



**SAMTGEMEINDE
SCHÜTTORF**

**LANDKREIS GRAFSCHAFT
BENTHEIM**

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

Begründung

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

Projektnummer 225264
Datum: 10.09.2026

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	3
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.....	4
6.4	Klimaschutz / Klimaanpassung	4
7	Erschließung	4
7.1	Verkehrliche Erschließung	4
7.2	Technische Erschließung	5
8	Abschließende Erläuterungen	5
8.1	Altlasten	5
8.2	Denkmalschutz	5
8.3	Schallschutz.....	5
8.4	Hochwasserschutz	6
8.5	Landwirtschaft.....	6
9	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk	6

GESONDERTER TEIL DIESER BEGRÜNDUNG

- Umweltbericht (IPW; 09.09.2026)

Bearbeitung

Dipl.-Ing. Moritz Richling

Wallenhorst, 10.09.2026

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 die konkrete Erweiterungsabsichten eines am Standort bereits bestehenden Gastronomiebetriebs. Vorgesehen ist die Errichtung eines zusätzlichen Beherbergungsbetriebs in Form eines kleinen Hotels mit rund 20 Gästezimmern. Das Vorhaben soll sich hinsichtlich Baukörper, Dachform und Materialwahl in die Bebauungsstruktur einfügen.

Diese konkreten Bauabsichten sind im bauplanungsrechtlichen Außenbereich derzeit nicht genehmigungsfähig.

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.

Darüber hinaus wird der vorhandene Gastronomiebetrieb bauleitplanerisch gesichert. Im Rahmen der Planung soll zudem die Möglichkeit geschaffen werden, ein weiteres betriebsbezogenes Wohngebäude zu errichten, um den funktionalen Anforderungen des Betriebs weiter Rechnung zu tragen.

Als Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 11 „Sondergebiet Gastronomie + Beherbergung Venhaus“ erfolgt annähernd parallel diese Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Schüttorf.

2 Verfahren / Stellungnahmen

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

Der Rat/Samtgemeindeausschuss 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 Seitens der Öffentlichkeit ist diese Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung nicht genutzt worden.

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. Seitens der berührten Behörden und sonstigen Träger öf-

fentlicher Belange wurden keine grundsätzlichen Einwendungen gegen diese Planung vorge-
tragen. Die geäußerten Anregungen und Hinweise wurden geprüft und im Rahmen der plane-
rischen Möglichkeiten weitgehend berücksichtigt.

Der Rat/Samtgemeindeausschuss 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 Be-
lange, 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 Nutzungs-
struktur 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 au-
ßerhalb der Ortsdurchfahrt), im Westen durch den Nordring (verkehrswichtige innerörtliche
Gemeindestraße), im Norden durch landwirtschaftliche Nutzflächen und im Osten durch den
alleeartigen 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

Der Umweltbericht kommt zu folgendem Ergebnis: *Die schwerwiegendsten Beeinträchtigungen aus naturschutzfachlicher Sicht sind der Verlust von Bodenfunktionen und Infiltrationsraum durch Versiegelung (Schutzgut Boden und Wasser) und der Verlust von Lebensraum (Schutzgut Pflanzen/Tiere) durch die Flächeninanspruchnahme.*

6.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die durch diese Flächennutzungsplanänderung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung konkret ermittelt, bewertet und abgearbeitet. Nach derzeitigem Planungsstand sollen die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation von Eingriffen innerhalb des künftigen Plangebiets umgesetzt werden. Die konkrete Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung bleibt dem Umweltbericht

zum Bebauungsplan Nr. 11 vorbehalten. Anhaltspunkte für die Erforderlichkeit externer Kompensationsmaßnahmen bestehen derzeit nicht.

6.3 Besonderer Artenschutz

Der Umweltbericht kommt zu folgendem Ergebnis: *Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine erheblichen artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten, die ein Planungshindernis darstellen könnten.*

6.4 Klimaschutz / Klimaanpassung

Aufgrund der Lage des Plangebiets am Rande des Siedlungszusammenhangs der benachbarten Stadt Schüttorf bestehen hinsichtlich des Klimaschutzes grundsätzlich günstige Voraussetzungen für die Nutzung des Fuß- und Radverkehrs durch lokale Gäste und Beschäftigte.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde festgestellt, dass keine Bereiche mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Klima in Anspruch genommen werden. Zwar geht durch die geplante Bebauung ein Teil bislang unversiegelter Flächen verloren. Aufgrund der Lage im Übergang zur freien Landschaft sowie der umliegenden Freiflächen wird der Verlust klimatischer Funktionen im vorliegenden Fall jedoch nicht als erheblich bewertet.

Zudem ist vorgesehen, einen Teil der bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen als Obstwiese zu entwickeln. Hierdurch werden zusätzliche Gehölz- und Vegetationsstrukturen geschaffen, die sich positiv auf das Lokalklima auswirken können.

7 Erschließung

7.1 Verkehrliche Erschließung

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

Da das Plangebiet nicht an die öffentliche Regenwasserkanalisation angeschlossen ist, ist eine örtliche Versickerung vorzunehmen. Anfallendes Schmutzwasser wird über eine Druckrohrleitung entsorgt. Grundsätzliche Änderungen sind nicht vorgesehen.

8 Abschließende Erläuterungen

8.1 Altlasten

Der Unteren Bodenschutzbehörde liegen Gutachten zu Boden- und Grundwasserverunreinigungen vor, die auf den früheren Brand des Schützenhauses zurückzuführen sind. Nach den vorliegenden Untersuchungsergebnissen besteht laut behördlicher Einschätzung bei der derzeitigen Nutzung der Fläche kein Sanierungsbedarf.

Gleichwohl ist bei künftigen Baumaßnahmen zu berücksichtigen, dass im Bereich der betroffenen Flächen Belastungen des Bodens bzw. von Auffüllungen mit PCB- und PFAS-haltigen Schadstoffen festgestellt wurden. Im Falle einer Überbauung kann daher im Zuge von Erdarbeiten mit erhöhten Aufwendungen für die Verwertung bzw. Entsorgung des anfallenden Bodenaushubs gerechnet werden. Aus Gründen der Vorsorge wird behördlicherseits empfohlen, das Grundwasser innerhalb des betroffenen Bereichs nicht als Trinkwasser sowie nicht zur Bewässerung von Gemüsepflanzen zu nutzen.

8.2 Denkmalschutz

Baudenkmale

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

Bodendenkmale

Nach Angaben der Unteren Denkmalbehörde wird das Plangebiet im nordwestlichen Bereich von einem wahrscheinlich mittelalterlichen Esch überlagert. Unter den Eschböden können archäologische Fundstellen vorhanden sein, die aufgrund der konservierenden Wirkung des Eschaufrages häufig gut erhalten sind. Soweit solche Fundstellen vorhanden sind, handelt es sich um Bodendenkmale im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes, die bei Bodeneingriffen beeinträchtigt oder zerstört werden können. Die Belange der archäologischen Denkmalpflege sind daher bei der Durchführung von Erdarbeiten zu beachten.

8.3 Schallschutz

Hinsichtlich des vom bestehenden Gastronomie- und Beherbergungsbetrieb ausgehenden Gewerbelärms kommt die schalltechnische Untersuchung zum nachfolgenden Bebauungsplan zu dem Ergebnis, dass aufgrund der bestehenden Abstände zu den umliegenden Wohnnutzungen keine Überschreitungen der maßgeblichen Immissionsrichtwerte zu erwarten sind.

Auf das Plangebiet wirken Verkehrslärmimmissionen der angrenzenden öffentlichen Straßen ein. Nach den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan werden

die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete teilweise überschritten. Die Immissionsschutzrechtliche Konfliktbewältigung erfolgt daher im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch Festsetzungen zum passiven Schallschutz, die stellenweise Anforderungen bis zum Lärmpegelbereich VI vorsehen.

Somit stehen Belange des Immissionsschutzes der vorgesehenen Planung nicht entgegen.

8.4 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.

8.5 Landwirtschaft

Die Planung macht in begrenztem Umfang die Inanspruchnahme einer landwirtschaftlichen Nutzfläche erforderlich. Aufgrund des unmittelbaren funktionalen Zusammenhangs mit dem bestehenden Gastronomiebetrieb und fehlender Entwicklungsmöglichkeiten auf bereits bebauten Grundstücksflächen ist diese Flächeninanspruchnahme nicht vermeidbar. Sie beschränkt sich auf das für die betriebliche Weiterentwicklung erforderliche Maß. Den Belangen der geordneten Weiterentwicklung des bestehenden Betriebs sowie der Stärkung des touristischen Angebots wird ein höheres Gewicht beigemessen als dem Erhalt der in Anspruch genommenen landwirtschaftlichen Flächen.

9 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

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

Wallenhorst, den 10.09.2026

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

.....
Desmarowitz

Diese Entwurfsbegründung hat nach § 3 Abs. 2 BauGB der förmlichen Beteiligung vom bis einschließlich zugrunde gelegen.

Schüttorf, den

.....
Samtgemeindebürgermeister