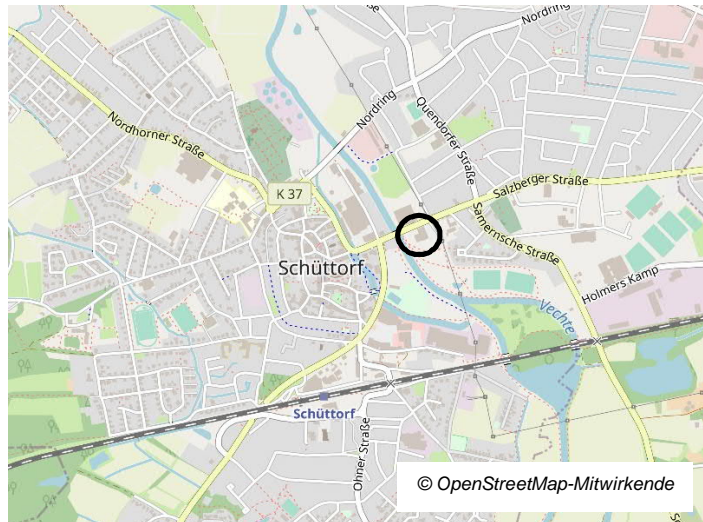




# Samtgemeinde Schüttorf

Landkreis Grafschaft Bentheim

## 21. Änderung des Flächennutzungsplanes



### Begründung

gemäß § 5 (5) BauGB

im Verfahren nach §§ 3 (1) u. 4 (1) BauGB

### Vorentwurf

Projektnummer: 220417

Datum: 2021-02-12

**IPW**  
INGENIEURPLANUNG  
Wallenhorst

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Planungsanlass / Allgemeines .....</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Verfahren / Abwägung .....</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Geltungsbereich / Bestand .....</b>	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>Planungsrechtliche Ausgangssituation.....</b>	<b>4</b>
4.1	Landes- und Regionalplanung.....	4
4.2	Regionales Einzelhandelskonzept.....	6
4.3	Einzelhandelskonzept für die Stadt Schüttorf .....	6
<b>5</b>	<b>Planungserfordernis / städtebauliche Planungsziele .....</b>	<b>7</b>
<b>6</b>	<b>Inhalte der 21. Flächennutzungsplanänderung.....</b>	<b>7</b>
<b>7</b>	<b>Erschließung .....</b>	<b>8</b>
7.1	Verkehrliche Erschließung.....	8
7.2	Technische Erschließung .....	8
<b>8</b>	<b>Berücksichtigung der Umweltbelange.....</b>	<b>8</b>
<b>9</b>	<b>Abschließende Erläuterungen.....</b>	<b>9</b>
<b>10</b>	<b>Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk.....</b>	<b>9</b>

## ANLAGEN

- Scoping-Unterlage zum Umweltbericht gem. § 2a BauGB, IPW Feb. 2021

---

**Bearbeitung:**

Dipl.-Ing. (FH) Monika Dralle

Wallenhorst, 2021-02-12

Proj.-Nr.: 220417

**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 Zentrum der Stadt Schüttorf, im Kreuzungsbereich „Salzberger Straße / Mühlenmersch“ und östlich des Flusslaufs der „Vechte“ befindet sich der großflächige Einzelhandelsstandort mit der bestehenden Betriebsstätte eines Sonderpostenmarktes inkl. Tiefkühl-discounter. Der Bereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schüttorf derzeit vollständig als gemischte Baufläche dargestellt.

Die Stadt verfolgt das Ziel, die bestehende Betriebsstätte abzureißen und durch einen Neubau zu ersetzen. Der Standort ist bereits jetzt großflächig, daher ist für den Abriss und Neubau und die damit einhergehende Erweiterung die Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig. Die Darstellung von gemischter Baufläche wird in Sonderbaufläche „Großflächiger Einzelhandel“ geändert. Durch die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Stadt Schüttorf gesichert werden.

Die Stadt Schüttorf stellt im Parallelverfahren den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 93 „Neubau Postenbörse“ auf. Der Bebauungsplan konkretisiert die Planungen.

## 2 Verfahren / Abwägung

Der Samtgemeindeausschuss der Samtgemeinde Schüttorf hat in seiner Sitzung am \_\_. \_\_. \_\_\_\_ die Aufstellung der 21. 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 \_\_. \_\_. \_\_\_\_ bis einschließlich \_\_. \_\_. \_\_\_\_ die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Nach Auswertung der Ergebnisse aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Erarbeitung des Entwurfes der Flächennutzungsplanänderung mit Begründung und Umweltbericht sind die Unterlagen gemäß § 3 (2) BauGB für mindestens dreißig Tage öffentlich auszulegen. Daher bestand im Zeitraum vom \_\_. \_\_. \_\_\_\_ bis einschließlich \_\_. \_\_. \_\_\_\_ erneut 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.





## 4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

### 4.1 Landes- und Regionalplanung

#### Landesraumordnungsprogramm

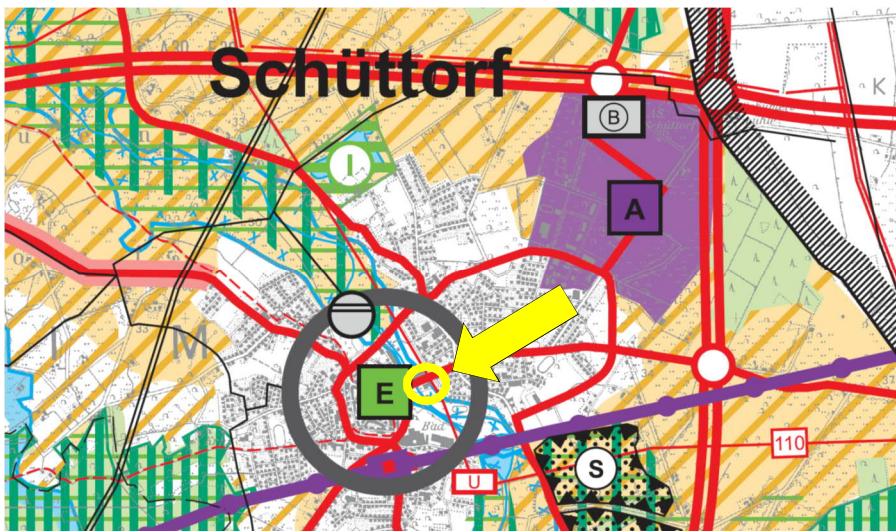
Gemäß LROP müssen Verkaufsfläche und Warensortiment von Einzelhandelsgroßprojekten der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen (Kongruenzgebot). Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen 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 m<sup>2</sup> 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 (Beeinträchtungsverbot) (s Pkt. 2.3 03 LROP).

#### Regionales Raumordnungsprogramm

Gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm (RROP) 2001 für den Landkreis Grafschaft Bentheim ist die Stadt Schüttorf 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).



Ausschnitt aus dem RROP für den Landkreis Grafschaft Bentheim 2001

Gemäß zeichnerischer Darstellung des RROP 2001 liegt das Plangebiet innerhalb des Bereiches zur Sicherung des Hochwasserabflusses im Verlauf der Vechte. Hier gilt, dass die gesetzlich festgestellten und natürlichen Überschwemmungsgebiete der Gewässer von Maßnahmen freizuhalten sind, die den Hochwasserabfluss und die Retentionsfähigkeit beeinträchtigen. Der weiteren Einengung der natürlichen Überschwemmungsgebiete ist entgegenzuwirken. Abflussverschärfungen sind zu vermeiden; die Bedingungen für das Versickern der Niederschläge sind soweit wie möglich zu verbessern (s. Pkt. D 3.9.3 RROP).

Die nördlich des Plangebietes verlaufende „Salzberger Straße“ (L39) ist als Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung dargestellt (s. Pkt. D 3.6.3 04 RROP).

### Fazit

Mit der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schüttorf werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Abriss und Neubau einer bestehenden Betriebsstätte eines Sonderpostenmarktes inkl. Tiefkühldiscounters geschaffen. Es werden bereits planungsrechtlich gesicherte Flächen beansprucht, so dass einer Zersiedlung der Landschaft entgegen gewirkt wird. Die Innenentwicklung wird unterstützt.

Für die Stadt Schüttorf liegt ein Einzelhandelskonzept vor (CIMA Beratung + Management GmbH, Lübeck 2016). Danach ist das Plangebiet Teil der „Fachmarktlage Salzberger Straße“, die grundsätzlich für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel geeignet ist. Bei Ansiedlung von nahversorgungs- und zentrenrelevantem Einzelhandel ist im Einzelfall die Verträglichkeit für die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs nachzuweisen. Für das konkret geplante Vorhaben „Erweiterung Sonderpostenmarkt“ wurde im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eine Auswirkungsanalyse erstellt. Danach sind durch das Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf die Innenstadt von Schüttorf zu erwarten. Durch die Erweiterung der Postenbörse werden keine wesentlichen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Beeinträchtigungen in Schüttorf ausgelöst. 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 02.02.2021 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 des parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 93 „Neubau Postenbörse“ berücksichtigt.

Auf die übrigen vorgenannten Zielsetzungen der Regionalplanung hat das Vorhaben keinen negativen Einfluss. Gemäß aktueller Abgrenzungen liegt der Änderungsbereich außerhalb der gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebiete der Vechte. Insofern entstehen durch die Planung keine Beeinträchtigungen des Hochwasserabflusses und der Retentionsfähigkeit. Aufgrund des angetroffenen Bodens (bindige Böden) und der Grundwasserstände innerhalb des Änderungsbereiches ist eine planmäßige zentrale bzw. dezentrale Versickerung der anfallenden Oberflächenabflüsse nicht möglich. Es ist daher eine Rückhaltung und gedrosselte Einleitung in die vorhandene Regenwasserkanalisation vorgesehen.

## **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, Mrz. 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 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche überschreiten (Schwelle zur Großflächigkeit).

## **4.3 Einzelhandelskonzept für die Stadt Schüttorf**

Als Grundlage für die strategische Steuerung des Einzelhandels im Gemeindegebiet wurde von der CIMA Beratung + Management GmbH, Lübeck 2016 für die Stadt Schüttorf ein Einzelhandelskonzept erarbeitet. Neben einer umfassenden Bestandserhebung wurden u. a. der zentrale Versorgungsbereich abgegrenzt, die Schüttorfer Sortimentsliste definiert, Ansiedlungsstrategien für weitere Einzelhandelsstandorte benannt, Standorte geprüft und Handlungsempfehlungen angegeben.

Entsprechend der Ausführungen im Einzelhandelskonzept ist der Änderungsbereich Teil der „Fachmarktlage Salzberger Straße“ (Prüfstandort 3). Der Standort

- befindet sich in ca. 400 m Entfernung zum zentralen Versorgungsbereich in siedlungsstrukturell integrierter Lage. Der derzeit geltende Bebauungsplan des Areals weist für den Standort Mischgebiet aus.
- verfügt durch die direkte Lage an der Salzberger Straße (L39) über eine sehr gute Pkw-Erreichbarkeit und Sichtbarkeit.
- ist durch Bushaltestellen in ca. 250 m Entfernung gut an den ÖPNV angebunden.

Die „Fachmarktage Salzberger Straße“ wird wie folgt bewertet:

- „Der Standort ist für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel geeignet.
- Aufgrund der Standortbedingungen und im Sinne der Nachnutzung der historischen Bausubstanz ist der Prüfstandort grundsätzlich auch für kleinflächigen nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Einzelhandel geeignet. Der Nachweis der Verträglichkeit für die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs ist dabei in einem gesonderten Gutachten zu leisten. Eine Entwicklung im zentralen Versorgungsbereich sollte prioritär verfolgt werden.“

Für das konkret geplante Vorhaben „Erweiterung Sonderpostenmarkt“ wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eine Auswirkungsanalyse erstellt.

## 5 Planungserfordernis / städtebauliche Planungsziele

Anlass für die Änderung des Flächennutzungsplanes sind die konkreten Planungsabsichten zur Erweiterung einer bestehenden Betriebsstätte eines Sonderpostenmarktes im Kreuzungsbereich „Salzberger Straße / Mühlenmersch“ im Zentrum von Schüttrorf. Es ist geplant den bestehenden Gebäudekomplex abzureißen und durch einen Neubau zu ersetzen. Damit wird auch eine Erweiterung des Sonderpostenmarktes ermöglicht. Der derzeit noch vorhandene Tiefkühl-discounter entfällt an diesem Standort. Es ist geplant den Sonderpostenmarkt auf 1.380 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (inkl. Außenverkaufsfläche) zu erweitern.

Aus Sicht der Stadt Schüttrorf 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 Stadt ein entsprechendes Planungserfordernis.

## 6 Inhalte der 21. Flächennutzungsplanänderung

Der wirksame Flächennutzungsplan (F-Plan) der Stadt Schüttrorf stellt den Bereich der 21. Änderung als gemischte Baufläche dar.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Abriss und Neubau 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 eine Sonderbaufläche „Großflächiger Einzelhandel“ ausgewiesen. Damit wird die Darstellung des Flächennutzungsplanes an den tatsächlich vorhandenen (Sonderpostenmarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.040 m<sup>2</sup> und Tiefkühl-discounter mit 420 m<sup>2</sup>) und zukünftigen Bestand (Sonderpostenmarkt mit max. 1.380 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) angepasst und eine planungsrechtliche Sicherung hergestellt.

Darstellung im wirksamen F-Plan		Darstellung in der 21. F-Plan-Änderung	
• Gemischte Baufläche	0,6 ha	• Sonderbaufläche „Großflächiger Einzelhandel“	0,6 ha
<b>Summe</b>	<b>0,6 ha</b>		<b>0,6 ha</b>

## 7 Erschließung

### 7.1 Verkehrliche Erschließung

Die Haupteerschließung des Einzelhandelsstandortes erfolgt auch zukünftig über Zufahrten von Norden, von der „Salzberger Straße“ und von Osten, von der Straße „Mühlenmersch“ aus. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird mittels Verkehrsuntersuchung die verkehrliche Verträglichkeit des konkret geplanten Vorhabens untersucht und überprüft. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass das geplante Vorhaben im Hinblick auf die Verkehrsqualität problemlos möglich ist.

### 7.2 Technische Erschließung

Das Plangebiet ist bereits erschlossen. Sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen (Löschwasser, Trinkwasser, Strom- und Gas, Fernmeldenetz, Oberflächen- und Schmutzwasser sowie Abfall) sind grundsätzlich vorhanden. Sie können entweder für bauliche Entwicklungen genutzt oder entsprechend der konkreten Planung erweitert/verändert werden.

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

## 8 Berücksichtigung der Umweltbelange

Als Bestandteil dieser Begründung wird bis zur öffentlichen Auslegung ein Umweltbericht erstellt. Nach § 2 (4) BauGB legt die Stadt fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Diese Festlegung des Umfangs des Umweltberichtes erfolgt gemäß § 4 (1) BauGB unter Beteiligung der Behörden. Eine erste Bestandsanalyse mit Gliederungs- und Themenübersicht für den Umweltbericht („Scoping“-Unterlage) ist anliegend beigefügt.

Die vorliegenden Unterlagen dienen u. a. dem Zweck, Äußerungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu erhalten.

Die Vorgaben des Naturschutzgesetzes hinsichtlich der Eingriffsregelung (Vermeidung, Minimierung, Ausgleich und Ersatz) werden durch den Umweltbericht berücksichtigt.

## 9 Abschließende Erläuterungen

Durch die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes wird eine bereits planungsrechtlich gesicherte Baufläche überplant. Der Änderungsbereich ist bereits seit Jahren Standort eines großflächigen Sonderpostenmarktes inkl. Tiefkühl-discounter. Durch die Änderung wird eine gemischte Baufläche in eine Sonderbaufläche „Großflächiger Einzelhandel“ geändert, um die Darstellung des Flächennutzungsplanes an den tatsächlich vorhandenen und zukünftigen Bestand anzupassen. Damit wird keine grundsätzlich neue Nutzung in diesem Bereich von Schüttdorf zugelassen, 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 21. Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Begründung wurde in Abstimmung und im Einvernehmen mit der Stadt Schüttdorf ausgearbeitet.

Wallenhorst, \_\_\_\_-\_\_-\_\_

**IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG**

.....  
Matthias Desmarowitz

Die Begründung zur 21. Änderung des Flächennutzungsplanes hat dem Rat der Samtgemeinde Schüttdorf beim Feststellungsbeschluss in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_.\_\_\_\_ vorgelegen.

Schüttdorf, \_\_\_\_\_.\_\_\_\_

.....  
Samtgemeindebürgermeister