

Gemeinde Samern

LANDKREIS GRAFSCHAFT BENTHEIM

Bebauungsplan Nr. 11 „Sondergebiet Gastronomie + Beherbergung Venhaus“

gleichzeitig: Flächennutzungsplan, 27. Änderung

Begründung

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

Projektnummer 225264
Datum: 16.03.2026

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	Städtebauliche Festsetzungen	3
5.1	Art der baulichen Nutzung	3
5.2	Maß der baulichen Nutzung	3
5.3	Überbaubare Grundstücksfläche / Bauweise	4
5.4	Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	4
5.5	Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	4
5.6	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch verkehrliche Geräusche	4
5.7	Anpflanzen und Erhaltung von Gehölzen	5
6	Örtliche Bauvorschriften	5
7	Belange des Umweltschutzes	5
7.1	Umweltprüfung	5
7.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	6
7.3	Besonderer Artenschutz	6
7.4	Klimaschutz / Klimaanpassung	6
8	Erschließung	6
8.1	Verkehr	6
8.2	Technische Erschließung	6
9	Abschließende Erläuterungen	6
9.1	Altlasten	6
9.2	Denkmalschutz	7
9.3	Hochwasserschutz	7
9.4	Gewerbliche Schallemissionen	7
9.5	Flächenbilanz	7
10	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk	7

GESONDERTER TEIL DIESER BEGRÜNDUNG

- Scoping-Unterlagen zum Umweltbericht (IPW; 02.03.2026)

ANLAGEN

- Schalltechnische Beurteilung (IPW; 12.11.2025)

Bearbeitung

Dipl.-Ing. Moritz Richling

Wallenhorst, 16.03.2026

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 dieses 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 durch diesen Bebauungsplan der bestehende Gastronomiebetrieb bauplanungsrechtlich gesichert und dem Betreiber die Möglichkeit zur Errichtung eines betriebsbezogenen Wohngebäudes eröffnet.

Als Grundlage für die Aufstellung dieses Bebauungsplans wird annähernd parallel auch der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Schüttorf im Rahmen der 27. Änderung geändert.

2 Verfahren / Stellungnahmen

Dieser Bebauungsplan wird im Regelverfahren mit frühzeitiger Beteiligung und mit Umweltprüfung aufgestellt.

Der Rat der Gemeinde Samern hat in der Sitzung am beschlossen, diesen Bebauungsplan 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 der Gemeinde Samern 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 alleearartigen 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 Städtebauliche Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die für die Bebauung vorgesehene Fläche wird nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung als Sonstiges Sondergebiete nach § 11 BauNVO festgesetzt, da sich die angestrebte, bauplanungsrechtlich abzusichernde Nutzung keinem der in den §§ 2 bis 10 BauNVO geregelten Baugebietstypen zuordnen lässt.

Durch die festgesetzte Zweckbestimmung „Gastronomie + Beherbergung“ ist die städtebauliche Entwicklungs- und Zielrichtung eindeutig festgelegt und eine sachgerechte Abwägung der Auswirkungen ist möglich. Der bestehende Betrieb erhält hierdurch eine Planungssicherheit für die Umsetzung der konkreten Bauabsichten und hinreichende Entwicklungsmöglichkeiten.

Die Gliederung nach der Art der zulässigen Nutzung orientiert sich dabei am vorhandenen Bestand sowie den konkreten Bauabsichten. Dabei soll ein Hotel nur im westlichen SO-1 entstehen können und die Gastronomie im östlichen SO-2 verbleiben (Gaststätte und Party-scheune).

Das erforderliche Gebäude mit einer Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für (ehemalige) Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, soll im rückwärtigen SO-3 entstehen.

Des Weiteren sind zur Erleichterung der Betriebsabläufe betriebsbezogene Wohnungen in untergeordnetem Umfang auch in den Bereichen für das Hotel (SO-1) und für die Gastronomie (SO-2) allgemein zulässig.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Um dem Betrieb die nötige Flexibilität für die Umsetzung der konkreten Bauabsichten zu ermöglichen und gleichzeitig unnötige Eingriffe in den Naturhaushalt zu vermeiden, wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen

Um zu vermeiden, dass die künftige Bebauung untypisch hoch herausragt und damit das Orts- und Landschaftsbild stört, wird ein ortsübliches Höchstmaß von zwei für die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

5.3 Überbaubare Grundstücksfläche / Bauweise

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden als erweiterte Baukörperausweisungen durch Baugrenzen festgesetzt, um die städtebauliche Grundkonzeption zu sichern und gleichzeitig noch gewisse Spielräume für die entwerfliche Durcharbeitung zum Bauantrag zu gewähren.

Die überbaubaren Grundstücksflächen halten - mit Ausnahme des vorhandenen Bestandsgebäudes - einen Mindestabstand von 20 m zum äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn längs der Landesstraße ein, um mögliche Straßenausbaumaßnahmen nicht wesentlich zu beeinträchtigen.

Bauweise

Durch Festsetzung der ortsüblichen offenen Bauweise sind seitliche Grenzabstände der Gebäude vorgeschrieben und ist die Länge der Gebäude auf höchstens 50 m begrenzt. Insofern kann sichergestellt werden, dass sich neue Gebäude hinsichtlich ihrer Bauweise in den vorhandenen Siedlungsbestand einfügen werden.

5.4 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Zu- und Abfahrten zur Landesstraße 39 sind auf den vorhandenen Bestand beschränkt und ansonsten durch gesonderte Festsetzung verboten, um die Sicherheit und Leichtigkeit des (fließenden) Verkehrs nicht wesentlich zu beeinträchtigen.

5.5 Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zum Ausgleich für planinterne Eingriffe in Natur und Landschaft soll im nordöstlichen Bereich der ehemaligen Schießanlage eine Obstbaumwiese entstehen und extensiv gepflegt werden.

5.6 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch verkehrliche Geräusche

Im Rahmen der schalltechnischen Beurteilung zu diesem Bebauungsplan wird festgestellt, dass die hier verwendeten Orientierungswerte der DIN 18005 von 60 / 50 dB(A) Tag / Nacht am Tag in Teilbereichen und nachts im gesamten Sondergebiet überschritten werden.

Aktive Schutzmaßnahmen werden hier aus städtebaulichen Gründen nicht berücksichtigt. Zur Sicherstellung verträglicher Immissionsverhältnisse sind daher passive Lärmschutzmaßnahmen wie erhöhte Anforderungen an den baulichen Schallschutz erforderlich.

Diese Anforderungen reichen bis zum Lärmpegelbereich VI. Außerdem sind Außenwohnbereiche wie Terrassen und Balkone im Nahbereich zur Landesstraße ohne schallabschirmende Maßnahmen nur auf den Gebäuderückseiten zulässig.

5.7 Anpflanzen und Erhaltung von Gehölzen

Anpflanzen von Gehölzen

Wird bis zum Entwurf für die förmliche Beteiligung ergänzt.

Erhaltung von Gehölzen

Wird bis zum Entwurf für die förmliche Beteiligung ergänzt.

6 Örtliche Bauvorschriften

Besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden

Durch die Beschränkung auf Sattel- oder Walmdächer mit einer Neigung von mindestens 30° wird der ortsbildprägende Charakter vom Bestand bewahrt und fortgeschrieben. Garagen und Nebengebäude dürfen auch mit Flachdach errichtet werden, da diese sich den Hauptgebäuden hinsichtlich Größe und Volumen unterordnen.

Die Beschränkung der Farbgebung von Dächern greift die vorhandenen, ortstypischen Strukturen auf und hat somit ein harmonisches Siedlungsbild zum Ziel.

Die Außenwände von Hauptgebäuden sind entsprechend der ortstypischen, traditionellen Gestaltung aus gebranntem Material herzustellen. Um die Bauherrenschaft nicht zu stark einzuschränken, dürfen auch Holz- und Putzverkleidungen in untergeordnetem Umfang (ausnahmsweise) zugelassen werden.

Versickerung oder Verrieselung von Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück

Zum Schutz des Grundwassers ist das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser auf Vegetationsflächen oder in Sickeranlagen auf den Grundstücken selbst zu versickern.

7 Belange des Umweltschutzes

7.1 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 betroffenen 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.

7.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Wird bis zum Entwurf für die förmliche Beteiligung ergänzt.

7.3 Besonderer Artenschutz

Wird bis zum Entwurf für die förmliche Beteiligung ergänzt.

7.4 Klimaschutz / Klimaanpassung

Wird bis zum Entwurf für die förmliche Beteiligung ergänzt.

8 Erschließung

8.1 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.

8.2 Technische Erschließung

Wird bis zum Entwurf für die förmliche Beteiligung ergänzt.

9 Abschließende Erläuterungen

9.1 Altlasten

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

9.2 Denkmalschutz

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

9.3 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 Plan- gebiets gekennzeichnet, die bei extremen Ereignissen um bis zu 0,50 m überflutet würden.

9.4 Gewerbliche Schallemissionen

Hinsichtlich des Gewerbelärms vom Betrieb im Plangebiet ist nach der schalltechnischen Be- urteilung zu diesem Bebauungsplan aufgrund der großen Abstände zu angrenzenden Wohn- nutzungen nicht mit Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte zu rechnen.

9.5 Flächenbilanz

Größe des Plangebiets (= Bruttobauland)	100 %	2,48 ha
<u>davon:</u>		
- Flächen für Ausgleich		0,50 ha

10 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Dieser Bebauungsplan einschließlich Begründung wurde in Abstimmung und im Einverneh- men mit der Gemeinde Samern ausgearbeitet.

Wallenhorst, den 16.03.2026

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

.....
Desmarowitz

Samern, den

.....
Bürgermeister