



SAMTGEMEINDE SCHÜTTORF

LANDKREIS GRAFSCHAFT BENTHEIM

**Flächennutzungsplan, 27. Änderung
(„Gastronomie +
Beherbergung Venhaus“)**

Begründung

**zur frühzeitigen Beteiligung nach
§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB**

Projektnummer 225264
Datum: 25.02.2026

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass, -erfordernis und -ziele	1
2	Verfahren / Stellungnahmen	1
3	Lage des Plangebietes / Bestandssituation	2
4	Raumordnerische und bauplanungsrechtliche Ausgangssituation	2
4.1	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	2
4.2	Flächennutzungsplan	2
4.3	Bebauungspläne	3
5	Inhalte dieser Flächennutzungsplanänderung	3
6	Belange des Umweltschutzes	3
6.1	Umweltprüfung	3
6.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	3
6.3	Besonderer Artenschutz	3
6.4	Klimaschutz / Klimaanpassung	4
7	Erschließung	4
7.1	Verkehr	4
7.2	Technische Erschließung	4
8	Abschließende Erläuterungen	4
8.1	Altlasten	4
8.2	Denkmalschutz	4
8.3	Hochwasserschutz	4
8.4	Gewerbliche Schallemissionen	5
9	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk	5

GESONDERTER TEIL DIESER BEGRÜNDUNG

- Scoping-Unterlagen zum Umweltbericht (IPW; 02.03.2026)

Bearbeitung

Dipl.-Ing. Moritz Richling

Wallenhorst, 25.02.2026

Proj.-Nr.: 225264

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 9001-2008

1 Planungsanlass, -erfordernis und -ziele

Anlass zu dieser Planung sind konkrete Bauabsichten eines Gastronomiebetriebs, zusätzlich ein kleines, zweistöckiges Hotel mit roter Verklinkerung, Satteldach und rund 20 Fremdenzimmer zu errichten.

Diese konkreten Bauabsichten sind im bauplanungsrechtlichen Außenbereich derzeit nicht genehmigungsfähig. Als Grundlage für die Aufstellung eines Bebauungsplans ist auch der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Schüttorf zu ändern.

Die Planung liegt im öffentlichen Interesse, da dieses Hotel eine wesentliche Ergänzung des Übernachtungsangebotes in der Samtgemeinde Schüttorf darstellt. Auch der Deutsche Hotel- und Gaststättenverband kommt zu dem Ergebnis, dass ein Hotel hier erfolgreich betrieben werden kann.

Daneben wird der bestehende Gastronomiebetrieb bauplanungsrechtlich gesichert und im nachfolgenden Bebauungsplan der Gemeinde Samern dem Betreiber die Möglichkeit zur Errichtung eines betriebsbezogenen Wohngebäudes eröffnet.

Als Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 11 „Sondergebiet Gastronomie + Beherbergung Venhaus“ wird annähernd parallel hiermit auch der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Schüttorf geändert.

2 Verfahren / Stellungnahmen

Diese Flächennutzungsplanänderung wird im Regelverfahren mit frühzeitiger Beteiligung und mit Umweltprüfung aufgestellt.

Der Rat/Samtgemeindevorschuss der Samtgemeinde Schüttorf hat in der Sitzung am beschlossen, diese Flächennutzungsplanänderung aufzustellen und die Verwaltung mit der Durchführung der notwendigen (frühzeitigen) Verfahrensschritte zu beauftragen.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Veröffentlichung des Planvorentwurfs und der Begründung im Internet in der Zeit vom bis einschließlich

Die berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 1 BauGB parallel mit Schreiben vom über die Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.

Der Rat/Samtgemeindevorschuss der Samtgemeinde Schüttorf hat in der Sitzung am dem Entwurf zugestimmt und die Durchführung der Beteiligung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB beschlossen worden.

Die Veröffentlichung im Internet sowie parallel die öffentliche Auslegung erfolgen in der Zeit vom bis einschließlich Innerhalb dieses Zeitraums besteht für jedermann die Möglichkeit, Stellungnahmen abzugeben.

Parallel dazu werden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Planentwurf und der Begründung mit Schreiben vom eingeholt.

3 Lage des Plangebietes / Bestandssituation

Das Plangebiet mit einer Größe von 2,5 ha liegt im Norden des Gemeindegebiets von Samern im bauplanungsrechtlichen Außenbereich, ist topografisch relativ eben und wird teilweise noch landwirtschaftlich genutzt. Die nähere Umgebung ist baulich durch eine gemischte Nutzungsstruktur aus Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben sowie freien Berufen, kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben und Wohnen geprägt.

Die baulichen Anlagen im Plangebiet werden durch einen Gastronomiebetrieb genutzt und sind verkehrlich über die Salzbergener Straße erschlossen. Das Hauptgebäude steht dabei unmittelbar am öffentlichen Geh- und Radweg und ist mit ortsüblicher roter Verklinkerung, niedriger Traufe und Satteldach errichtet worden. Westlich dieses Hauptgebäudes befindet sich die Stellplatzanlage.

Konkret wird das Plangebiet im Süden durch die Salzbergener Straße (L39; frei Strecke außerhalb der Ortsdurchfahrt), im Westen durch den Nordring (verkehrswichtige innerörtliche Gemeindestraße), im Norden durch landwirtschaftliche Nutzflächen und im Osten durch den alleartigen Wirtschaftsweg zum Reit- und Fahrverein begrenzt. Der Knotenpunkt von der Salzbergener Straße und dem Nordring ist als Kreisverkehrsanlage ausgebaut.

4 Raumordnerische und bauplanungsrechtliche Ausgangssituation

4.1 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Grafschaft Bentheim hat im Februar 2025 seine Rechtskraft verloren und braucht nicht mehr als eine der maßgeblichen Planungs- und Abwägungsgrundlagen herangezogen werden.

4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Schüttorf überwiegend als gemischte Baufläche dargestellt. Der östliche Bereich des ehemaligen Schießstands ist als Sonderbaufläche mit entsprechender Zweckbestimmung und der übrige Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

4.3 Bebauungspläne

Für das Plangebiet liegen weder rechtsverbindliche Bebauungspläne noch anderweitige Satzungen nach BauGB vor.

Die rechtsverbindlichen Bebauungspläne der Gemeinde Samern für die Bereiche südlich der Salzbergener Straße (Nr. 5) und westlich des Nordrings (Nr. 6) setzen die für die Bebauung vorgesehenen Flächen als Mischgebiete mit Grundflächenzahlen von 0,6 und Geschossflächenzahlen von 1,0 sowie einer Beschränkung auf höchstens zwei Vollgeschosse fest.

5 Inhalte dieser Flächennutzungsplanänderung

Die für die Bebauung vorgesehene Fläche wird nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung als Sonderbaufläche dargestellt, da sich die im nachfolgenden Bebauungsplan angestrebte, bauplanungsrechtlich abzusichernde Nutzung keinem der in den §§ 2 bis 10 BauNVO geregelten Baugebietstypen zuordnen lässt.

Durch die Zweckbestimmung „Gastronomie + Beherbergung“ ist die städtebauliche Entwicklungs- und Zielrichtung eindeutig festgelegt und eine sachgerechte Abwägung der Auswirkungen ist möglich.

6 Belange des Umweltschutzes

6.1 Umweltprüfung

Als Bestandteil dieser Begründung wird bis zur förmlichen Beteiligung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB ein Umweltbericht erstellt. Die Gemeinde legt nach § 2 Abs. 4 BauGB fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Diese Festlegung des Umfangs für den Umweltbericht erfolgt gemäß § 4 Abs. 1 BauGB unter Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange. Dieses Vorgehen wird Scoping oder auch Antragskonferenz genannt.

Eine erste Bestandsanalyse mit Gliederungs- und Themenübersicht für den Umweltbericht („Scoping“-Unterlage) ist anliegend beigefügt. Diese Unterlagen dienen u.a. dem Zweck, Äußerungen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu erhalten.

6.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Wird bis zum Entwurf für die förmliche Beteiligung ergänzt.

6.3 Besonderer Artenschutz

Wird bis zum Entwurf für die förmliche Beteiligung ergänzt.

6.4 Klimaschutz / Klimaanpassung

Wird bis zum Entwurf für die förmliche Beteiligung ergänzt.

7 Erschließung

7.1 Verkehr

Die für die Bebauung vorgesehene Fläche ist bereits durch die Salzbergener Straße (L39) sowie den Nordring hinreichend verkehrlich erschlossen. Beide Straßen verfügen über einen abgesetzten Geh- und Radweg, der auf Seiten des Plangebiets errichtet wurde.

Die Landesstraße verläuft hier in freier Strecke; die Ortsdurchfahrt beginnt erst westlich der benachbarten Kreisverkehrsanlage. Auch die Ortstafel zur Kennzeichnung des Beginns der geschlossenen Ortschaft ist erst hier aufgestellt worden. Es existieren allerdings bereits zwei unmittelbare Zu- und Abfahrten des Gastronomiebetriebs, die auch bestehen bleiben sollen.

Die Höchstgeschwindigkeit ist hier sowohl für die Salzbergener Straße (L39) als auch für den Nordring auf 70 km/h begrenzt.

7.2 Technische Erschließung

Wird bis zum Entwurf für die förmliche Beteiligung ergänzt.

8 Abschließende Erläuterungen

8.1 Altlasten

Im Plangebiet und in der näheren Umgebung sind weder Altstandorte noch Altablagerungen bekannt.

8.2 Denkmalschutz

Im Plangebiet und in der näheren Umgebung befinden sich keine Baudenkmale.

8.3 Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt vollständig außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 76 Abs. 2 WHG, noch nicht festgesetzten Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 76 Abs. 3 WHG sowie Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG.

In der Starkregengefahrenkarte für Niedersachsen sind vornehmlich Randbereiche des Plangebiets gekennzeichnet, die bei extremen Ereignissen um bis zu 0,50 m überflutet würden.

8.4 Gewerbliche Schallemissionen

Hinsichtlich des Gewerbelärms vom Betrieb im Plangebiet ist nach der schalltechnischen Beurteilung zum nachfolgenden Bebauungsplan aufgrund der großen Abstände zu angrenzenden Wohnnutzungen nicht mit Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte zu rechnen.

9 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Diese Flächennutzungsplanänderung mit Begründung wurde in Abstimmung und im Einvernehmen mit der Samtgemeinde Schüttorf ausgearbeitet.

Wallenhorst, den 25.02.2026

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

.....

Desmarowitz

Schüttorf, den

.....

Samtgemeindebürgermeister