



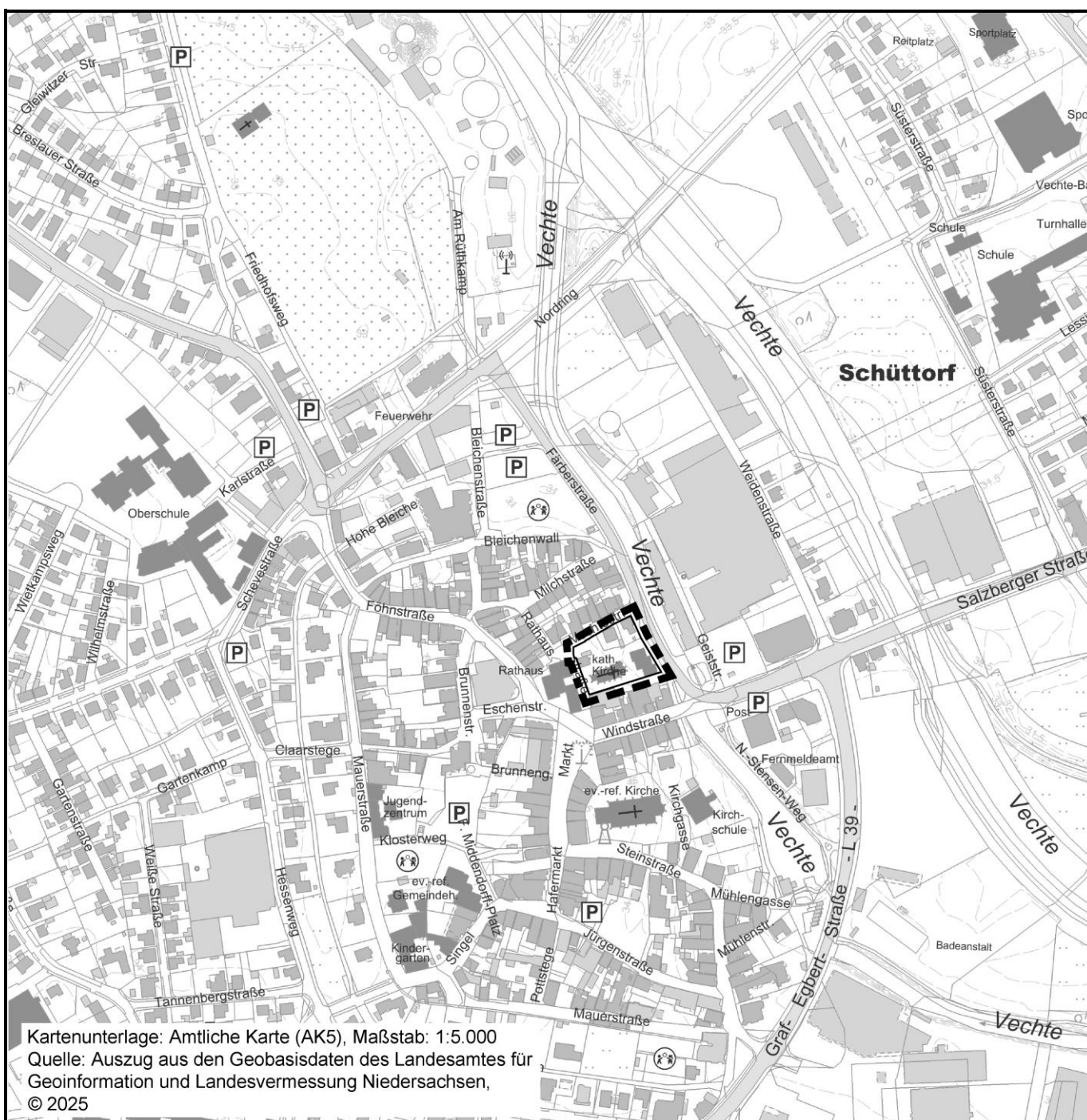
Stadt Schüttorf

Landkreis Grafschaft Bentheim

Bebauungsplan Nr. 101

"Neubebauung an der katholischen Kirche"

Begründung zum Entwurf



Kartenunterlage: Amtliche Karte (AK5), Maßstab: 1:5.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für
Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen,
© 2025

Beratung • Planung • Bauleitung

Am Tie 1
49086 Osnabrück

E-Mail: osnabrueck@pbh.org

Telefon (0541) 1819 – 0
Telefax (0541) 1819 – 111

Internet: www.pbh.org



Stadt Schüttorf

Bebauungsplan Nr. 101

„Neubebauung an der katholischen Kirche“

Begründung zum Entwurf

Planungsbüro Hahm

Am Tie 1

49086 Osnabrück

Telefon (0541) 1819-0

Telefax (0541) 1819-111

E-Mail: osnabrueck@pbh.org

Internet: www.pbh.org

Bg/We-25018011-03 / 21.07.2025

Inhalt:

I.	Begründung zum Bauleitplan	5
1.	Aufstellungsbeschluss / räumlicher Geltungsbereich	5
2.	Planungsanlass / Planungserfordernis / Verfahren	5
3.	Anpassung an die Ziele der Raumordnung / Planungsvorgaben	6
3.1	Darstellungen des Flächennutzungsplanes	6
3.2	Bestehendes Planungsrecht	6
4.	Ausgangssituation.....	7
5.	Konzeption.....	8
5.1	Art der baulichen Nutzung	8
5.2	Maß der baulichen Nutzung	9
5.3	Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche.....	10
5.4	Örtliche Bauvorschriften	10
6.	Erschließung	11
6.1	Verkehrerschließung / Grundstückerschließung.....	11
6.2	Ver- und Entsorgung	12
7.	Umweltverträglichkeit.....	12
7.1	Immissionsschutz.....	12
7.2	Altlasten / Kampfmittel.....	12
7.3	Natur und Landschaft / Begrünung	13
8.	Hochwasserschutz.....	13
9.	Denkmalschutz / Denkmalpflege	14
10.	Planverwirklichung / Bodenordnung	14
11.	Flächenbilanz	14
II.	Beschreibung und Bewertung möglicher Umweltauswirkungen	15
1.	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.....	15
1.1	Boden / Fläche.....	15
1.2	Gewässer / Grundwasser	15

1.3	Klima / Lufthygiene.....	16
1.4	Arten / Lebensgemeinschaften.....	16
1.5	Orts- / Landschaftsbild	16
1.6	Mensch / Gesundheit.....	16
1.7	Kulturgüter / Sonstige Sachgüter	17
1.8	Wechselwirkungen	17
2.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	17
2.1	Fläche / Boden.....	17
2.2	Gewässer / Grundwasser	18
2.3	Klima / Lufthygiene.....	18
2.4	Arten- / Lebensgemeinschaften	18
2.5	Orts- / Landschaftsbild	18
2.6	Mensch / Gesundheit.....	18
2.7	Kulturgüter / Sonstige Sachgüter	19
2.8	Wechselwirkungen	19
3.	Geplante Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	20
3.1	Vermeidungs-/Verhinderungs-/Verringerungsmaßnahmen	20
3.2	Ausgleichmaßnahmen	20

I. Begründung zum Bauleitplan

1. Aufstellungsbeschluss / räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Stadt Schüttorf hat in seiner Sitzung am ____ die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 101 „Neubebauung an der katholischen Kirche“ als Angebotsplanung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die Fläche des Plangeltungsbereiches beschränkt sich auf die Flurstücke 86/1, 87/1 und 90/2 der Flur 9 und 2/253 (tlw.) der Flur 4 in der Gemarkung Schüttorf mit einer Größe von ca. 0,2 ha. Planungsgrundlage bildet die vom Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) am 24.03.2025 bereitgestellte aktuelle Liegenschaftskarte.

2. Planungsanlass / Planungserfordernis / Verfahren

Die Stadt Schüttorf hat nach § 1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Das Baugesetzbuch fordert gemäß § 1a Abs. 2 BauGB einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen insbesondere die Möglichkeiten der Nachverdichtung zu nutzen.

Planungsanlass ist es, aufgrund von konkreten Bauabsichten der katholischen Kirche die rechtlichen Voraussetzungen für neue Nutzungsmöglichkeiten im Umfeld der Kirche zu schaffen. Ermöglicht werden sollen sowohl die Errichtung neuer Baukörper zur Schaffung von innerstädtischem Wohnraum als auch der Neubau des Pfarrbüros und die Einrichtung einer öffentlichen Stellplatzanlage, wofür der bauliche Bestand rund um die Kirche teilweise abgebrochen werden soll. Derzeit sind die geplanten Bauvorhaben planungsrechtlich nicht umsetzbar, da der Ursprungsbebauungsplan Nr. 16 „An der katholischen Kirche“ gegensätzliche Festsetzungen trifft und die Baufenster teilweise sehr eng gefasst sind.

Die Stadt folgt dem stadtplanerischen Ziel „Innenentwicklung und Nachverdichtung“. Zur Verringerung der Inanspruchnahme von neuen, bislang nicht erschlossenen Bauflächen auf der „grünen Weise“ soll das bestehende und bislang nicht genutzte Bauflächenpotenzial im Ortskern entwickelt und langfristig gesichert werden.

Der Bebauungsplan setzt eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² fest. Es gelten daher die Vorschriften des § 13a BauGB für die Fälle des § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB. Anhaltspunkte für eine maßgebliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Auch insofern besteht kein Grund, von der Anwendung der Verfahrensvorschriften des § 13a BauGB Abstand zu nehmen. Der Bebauungsplan wird daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung unter Anwendung der Vorschrift des § 13a BauGB aufgestellt.

3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung / Planungsvorgaben

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind bei Bauleitplanverfahren zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Das Baugesetzbuch verpflichtet die Gemeinden, ihre Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB).

3.1 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan (FNP) dient gemäß § 1 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 5 Abs. 1 BauGB dazu, eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozial gerechte Bodenordnung zu gewährleisten. Der Bauleitplan soll die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde vorbereiten und in den Grundzügen darstellen.

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Schüttorf aus dem Jahr 2000 stellt den Plangeltungsbereich überwiegend als „Flächen für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dar. Der nördliche Teil des Bereichs ist als „Gemischte Bauflächen“ dargestellt, die sich südlich und westlich fortsetzen. Nördlich des Plangebietes sind „Wohnbauflächen“ dargestellt, während sich östlich „Gewerbliche Bauflächen“ befinden, die durch eine Hauptverkehrsstraße vom Plangebiet getrennt sind.

Mit den beabsichtigten Festsetzungen entspricht der Bebauungsplan damit den planungsrechtlichen Vorgaben des Flächennutzungsplanes.

3.2 Bestehendes Planungsrecht

Bebauungsplan Nr. 16 „An der katholischen Kirche“

Der vorliegende Bebauungsplan überlagert teilweise den Bebauungsplan Nr. 16 „An der katholischen Kirche“. Im Plangeltungsbereich werden überwiegend „Flächen für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Einrichtungen“ festgesetzt. Diese Flächen liegen hauptsächlich zwischen der „Rathausstraße“ im Westen und der „Färberstraße“ im Osten.

Für den baulichen Bestand, mit Ausnahme des Kirchengebäudes, sind zwei Vollgeschosse und eine offene Bauweise vorgesehen. Ein kleiner Teil der Fläche reicht bis zur „Vechtestraße“ im Norden. Das bestehende Gebäude, bezeichnet als „Pastorat, Gemeindebüro“, wird von einem eng gefassten Baufenster umschlossen. Laut den Festsetzungen sind maximal zwei Vollgeschosse in offener Bauweise mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 zulässig.

Östlich der „Fläche für den Gemeinbedarf“ ist im Ursprungsbebauungsplan ein „Mischgebiet“ festgesetzt, in dem maximal drei Vollgeschosse in offener Bauweise mit einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,2 zulässig sind. Auch hier ist das Baufenster eng gefasst. Westlich der „Flächen für den Gemeinbedarf“ befindet sich eine „Öffentliche Parkfläche“ (Stellplatzanlage), die teilweise mit

Grünflächen eingefasst ist. In den festgesetzten Grünflächen sind zudem zu erhaltende Einzelbäume vorgesehen

Der Bebauungsplan regelt textlich, dass das nicht verunreinigte Regenwasser der Dach- und Terrassenflächen auf dem Grundstück zu versickern ist, soweit es die zur Verfügung stehende, nicht bebaute Grundstücksfläche zulässt. Darüber hinaus sind Stellplätze und Parkplätze nur in wasserdurchlässiger Ausführung (Pflaster mit mind. 25 % Fugenanteil, Rasensteine, Schotterrasen o.ä.) zulässig. Alternativ ist auch eine Versickerung über Rigolen zulässig. Sowohl die Versickerungsanlage als auch die Rigolen dürfen mit einem Überlauf zum Regenwasserkanal versehen werden.

Der Ursprungsbebauungsplan enthält örtliche Bauvorschriften zur Gebäudehöhe, zur Dachausbildung, zur Außenwandgestaltung, zu Werbeanlagen sowie zu Einfriedungen. Diese werden nachstehend teilweise erläuternd zusammengefasst. Die einzelnen Festsetzungen sowie der genaue Wortlaut können dem originalen Plandokument entnommen werden.

Gemäß den örtlichen Bauvorschriften darf die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite maximal 0,3 m über der Straßenkrone liegen. Die Traufhöhe darf maximal 6,5 m betragen. Für das Haus „Rathausstraße 4“ und das Gemeindehaus wird die Traufhöhe auf maximal 3,5 m begrenzt. Die Firsthöhe darf maximal 12,5 m betragen. Für das Haus „Rathausstraße 4“ wird die Firsthöhe auf maximal 10,0 m und für das Gemeindehaus auf maximal 8,0 m begrenzt.

Grundstückseinfriedungen sind zu öffentlichen Verkehrsflächen bis maximal 1,8 m als Mauer zulässig. Sie darf nur aus Verblender entsprechend den Farbvorgaben des Ursprungsbebauungsplanes oder aus Bentheimer Sandstein hergestellt werden.

4. Ausgangssituation

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes liegt im westlichen Stadtzentrum. Er wird im Norden durch die „Vechtestraße“, im Osten durch die „Färberstraße“ und im Westen durch die „Rathausstraße“ begrenzt. Die südliche Grenze des Plangeltungsbereiches orientiert sich an dem heutigen Grundstück der katholischen Kirche, welches durch das Flurstück Nr. 90/2 gebildet wird. Die vorgenannten Verkehrsflächen dienen auch der Erschließung des Plangebietes. Über die „Färberstraße“ ist eine direkte Verbindung an die südlich anschließende „Salzberger Straße“ (L39) gegeben, welche in ihrem weiteren Verlauf einen Anschluss an die A31 herstellt.

Das Plangebiet wird im Bestand besonders durch das Kirchengebäude geprägt. Dieses ist denkmalgeschützt. Es ist überwiegend von versiegelten Flächen umgeben, die insbesondere nördlich der Kirche durch Gehölzbestände aufgewertet werden. Das östlich des Kirchengebäudes vorhandene Gemeindehaus ist demgegenüber topographisch deutlich tiefer gelegen, sodass es aus westlicher Richtung lediglich über eine Treppenanlage erreicht werden kann. Die Erschließung des Gebäudes erfolgt über die „Färberstraße“. Im Norden des Plangebietes befinden sich, dem Ursprungsbebauungsplan entsprechend, zwei Wohngebäude sowie eine öffentliche Stellplatzanlage.

Die exakte Abgrenzung des Plangebietes ist in der Planzeichnung festgesetzt.

Das Plangebiet weist eine Neigung in östlicher Richtung auf. Die Geländehöhen liegen im Westen bei ca. 32,5 m über Normalhöhennull (NHN) und im Osten bei ca. 31,5 m ü. NHN. Das heutige Gemeindehaus liegt deutlich unterhalb des Kirchengebäudes. Der Höhenunterschied der Geländeoberfläche beträgt ca. 1,5 m.

5. Konzeption

5.1 Art der baulichen Nutzung

Der Standort der katholischen Kirche wird langfristig planungsrechtlich als „Flächen für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ gesichert. Gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan wird die Fläche auf das Kirchengebäude sowie dessen direktes Umfeld beschränkt. Auf den früheren Flächenfortsatz zur „Vechtestraße“ sowie die Einbindung des sich nordwestlich des Kirchengebäude befindlichen Pfarrheim wird zukünftig zugunsten der Ausweisung von „Urbanen Gebieten“ verzichtet.

Die Möglichkeit Urbane Gebiete auszuweisen, besteht seit der Novelle des BauGB im Mai 2017. Der neu eingeführte § 6a BauNVO regelt: „Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbetreibenden und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichwertig sein.“ Urbane Gebiete kommen insbesondere in klassischen Innenstadtbereichen in Betracht, die nach alter BauNVO als Kerngebiete, Mischgebiete oder Besondere Wohngebiete festgesetzt wurden. Eine wichtige Unterscheidung zum Mischgebiet (§ 6 BauNVO) und zum Kerngebiet (§ 7 BauNVO) ist, dass im Urbanen Gebiet keine Gleichwertigkeit der Nutzung erforderlich ist. Demgegenüber stehen im Mischgebiet Wohnen und nicht wesentlich störendes Gewerbe gleichwertig nebeneinander. Im Kerngebiet liegt der Schwerpunkt in der Unterbringung von Handelsbetrieben; Wohnnutzungen sind nur beschränkt zulässig.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird das südlich der „Vechtestraße“ festgesetzte „Mischgebiet“ sowie die im Nordwesten des Plangebietes gelegene öffentliche Stellplatzanlage zurückgenommen. Perspektivisch ist der Abbruch der vorhandenen Baukörper zugunsten einer innerstädtischen Nachverdichtung vorgesehen. Aufgrund der unregelmäßigen Mischung von Wohn- und Geschäftsnutzungen im Umfeld des Plangeltungsbereichs wird ein „Urbanes Gebiet“ festgesetzt.

Die in „Urbanen Gebieten“ gemäß § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Zur Begründung des Ausschlusses von Vergnügungsstätten kann ausgeführt werden, dass unter Vergnügungsstätten in Anlehnung an einschlägige Literatur und Rechtsprechung zunächst gewerbliche Nutzungsarten verstanden werden können, die sich in unterschiedlicher Ausprägung (z.B. Amüsierbetriebe, Diskotheken, Spielhallen, Wettbüros) unter Ansprache des Spiel-, Geselligkeits- oder Sexualtriebs einer bestimmten gewinnbringenden und vorwiegend freizeitbezogenen Unterhaltung widmen. Hiermit verbunden sind jedoch oftmals städtebauliche Negativwirkungen, zu denen städtebauliche und sonstige Beeinträchtigungen des Orts- und Straßenbildes, etwa durch bauliche Abschottung und mangelnde

Integration, mithin durch das optische Erscheinungsbild und die Präsenz im öffentlichen Raum, zählen können. Derartige Auswirkungen sollen im Zuge der vorliegenden Planung ausgeschlossen werden.

Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten, Sex-Shops (ohne Videokabinen), Bordellen und bordellartigen Betrieben hat häufig eine Verdrängung bzw. Verhinderung der erwünschten gewerblichen Nutzung „normaler“ Art zur Folge. Dadurch kann es zu einer Abwertung („Trading-Down-Effekt“) sowie zu nachteiligen Strukturveränderungen des Gebietes kommen.

So können z.B. von Spielhallen angesichts erheblicher Umsätze und reglementierter Öffnungszeiten im Vergleich zu anderen Gewerbebetrieben höhere Mieten gezahlt werden. Besonders durch Wohnungsprostitution, Sex-Kinos, Peep-Shows und Striptease-Shows kann eine Niveausenkung und das damit verbundene Abwandern von Bewohnern, Gewerbetreibenden, Kunden und Käufern ausgelöst bzw. gefördert werden. Zudem befinden sich Vergnügungsstätten häufig im Verbund mit anderen Nutzungen, die in ihrem Zusammenwirken ebenfalls unerwünschte Auswirkungen auf das Niveau haben können.

Des Weiteren sind in den „Urbanen Gebieten“ Werbeanlagen als Fremdgewerbe (im Sinne eines eigenständigen Gewerbebetriebes) unzulässig.

Aufgrund der aktuellen Rechtsprechung, die Werbeanlagen für Fremdgewerbezwecke als eigenständige gewerbliche Anlage (Hauptnutzung) definiert bzw. einstuft (u.a. VG Minden, Urteil vom 13. Juni 2013 – 9 K 1624/12 -), sind diese als „sonstige Gewerbebetriebe“ bzw. „Gewerbebetriebe aller Art“ in den Baugebieten nach BauNVO allgemein bzw. ausnahmsweise zulässig.

Um negativen Auswirkungen auf das Stadtbild entgegenzuwirken, werden Werbeanlagen für Fremdgewerbezwecke als eigenständige gewerbliche Anlage in den „Urbanen Gebieten“ ausgeschlossen. Durch diesen Ausschluss soll auch die lokale Werbung der Betriebe vor Ort gestärkt werden, da so die ansässigen Betriebe eine stärkere Wahrnehmbarkeit erreichen. Deshalb wird die Werbung an der Stätte der eigenen Leistung weiterhin zugelassen. Es sind lediglich die sogenannten Fremdwerbungen von dieser Festsetzung betroffen.

An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass die Stadt Hinweisschilder auf wichtige städtische Funktionen und Versorgungseinrichtungen (bspw. Rathaus oder Wochenmarkt) als städtische Leitsysteme bzw. Orientierungshilfen definiert und nicht als Werbung eingestuft. Somit wird das Aufstellen von Hinweisschildern auf entsprechende Nutzungen weiterhin ermöglicht.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurden auch die baulichen Kennzahlen der festgesetzten „Urbanen Gebiete“ angepasst. Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde von zuvor 0,4 bzw. 0,6 im Sinne der Nachverdichtung auf 0,8 erhöht. Ebenso wurde die Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 bzw. 1,2 auf 1,6 angehoben. Durch die getroffenen Festsetzungen wird eine höhere Ausnutzbarkeit der Grundstücksflächen ermöglicht, die bereits heute der baulichen Dichte im Stadtzentrum entspricht.

Im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan wird die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse im Bereich der „Vechtestraße“ / „Färberstraße“ von drei auf maximal zwei reduziert. Diese Änderung berücksichtigt die bestehende Bebauung sowohl im Plangebiet als auch in dessen Umfeld. In Verbindung mit der festgelegten Gebäudehöhe soll hierdurch die Wirkung und Sichtbarkeit des Kirchengebäudes dauerhaft erhalten werden.

5.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche

Die Bebauung im Plangebiet ist durch freistehende Einzelhäuser geprägt. Auch künftig wird die offene Bauweise beibehalten, um die Blickbeziehungen zu dem Kirchengebäude von Seiten der öffentlichen Verkehrsflächen zu erhalten.

Die Baugrenzen halten zu den rückwärtigen Flurstücksgrenzen einen einheitlichen Abstand von 3 m ein, um ein Heranrücken der Bebauung an das Kirchengebäude und dessen Außenbereiche zu vermeiden. Im Nordwesten des Plangebietes wird dieser Abstand beibehalten, um die Einsehbarkeit der „Rathausstraße“ und der „Vechtestraße“ bei einer neuen Bebauung zu gewährleisten. Im Nordosten des Plangebietes werden sowohl die bestehende Bebauung als auch die im Ursprungsbebauungsplan festgelegten Baufenster berücksichtigt, weshalb die Baugrenze bis an die „Vechtestraße“ und die „Färberstraße“ heranrückt. Da der Einmündungsbereich in Verbindung mit dem östlich angrenzenden Fuß- und Radweg deutlich besser einsehbar ist, besteht an dieser Stelle kein besonderes Abstandserfordernis.

5.4 Örtliche Bauvorschriften

Unter Berücksichtigung der angrenzend vorhandenen Strukturen soll im Zuge der weiteren angemessenen Gestaltung und Ortsbildpflege die ortsübliche und ortsbildprägende Dachlandschaft in Form von geneigten Dächern als dominierendes Gestaltelement fortgeführt werden.

Für die Hauptgebäude sind deshalb angrenzend an die bestehenden Baugebiete nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung mit mindestens 23° zulässig. Bei gegenseitig versetzten Pultdächern darf der Abstand der Firstlinien 1 m nicht überschreiten.

Von der Regelung werden Dachausbauten (Gauben), Vorbauten (z.B. Erker) und Dacheinschnitte (Loggien) ausgenommen. Diese Gebäude bzw. -teile prägen nicht das Erscheinungsbild der baulichen Strukturen; hier können auch andere Dachformen und -neigungen ausgebildet werden. Die Dachausbauten, -vorbauten und -einschnitte müssen jedoch über einen Mindestabstand von 1,50 m zum Giebelmauerwerk verfügen und dürfen eine Gesamtlänge von 50 % der Gesamtgebäuelänge nicht überschreiten.

Für die Dacheindeckung sind Dachziegel (Ton oder Zement) in den Farben rot bis rotbraun, schwarz oder grau zulässig. Andere Farbschattierungen sind nicht zulässig, weil diese nicht in das kommunale Erscheinungsbild passen.

Bei Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports), Wintergärten, Terrassenüberdachungen, Anlagen zur Sonnenenergienutzung und zulässigen Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO sind auch andere Dacheindeckungen oder -neigungen zulässig, da diesen den Charakter der Dachlandschaft in seiner gesamten optischen Wahrnehmung nicht stören.

Die Außenwände der Gebäude sind als Verblendmauerwerk oder als Putzbau herzustellen. Für das Verblendmauerwerk darf nur gebranntes Material verwendet werden. Auch diese Regelungen passen sich an die in der Region vorherrschende Gebäudegestaltung an, sie gelten nicht für untergeordnete Gebäude oder -teile. Phosphorisierende oder glänzende Farbanstriche sind nicht zulässig, um das entstehende Ortsbild nicht zu beeinträchtigen bzw. durch die Wirkung zu dominieren. Für untergeordnete Gebäudeteile können Ausnahmen für andere Materialien zugelassen werden, da hierdurch keine optisch wirksamen Brüche für das Erscheinungsbild des Hauptgebäudes zu erwarten sind.

Um ein harmonisches Erscheinungsbild in Bezug auf die hinzutretende Bebauung sicherzustellen, sind Doppelhäuser im Hinblick auf die Gestaltung der Fassaden einheitlich zu gestalten. Zwei Doppelhaushälften können zwar eigentumsrechtlich getrennt sein, sie bilden jedoch einen gemeinsamen Baukörper und damit eine gestalterische Einheit. Vor diesem Hintergrund ist eine einheitliche Gestaltung der jeweiligen Doppelhäuser vorzunehmen. Gleiches gilt für die Gestaltung von Garagen.

Insgesamt wurde darauf geachtet, dass mit den örtlichen Bauvorschriften an die regionstypische Bautradition angeknüpft wurde. Dabei wird den Bauherren genügend Spielraum zur Verwirklichung ihrer Ideen gelassen, gleichzeitig wird ein einheitliches und sich in die örtlichen Gegebenheiten angepasstes Baugebiet geschaffen.

Aus stadtgestalterischen Gründen sowie zur Harmonisierung des Gesamteindrucks werden Vorgaben zur Gestaltung von Werbeanlagen an einem Gebäude formuliert. Reflektierende oder fluoreszierende Farben sind aufgrund ihrer aufdrängenden Wirkung unzulässig. Die Errichtung von beweglichen und beleuchten Werbeanlagen führt zu einer Überfrachtung des Stadtbildes mit heterogenen Werbeanlagen, die eine störende Dominanz ausüben und eine unerwünschte Konkurrenz um Aufmerksamkeit unter den Gewerbetreibenden erzeugen können. Werbeanlagen dürfen weder durch Farbe noch durch Lichtstärke oder bewegtes Licht in einem auffälligen Kontrast oder in einem störenden Missverhältnis zu ihrer Umgebung stehen. Ihre Errichtung ist daher unzulässig.

6. Erschließung

6.1 Verkehrserschließung / Grundstückerschließung

Das Plangebiet wird im Norden über die „Vechtestraße“, im Osten über die „Färberstraße“ und im Westen über die „Rathausstraße“ erschlossen. Über die „Färberstraße“ ist eine direkte Verbindung an die südlich anschließende „Salzberger Straße“ (L39) gegeben, welche in ihrem weiteren Verlauf einen Anschluss an die A31 herstellt.

Der Ursprungsbebauungsplan setzt im Nordwesten des Plangeltungsbereiches eine öffentliche Stellplatzanlage fest. Diese entfällt jedoch durch die im vorliegenden Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen. Die städtebauliche Konzeption sieht dafür die Errichtung einer neuen öffentlichen Stellplatzanlage im südöstlichen Plangebiet vor. Die Erschließung der Fläche erfolgt über die östlich angrenzende „Färberstraße“.

6.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes (Gas, Wasser, Elektrizität) wird durch die zuständigen Versorgungsträger sichergestellt. Die umliegende Bebauung ist bereits voll erschlossen. Die bestehenden Leitungen sind ausreichend dimensioniert, um weitere Abwasser aufnehmen zu können.

Zur Entlastung des städtischen Regenwasserkanalsystems sowie zur Förderung der Grundwasserneubildung ist das nicht verunreinigten Regenwassers von Dach- und Terrassenflächen auf dem Grundstück zu versickern. Ein Überlauf in den städtischen Regenwasserkanal stellt sicher, dass bei Starkregenereignissen überschüssiges Wasser kontrolliert abgeleitet werden kann, um Überflutungen zu vermeiden. In begründeten Einzelfällen können Ausnahmen von dieser Vorgabe zugelassen werden, sofern eine Zustimmung der Stadt erfolgt.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 96 Abs. 3 Nr. 1 u. 2 des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG) die Grundstückseigentümer zur Beseitigung des Niederschlagswassers verpflichtet sind.

7. Umweltverträglichkeit

7.1 Immissionsschutz

Das Umfeld des Plangebietes ist überwiegend durch nicht störende Nutzungen geprägt. Immissionsvorbelastungen für den Geltungsbereich bestehen insbesondere durch die angrenzende „Färberstraße“. Aufgrund des bestehenden schmalen Straßenzuschnitts und einer maximal zulässigen Fahrgeschwindigkeit von 50 km/h sind keine Beeinträchtigungen durch die „Färberstraße“ zu erwarten.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden in Bezug auf die „Flächen für den Gemeinbedarf“ keine andersartigen Nutzungen als im Bestand ermöglicht. Dies bedeutet, dass die bestehenden Nutzungen und die damit verbundenen Immissionen tendenziell unverändert bleiben.

7.2 Altlasten / Kampfmittel

Altlasten bzw. Bodenbelastungsverdachtsflächen sind nicht bekannt.

7.3 Natur und Landschaft / Begrünung

Das Plangebiet wird im Bestand bereits nahezu vollständig baulich genutzt. Die gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan erhöhte GRZ ermöglicht eine weitere Versiegelung der Flächen in den „Urbanen Gebieten“. Hierdurch wird jedoch die innerstädtische Nachverdichtung gefördert und bestehende Infrastrukturen effizienter genutzt.

Ausgewiesene Schutzgebiete sind nicht betroffen.

Ein Vorkommen planungsrelevanter Arten ist innerhalb des Plangebietes nach aktuellem Kenntnisstand nicht bekannt. Die Kirche, insbesondere der Kirchturm, könnte als Quartier für planungsrelevante Arten dienen. Da jedoch keine Veränderungen an diesen Strukturen geplant sind, kann eine Betroffenheit dieser Arten ausgeschlossen werden.

Damit die Vorgärten das Stadtbild von den öffentlichen Straßen aus nicht durch ein Übermaß an versiegelten Flächen negativ beeinflussen und ein durchgrüntes Baugebiet entsteht, sind diese gärtnerisch anzulegen. Damit im Plangebiet tatsächlich auch ein höherer Anteil bewachsener / bepflanzter Bodenoberfläche gewährleistet ist, sind flächige Schotter-, Splitt oder Kiesflächen, sofern sie nicht der unmittelbaren Gebäudeerschließung dienen, nicht zulässig.

8. Hochwasserschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Ziele und Grundsätze des Bundesraumordnungsprogrammes Hochwasserschutz zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Insbesondere im Hinblick auf die Auswirkungen des Klimawandels ist eine Gefährdung durch Hochwasserereignisse von oberirdischen Gewässern sowie Starkregen zu prüfen.

Innerhalb des Plangebietes verläuft kein offenes Gewässer.

Nach der Starkregengefahrenhinweiskarte für Niedersachsen im GeoPortal (Stand: 05/2025) befinden sich sowohl im Bereich der „Vechtestraße“ als auch der „Färberstraße“ größere Sammelflächen. Ausgehend von der kartographischen Darstellung werden die Flächen aus westlicher Richtung gespeist. Die anfallenden Niederschläge fließen der „Färberstraße“ dabei unter anderem über die „Vechtestraße“ zu. Eine erhöhte Sturzgefahr lässt sich aus den dokumentierten Überflutungstiefen und Fließgeschwindigkeiten nicht erkennen.

Die Sammelfläche im Bereich der „Färberstraße“ reicht etwa 15 m in den Plangeltungsbereich hinein, wobei die Sammelfläche voraussichtlich aus ihrer topographischen Lage unterhalb des Kirchengebäudes resultiert. Das im Bestand vorhandene Gemeindehaus stellt augenscheinlich eine bauliche Barriere in Bezug auf den Niederschlagswasserabfluss dar. Auf dieser Fläche werden Wasserhöhen zwischen 15 cm und 57 cm erreicht. Erhöhte Fließgeschwindigkeiten werden in der kartographischen Darstellung nicht dokumentiert. Perspektivisch ist davon auszugehen, dass sich das anfallende Niederschlagswasser aufgrund der topographischen Gegebenheiten weiterhin im Südosten des Plangeltungsbereiches sammeln wird. Der Abbruch des Gemeindehauses und die Umwandlung der Flächen in eine öffentliche

Stellplatzanlage schaffen mehr Raum für das anfallende Niederschlagswasser. Dadurch kann sich das Wasser oberflächlich besser ausbreiten, was die Entwässerungssituation insgesamt verbessert.

Das Plangebiet befindet sich gemäß dem Umweltkarten des Landes Niedersachsen innerhalb des Einzugsgebietes (2. Unterteilung) 928 mit dem Gewässer „Issel“. (gem. § 3 Nr. 13 WHG)

Raumbedeutsame Maßnahmen zum Hochwasserschutz sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden bzw. nicht vorgesehen.

Eine grenzüberschreitende Koordinierung der Planung und Maßnahmen zum Hochwasserschutz zur Minimierung der Hochwasserrisiken ist aufgrund der Lage des Geltungsbereiches nicht erforderlich.

Die Hochwasserrisikomanagementplanung des Landes Niedersachsen sieht für die Stadt Schüttorf keine Maßnahmen vor.

9. Denkmalschutz / Denkmalpflege

Die im Plangebiet befindliche katholische Kirche ist ein denkmalgeschütztes Einzeldenkmal von besonderer geschichtlicher Bedeutung. Die festgelegten baulichen Nutzungsmaße und die überbaubare Grundstücksfläche tragen dazu bei, die Blickbeziehungen und die Fernwirkung des Kirchengebäudes zu erhalten.

Es liegen keine Hinweise auf das Vorkommen von Bodendenkmälern vor. Auf ggf. erforderliche Maßnahmen beim Auffinden denkmalgeschützter Objekte (Bodendenkmäler) wird in der Planzeichnung gesondert verwiesen.

10. Planverwirklichung / Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen zur hoheitlichen Umgestaltung von Grund und Boden und deren Eigentums- und Besitzverhältnisse sind nicht erforderlich. Die Flächen stehen für die planungsrechtlich ermöglichte Nutzung zur Verfügung.

11. Flächenbilanz

Die Geltungsbereichsgröße beträgt ca. 0,2 ha.

II. Beschreibung und Bewertung möglicher Umweltauswirkungen

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung unter Anwendung der Vorschriften des § 13a BauGB aufgestellt. Demnach gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 S. 1 BauGB entsprechend. Im Sinne dieser Vorschriften wird von einer expliziten Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Die Umweltbelange werden dennoch auf Grundlage allgemein verfügbarer Materialien ermittelt und mögliche Umweltauswirkungen bewertet (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

1.1 Boden / Fläche

Der Plangeltungsbereich liegt entsprechend der Bodenkarte von Niedersachsen (BK 50) in der Bodenlandschaft „Talsandniederungen“ und der Bodengroßlandschaft „Talsandniederungen und Urstromtäler“ in der Bodenregion „Geest“. Als Bodentyp wird „Mittlerer Gley-Podsol“ angegeben.

Der Plangeltungsbereich ist baulich bereits in Anspruch genommen worden und wird städtebaulich insbesondere durch das vorhandene Kirchengebäude geprägt. Der Geltungsbereich ist überwiegend versiegelt und wird nördlich des Kirchengebäudes durch einzelne Gehölze aufgewertet.

Die Inanspruchnahme des Plangeltungsbereiches richtet sich derzeit nach dem Bebauungsplan Nr. 16 „An der katholischen Kirche“. Dieser gliedert das Plangebiet in „Flächen für den Gemeinbedarf“ und „Mischgebiete“. Im Nordwesten setzt der Ursprungsbebauungsplan eine öffentliche Stellplatzanlage fest. Die zulässige GRZ bewegt sich zwischen 0,4 und 0,6, wobei die Baufenster den baulichen Bestand eng umfassen.

Altlasten (Altstandorte, Altablagerungen) sind im Plangeltungsbereich nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt.

1.2 Gewässer / Grundwasser

Im Plangebiet verlaufen keine offenen Gewässerstrukturen und es sind keine Überschwemmungsgebiete vorhanden. Östlich der „Färberstraße“ verläuft die „Alte-Vechte“, welche als „sonstiges Gewässer“ bezeichnet wird.

Die Lage der Grundwasseroberfläche wird im NIBIS im Bereich zwischen > 30 m und 35 m über Normalhöhennull angegeben. Die Grundwasserstufe wird in der Bodenkarte mit „sehr tief“ bezeichnet. Der mittlere Grundwasserhochstand (MHGW) liegt bei > 8-16 dm.

1.3 Klima / Lufthygiene

Das Niedersächsische Bodeninformationssystem zeigt für das Plangebiet eine mittlere Jahrestemperatur von 10,3 °C und einen mittleren Jahresniederschlag von 810 mm. Die klimatische Wasserbilanz wird mit 175 mm angegeben und stellt die Differenz zwischen Niederschlag und potenzieller Verdunstung dar. Sie ist ein Indikator für einen humiden Standort.

Im Plangeltungsbereich ist aufgrund der vorhandenen Bebauung von einem tendenziell innenstadtypischen Kleinklima auszugehen. Lufthygienische Belastungen erheblichen Umfangs sind nicht bekannt.

1.4 Arten / Lebensgemeinschaften

Der Planbereich liegt in der naturräumlichen Region „Ems-Hunte-Geest und Dümmer Geestniederung“.

Ein Vorkommen planungsrelevanter Arten ist innerhalb des Plangebietes nach aktuellem Kenntnisstand nicht bekannt.

1.5 Orts- / Landschaftsbild

Der Plangeltungsbereich wird insbesondere durch das Kirchengebäude sowie die zugehörigen kirchlichen Nutzungen geprägt. Im Nordosten des Plangebietes befinden sich darüber hinaus zwei Wohngebäude, die in offener Bauweise mit einem Vollgeschoss und steilem Satteldach errichtet worden sind. Im Nordwesten ist eine öffentliche Stellplatzanlage vorhanden. Diese wird sowohl von Besuchern des benachbarten Rathauses sowie der Kirche genutzt.

Im nähen Umfeld gibt es Siedlungs- und Dienstleistungsstrukturen sowie Verkehrsflächen. Übergänge zur freien Landschaft sind nicht vorhanden.

1.6 Mensch / Gesundheit

Der Plangeltungsbereich befindet sich im Stadtzentrum. Das nahe Umfeld weist einen innenstadtypischen Versiegelungsgrad auf. Das innerhalb des Plangeltungsbereiches vorhandene Kirchengebäude kann bspw. zur Andacht genutzt werden. Gewisse Störungseinflüsse liegen durch die öffentlichen Verkehrsflächen vor. Erhebliche Belästigungen wurden in der Vergangenheit jedoch nicht festgestellt.

Aufgrund der innerstädtischen Lage des Plangeltungsbereiches ist nicht mit erheblichen Immissionen aus der Landwirtschaft zu rechnen.

1.7 Kulturgüter / Sonstige Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereiches sind weder Bau- und Bodendenkmäler und Hinweise auf sonstige Kultur- und Sachgüter bekannt.

1.8 Wechselwirkungen

Die einzelnen Schutzgüter beeinflussen sich grundsätzlich untereinander und stehen teilweise in einem engen gemeinsamen Wirkungszusammenhang. Weitergehende besondere Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Umweltmedien, die über die beschriebenen Zusammenhänge hinausgehen, sind nicht erkennbar.

2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Umweltauswirkungen können sich grundsätzlich auf alle Schutzgüter erstrecken. Dabei sind nach § 1 Abs. 6 S. 7 a, c und d BauGB neben den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt auch der Mensch sowie seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt, die Kultur- und sonstigen Sachgüter sowie die sonstigen Belange nach § 1 Abs. 6 S. 7 b, e – i BauGB und nach § 1a Abs. 2 und 3 BauGB zu untersuchen.

2.1 Fläche / Boden

Durch die Planung wird planungsrechtlich eine Versiegelung ermöglicht, welche über die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes hinausgeht. Die festgesetzte GRZ berücksichtigt dabei jedoch die innerhalb des Plangeltungsbereiches bereits erfolgte Flächeninanspruchnahme sowie die Lage des Plangebietes im Stadtzentrum. Die Auswirkungen auf das Schutzgut „Fläche“ bedeuten hier, dass die Fläche für die bauliche Nutzung, auf welche sich die Bauleitplanung bezieht, in Anspruch genommen wird. Durch die mit dem § 13a BauGB verfolgte Innenentwicklung wird jedoch einer zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich entgegengewirkt.

Mit einer Flächeninanspruchnahme erfolgt in der Regel eine Verlagerung des Oberbodens und die vielfältigen Funktionen des Umweltmediums Boden (u.a. Lebensraumfunktion, Bestandteil des Naturhaushaltes, Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte) können in Teilen verloren gehen. Die Bodenversiegelung kann zu Störungen, insbesondere der Regelungsfunktion im Wasserhaushalt führen. Durch einen behutsamen Auftrag des Oberbodens in unversiegelte Bereiche kann der Verlust der Bodenfunktion teilweise verhindert werden. Dennoch verbleibt durch die Flächeninanspruchnahme insgesamt eine Belastung des Bodens.

Eine Beschränkung erhält die Bodeninanspruchnahme durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl.

2.2 Gewässer / Grundwasser

Durch die planungsrechtlich ermöglichte Flächeninanspruchnahme wird bei Umsetzung der verbindlichen Planung die Versickerung des Niederschlagswassers des Plangeltungsbereiches eingeschränkt. Es kann bei Durchführung der Planung zu einem erhöhten Oberflächenabfluss und einer reduzierten Grundwasseranreicherung kommen. Gegenüber dem tatsächlichen Bestand ist die hinzukommende Versiegelung jedoch als geringfügig zu bezeichnen.

2.3 Klima / Lufthygiene

Durch die Überbauung bisher unversiegelter Flächen wird die Verdunstungsrate und durch die Schaffung stark hitzereflektierender Flächen die Luftfeuchtigkeit gesenkt. Aufgrund der umliegenden Strukturen sind die beschriebenen Beeinträchtigungen jedoch als nicht erheblich einzustufen.

2.4 Arten- / Lebensgemeinschaften

Durch die Inanspruchnahme bisher unbebauter Flächen kann in gewisser Weise das Artengefüge auf der Grünfläche eingeschränkt werden. Die bauliche Inanspruchnahme kann eventuell zu einer Verdrängung einzelner Individuen führen.

Artenschutzrechtlich relevante Belange im Sinne des BNatSchG werden aufgrund der Vorprägung der Fläche voraussichtlich nicht berührt. Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG werden für planungsrelevante Arten unter Berücksichtigung von Artenschutz-, Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen nicht angenommen.

2.5 Orts- / Landschaftsbild

Relevante Auswirkungen auf das Ortsbild sind im Hinblick auf die zukünftigen Festsetzungen nicht zu erwarten. Die vorgesehene Maßstäblichkeit der hinzutretenden Bebauung trägt zu einer Weiterentwicklung des vorhandenen Erscheinungsbildes bei. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden aufgrund der umliegenden Nutzungen als nicht erheblich bewertet.

2.6 Mensch / Gesundheit

Auswirkungen auf das menschliche Wohlbefinden oder gar die Gesundheit im Umfeld vorhandener Nutzungen sind durch die beabsichtigte Nutzung grundsätzlich nicht zu erwarten, da durch die festgesetzte Nutzung keine deutlich andersartigen Auswirkungen auf Nachbarbereiche vorliegen werden.

Spürbare Erhöhungen der Verkehrsmengen auf der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche werden die festgesetzten Nutzungen voraussichtlich nicht eintreten.

2.7 Kulturgüter / Sonstige Sachgüter

Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden, wodurch mit keinen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes zu rechnen ist.

2.8 Wechselwirkungen

Über die beschriebenen Auswirkungen hinausgehende besondere Wechselwirkungen werden nicht erwartet.

3. Geplante Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

3.1 Vermeidungs-/Verhinderungs-/Verringerungsmaßnahmen

Um den steigenden Wohnraumbedarf zu decken und gleichzeitig die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich zu vermeiden, wird durch den Bebauungsplan die Schaffung von innerstädtischem Wohnraum gefördert. Dies erfolgt durch die Nachverdichtung und den gezielten Abbruch bestehender Bebauung zugunsten neuer Planungen. Dabei wird die GRZ gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan erhöht, um eine effizientere Flächennutzung zu ermöglichen. Diese Maßnahmen tragen zur nachhaltigen Stadtentwicklung bei und unterstützen die Schaffung dringend benötigten Wohnraums im innerstädtischen Bereich.

Das Areal kann von den angrenzenden Verkehrsflächen erschlossen werden. Hinsichtlich der zu beachtenden Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und des zu berücksichtigenden Konfliktpotenzials ist das Gebiet als Bereich einzustufen, der die gewünschte bauleitplanerische Entwicklung zulässt. Potenzielle Konflikte zwischen Umweltbelangen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB) und der geplanten Baugebietsnutzung können voraussichtlich vermieden oder bewältigt werden. Die Flächen stehen für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung zur Verfügung. Andere besser geeignete und kurzfristig verfügbare Alternativflächen sind in der Stadt Schüttorf derzeit nicht vorhanden.

3.2 Ausgleichmaßnahmen

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Da zudem die rechtlich zulässige Versiegelung unverändert beibehalten wird und ansonsten keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht werden, sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Eine spezifische Kompensationsberechnung ist in diesem Planverfahren deshalb entbehrlich.

Aufgestellt:
Osnabrück, 21.07.2025
Bg/We-25018011-03

Planungsbüro Hahm GmbH