein vorhandener Baum- und Strauchbesatz erhalten und entsprechend mit Gehölzpflanzungen der potentiell natürlichen Vegetation ergänzt werden.

7 Innenentwicklung

Nach der BauGB-Novellierung 2013 ist im § 1 Abs. 5 BauGB der Planungsgrundsatz ergänzt worden, dass *„die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll.“*

Das Plangebiet befindet sich größtenteils innerhalb bebauter Ortslage und erstreckt sich nur geringfügig darüber hinaus auf eine derzeit bereits als Lagerplatz genutzte Fläche. Da damit die notwendigen Entwicklungsmöglichkeiten eines Gewerbebetriebes vor Ort gestärkt werden, kann das Vorhaben als mit dem Grundsatz der Innentwicklung vereinbar beurteilt werden.

8 Klimaschutz / Klimaanpassung

Mit der BauGB-Novelle 2011 sind der Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel in Anknüpfung an den Nachhaltigkeitsgrundsatz in § 1 Abs. 5 BauGB sozusagen als Programmsatz in das städtebauliche Leitbild integriert worden. Dabei *„soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.“* Die Belange des Klimaschutzes sind daher bei der Aufstellung von Bauleitplänen verstärkt in die Abwägung einzustellen.

Mit der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplan Nr. 3 „Isterberg-Süd“ wird in einem vorhandenen Gewerbegebiet Erweiterungsmöglichkeiten für ein ortsansässiges Autohaus geschaffen. Damit wird eine vorhandene Bebauungsstruktur ergänzt und geringfügig erweitert. Dadurch wird die Ressource Boden effizient genutzt und die offene Landschaft als besonders klimawirksamer Freiraum nur minimal in Anspruch genommen. Negative Einwirkungen auf das Kleinklima sind durch die zusätzliche Versiegelung der moderaten Nachverdichtung und Erweiterung nicht zu erwarten.

9 Umweltbelange (Natur, Artenschutz und Landschaftspflege)

9.1 Umweltbericht

Im Zuge dieses Bauleitplanverfahrens ist gemäß § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Umweltauswirkungen werden im Umweltbericht, der bis zum Entwurf der Bebauungsplanänderung und -erweiterung erstellt und dann Teil dieser Begründung wird, beschrieben und bewertet.

9.2 Scopingunterlagen

Um in der frühzeitigen Beteiligung die Einwände und Anmerkungen zur geplanten Bebauungsplanänderung und -erweiterung sowohl von den Behörden und sonstigen Trägern Öffentlicher Belange (TÖB) sowie der Öffentlichkeit einzuholen, sind dieser Vorentwurfsbegründung die bereits vorhandenen umweltbezogenen Belange in Form von Scopingunterlagen als Anhang beigefügt.

10 Abschließende Erläuterungen

10.1 Altlastenverdacht

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanerweiterung reicht im nördlichen Bereich in eine Altlastenverdachtsfläche. (Darstellung im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Schüttdorf als „für bauliche Nutzungen vorgesehene Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“). Aus diesem Grund wurde im Vorfeld der Planungen eine Baugrunduntersuchung¹ erstellt, die bezüglich Altlastenverdacht zu folgendem Schluss kommt:

„Gegen die künftige Wohn- oder Gewerbenutzung bestehen im Hinblick auf mögliche Gefährdung von Schutzgütern keine Bedenken.“

Das Gutachten ist dieser Begründung als Anlage beigefügt.

10.2 Denkmalschutz

Denkmale

Im Plangebiet sind keine Denkmale bekannt.

Bekannte Denkmale in der Umgebung sind:

- Alte Windmühle, Mühlenstraße (Baudenkmal)
- Der Isterberg (Naturdenkmal).

Wallenhorst, 2019-08-23

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

¹ Dr. Schleicher & Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Gronau, den 12.04.2019

Abteilungsleiter

Anhang:

- Scopingunterlagen

Anlage:

- Baugrunduntersuchung
(Dr. Schleicher & Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Gronau, den 12.04.2019)