



LANDKREIS GRAFSCHAFT BENTHEIM

**Bebauungsplan Nr. 5
„Tüchterskamp“,
1. Änderung**

Begründung

(Verfahren nach § 13a BauGB)

**Entwurfsfassung zur Beteiligung
nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB**

Projektnummer: 223014
Datum: 2023-03-17

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....	2
2	Verfahren / Abwägung	2
3	Geltungsbereich	3
4	Bestandssituation	3
5	Bauplanungsrechtliche Ausgangssituation	3
5.1	Flächennutzungsplan.....	3
5.2	Bebauungspläne.....	3
6	Inhalt dieser Bebauungsplanänderung.....	4
7	Belange des Umweltschutzes	4
8	Abschließende Erläuterungen.....	5
8.1	Erschließung	5
8.2	Hochwasserschutz.....	5
8.3	Altlasten	5
8.4	Denkmalschutz.....	5
9	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk.....	6

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Moritz Richling

Wallenhorst, 2023-03-17

Proj.-Nr.: 223014

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 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Nutzung des Kinderspielplatzes am östlichen Rand des Wohnsiedlungsbereichs an der Straße Tüchters Kamp ist bereits vor mehreren Jahren aufgegeben worden. Dieser Spielplatz wird auch nicht mehr im Spielplatzkonzept der Stadt Schüttorf geführt. Zwischenzeitlich ist die Fläche auch bereits an die Eigentümer der angrenzenden Baugrundstücke veräußert worden.

Nach Teilung des südlichen Baugrundstücks Tüchters Kamp 16 bestehen konkrete Bauabsichten für die Errichtung eines weiteren Wohngebäudes im östlichen Bereich. Diese konkreten Bauabsichten sind allerdings derzeit nicht genehmigungsfähig, da der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 5 „Tüchterskamp“ (Ursprungsplan) hier noch einen Kinderspielplatz festsetzt. Da die Wiedernutzbarmachung der Fläche des ehemaligen Kinderspielplatzes für wohnbauliche Zwecke städtebaulich sinnvoll ist, möchte die Stadt Schüttorf diese konkreten Bauabsichten durch diese Änderung des Ursprungsplans unterstützen.

2 Verfahren / Abwägung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt Schüttorf hat am beschlossen, diese 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 „Tüchterskamp“ aufzustellen.

Diese Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt, da die Planung der Wiedernutzbarmachung der Fläche des ehemaligen Kinderspielplatzes sowie durch die Überplanung eines besiedelten Gebiets im Sinne des § 30 BauGB zur Änderung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsregelungen für vorhandene städtebauliche Strukturen in nur wenigen Beziehungen auch anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient.

Auch die übrigen Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind gegeben, da eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt wird, nicht die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens begründet wird und auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH-Gebietes oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Stadt Schüttorf sieht bei der Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB ab.

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt Schüttorf hat am dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Diese förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom bis einschließlich durchgeführt.

Die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Planentwurf und der Begründung erfolgte mit Schreiben vom

3 Geltungsbereich

Das Plangebiet zur Größe von 0,26 ha umfasst die Flurstücke 89/6, 89/44 und 89/47 in Flur 2 der Gemarkung Suddendorf.

4 Bestandssituation

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Suddendorf an der Straße Tüchters Kamp und umfasst die Fläche eines ehemaligen Kinderspielplatzes am östlichen Rand des Wohnsiedlungsbereichs sowie zwei Baugrundstücke (Hausnummern 16 und 18). Diese Baugrundstücke sind bereits jeweils mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebaut. Die dortigen Wohngebäude weisen die ortsüblichen Charakteristika wie eine optische Eingeschossigkeit und symmetrisch geneigte Dächer auf. Die Nutzung des Kinderspielplatzes ist bereits vor mehreren Jahren eingestellt worden. Im östlichen Anschluss an die Fläche dieses ehemaligen Kinderspielplatzes befindet sich eine Waldfläche, wobei die Gehölze im Nahbereich des Kinderspielplatzes zuletzt geräumt worden sind. Insofern sind keine Gefahren für bauliche Anlagen durch Windwurf oder Waldbrand zu erwarten.

5 Bauplanungsrechtliche Ausgangssituation

5.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Schüttorf sind die vorhandenen Baugrundstücke bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Der ehemalige Kinderspielplatz ist noch als Grünfläche entsprechender Zweckbestimmung dargestellt. Im Hinblick auf die Umwidmung dieses Spielplatzes zu einem Wohnbaugrundstück ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen. Durch die Zuschlagung dieser Fläche zur angrenzenden Wohnbaufläche wird die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebiets nicht beeinträchtigt.

5.2 Bebauungspläne

Für das Plangebiet liegt der Bebauungsplans Nr. 5 „Tüchterskamp“ (Ursprungsplan) vor, der im Februar und März 1992 öffentlich ausgelegen hat. Insofern gilt hier also derzeit die BauNVO von 1990. Dieser Ursprungsplan setzt die vorhandenen Baugrundstücke als Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4, einer Geschossflächenzahl von 0,5, einem Höchstmaß von eins für die Zahl der Vollgeschoss und offener Bauweise fest. Dabei sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind flächenhaft festgesetzt, wobei die straßenseitige Baugrenze einen Abstand von 3,0 m zur Straßenbegren-

zungslinie einhält und die anschließende Bebauungstiefe 20,0 m beträgt. Die Fläche des ehemaligen Kinderspielplatzes ist als öffentliche Grünfläche entsprechender Zweckbestimmung festgesetzt.

6 Inhalt dieser Bebauungsplanänderung

Im Rahmen dieser 1. Änderung wird die Fläche des ehemaligen Kinderspielplatzes am östlichen Rand des Wohnsiedlungsbereichs am Tüchters Kamp durch Zuschlagung zu den angrenzenden Baugrundstücken nun auch bauplanungsrechtlich wiedernutzbar gemacht. Diese vergrößerten Baugrundstücke werden als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, da diese für die Bebauung vorgesehenen Flächen auch weiterhin vorwiegend dem Wohnen dienen sollen. Die Ausnutzungsziffern von 0,4 (Grundflächenzahl), 0,5 (Geschossflächenzahl) und höchstens einem Vollgeschoss sowie die offene Bauweise und die Beschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser orientieren sich am vorhandenen Bestand und gewährleisten somit, dass sich auch eine künftige Bebauung in den Siedlungsbestand einfügen wird. Die überbaubare Grundstücksfläche wird als Baufenster straßenseitig entlang Tüchters Kamp mit einer hinreichenden Tiefe festgesetzt und ermöglicht im südöstlichen Bereich eine weitere Baumöglichkeit. Die Möglichkeit zur Bewirtschaftung der angrenzenden Waldfläche und die Walderhaltung dürften durch diese Planung nicht beeinträchtigt werden.

7 Belange des Umweltschutzes

Im Rahmen der hier anstehenden (unselbstständigen) Bebauungsplanänderung wird kein zusätzlicher Eingriff in den Naturhaushalt begründet: Für die bislang bereits als Allgemeines Wohngebiet festgesetzte Fläche wird die Grundflächenzahl nicht erhöht. Für den ehemaligen Spielplatz gilt der zu erwartende Eingriff gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Auch sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen für das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten, da die Möglichkeiten der baulichen Ausnutzbarkeit in der „dritten“ Dimension bei Beibehaltung des Höchstmaßes für die Zahl der Vollgeschosse nicht erweitert werden. Im Übrigen trägt diese wohnbauliche Nachverdichtungsmöglichkeit zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden bei.

Die umweltplanerische Bedeutung des Waldrandes dürfte durch diese Bebauungsplanänderung nicht wesentlich beeinträchtigt werden, da die Wohnbaugrundstücke derzeit unmittelbar an den Wald angrenzen. Außerdem dürfte die unmittelbare Gefahr durch akut gefährdete Baumteile gering sein, da angrenzend an das neue Wohnbaugrundstück viele Bäume entfernt und durch Neuanpflanzungen ersetzt worden sind. Da sich die bestehenden Bäume in rund 20 m Entfernung von der Grenze des neuen Wohnbaugrundstücks befinden, dürfte auch derzeit kein Erfordernis für Sicherungsschnitte der Bäume oder Rücknahme einzelner gefährdeter Bäume bestehen.

Eine Betroffenheit der Belange des besonderen Artenschutzes durch diese Bebauungsplanänderung ist nicht erkennbar. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass der besondere Artenschutz auch bei dem nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren sowie der Bauausführung zu beachten ist.

8 Abschließende Erläuterungen

8.1 Erschließung

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen sind durch die Lage an der Straße Tüchters Kamp hinreichend verkehrlich erschlossen. Grundsätzliche Änderungen an der bestehenden technischen Erschließung sind nicht vorgesehen.

8.2 Hochwasserschutz

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen befindet sich weder in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet nach § 76 Abs. 1 WHG, noch in einem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet nach § 76 Abs. 3 WHG noch in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten nach § 78b WHG. Auch liegen für das Plangebiet keine bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vor, die auf besondere Risiken durch Starkregenereignisse hinweisen.

8.3 Altlasten

Altstandorte oder Altablagerungen sind nach Kenntnisstand der Stadt Schüttorf weder innerhalb des Plangebiets noch in deren näherer Umgebung vorhanden.

8.4 Denkmalschutz

Weder innerhalb des Plangebiets noch in deren näherer Umgebung sind Baudenkmale vorhanden.

9 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Diese Bebauungsplanänderung wurde im Auftrag und im Einvernehmen mit der Stadt Schüttorf ausgearbeitet von

Wallenhorst, 2023-03-17

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

.....

Matthias Desmarowitz

Diese Entwurfsbegründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis einschließlich öffentlich ausgelegen.

Schüttorf,

.....

Bürgermeister