



**GEMEINDE  
SALZBERGEN**

**Bebauungsplan Nr. 50  
13. Änderung**

**„Industriegebiet Holsterfeld,  
1. Änderung und Erweiterung“**

**Begründung**

**Verfahren gemäß § 13a BauGB**

Projektnummer: 220295

Datum: 2021-08-12

**IPW**  
**INGENIEURPLANUNG**  
Wallenhorst

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Planungsanlass und -erfordernis.....</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Geltungsbereich und städtebauliche Werte .....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Verhältnis zur Ursprungsplanung .....</b>	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>Änderungen des Bebauungsplanes.....</b>	<b>3</b>
<b>5</b>	<b>Belange der Umwelt .....</b>	<b>4</b>
<b>6</b>	<b>Ver- und Entsorgung.....</b>	<b>4</b>
<b>7</b>	<b>Belange des Immissionsschutzes.....</b>	<b>5</b>
<b>8</b>	<b>Kosten der Erschließung und Maßnahmen zur Realisierung.....</b>	<b>5</b>
<b>9</b>	<b>Altablagerungen/ Bodenkontaminationen.....</b>	<b>5</b>
<b>10</b>	<b>Bodenfunde .....</b>	<b>6</b>
<b>11</b>	<b>Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk .....</b>	<b>6</b>

Anlage:

- Umweltplanerischer Fachbeitrag

---

**Bearbeitung:**

Dipl.Ing. Jörg Grunwald

Wallenhorst, 2021-08-12

Proj.-Nr.: 220295

**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 und -erfordernis

Planungsanlass der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 „Industriegebiet Holsterfeld, 1. Änderung und Erweiterung“ ist die Aufhebung der noch in der Ursprungsplanung (Bebauungsplan Nr. 50 von 1991) festgesetzten Lärmschutzwälle um das ehemalige Wohngrundstück Holsterfeld Nr. 1. Die Lärmschutzwälle sollten das Wohngrundstück vor den gewerblichen Immissionen aus dem umliegenden Gewerbe- und Industriegebiet Holsterfeld schützen.

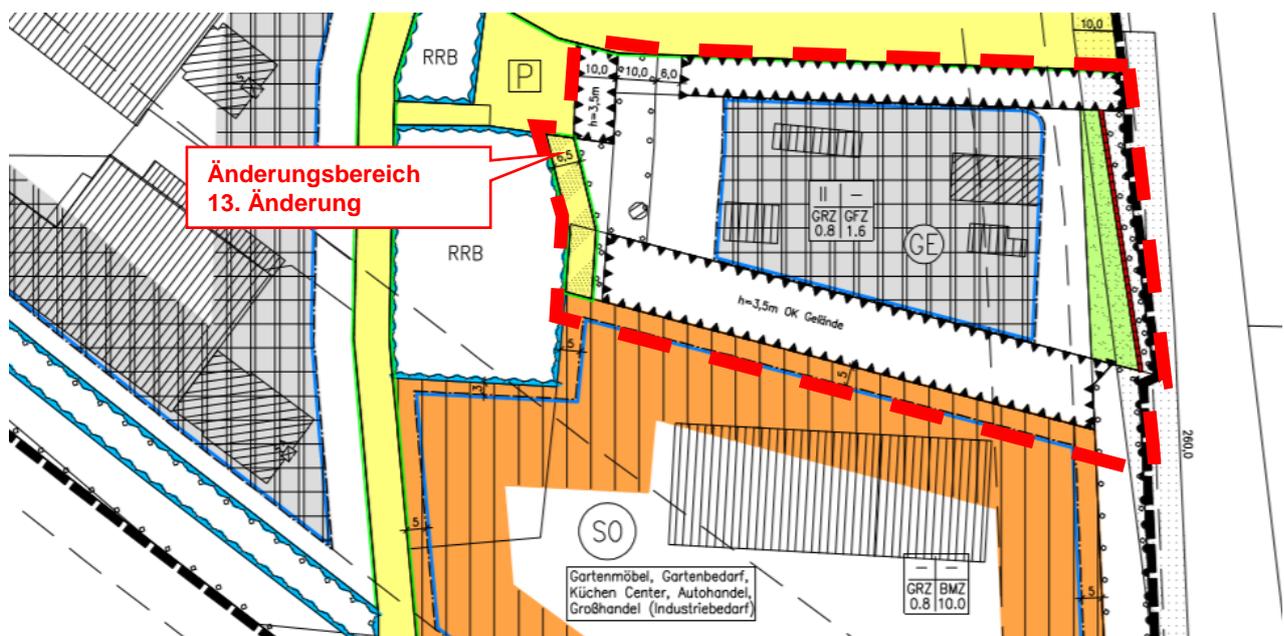
Nach Aufgabe der Wohnnutzung und Ansiedlung eines Quickservice-Systemgastronomiebetriebes (Kentucky Fried Chicken/ KFC) auf dem Grundstück Holsterfeld Nr. 1 und nach der inzwischen erfolgten Entfernung der Wallanlagen sollen nunmehr das in der Ursprungsplanung im Norden festgesetzte Gewerbegebiet (heute KFC) und das im Süden anschließende Sondergebiet (u.a. für Gartenmöbel, Küchen Center, Großhandel ... usw.) entsprechend erweitert werden.

Das Gelände, auf dem der nördliche, an der Straße Holsterfeld gelegene Wall gestanden hatte, wird dem Gewerbegebiet (KFC) zugeschlagen. Auf dem freigewordenen Gelände des südlichen Walls wird das Sondergebiet erweitert. Dabei sollen die bereits in der Ursprungsplanung raumordnerisch abgestimmten Verkaufsflächen und Sortimente auch durch die Erweiterung des Sondergebietes bzw. des überbaubaren Bereiches im Rahmen dieser 13. Änderung nicht überschritten bzw. beibehalten werden.

Die planungsrechtliche Erweiterung des Gewerbegebietes und des Sondergebietes dient dazu auch zukünftig die Betriebsstandorte hier in der Gemeinde Salzbergen zu sichern bzw. weiteren ansiedlungswilligen Betrieben hier entsprechende bauliche Möglichkeiten anbieten zu können.

Ein Planungserfordernis ergibt sich insbesondere auf der Grundlage der in § 1 (6) Nr. 8a und 8c BauGB aufgeführten Belangen (Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft und der Schaffung/ Sicherung von Arbeitsplätzen).

**Abb.: Bebauungsplan Nr. 50 (Ursprungsplan 1.-12. Änderung ab 1991, Ausschnitt o.M.)**



Die Gemeinde Salzbergen unterstützt die Zielsetzung die wirtschaftliche Leistungskraft der gewerblichen Wirtschaft, dem Handel und den Dienstleistungen zu sichern bzw. angemessen auszubauen, um neben der Sicherung vorhandener Arbeitsplätze auch vorrangig die Schaffung neuer Arbeitsplätze zu fördern.

Dabei steht im Vordergrund die junge nachwachsende Bevölkerung in der Gemeinde halten zu können bzw. zumindest entsprechende Arbeitsperspektiven anbieten zu können.

Es ist Zielsetzung der Gemeinde, im Sinne einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, eine Erweiterung der vorhandenen Betriebsstandorte zu ermöglichen. Ausschlaggebend dafür ist, dass durch eine Erweiterung von bestehenden Bauflächen innerhalb des Gewerbestandes eine noch weitere Zersiedelung der „freien“ Landschaft vermieden wird und damit dem gesetzlichen Anspruch (§ 1a BauGB - Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden) genüge getan wird.

So können auch technische und verkehrliche Infrastruktureinrichtungen wirtschaftlicher genutzt werden und müssen nicht, wie bei einem neuen, von der bestehenden Siedlungsstruktur abgelegenen Standort, mit hohem technischem und finanziellem Aufwand neu erstellt werden.

Die Gemeinde Salzbergen hat daher zur planungsrechtlichen Absicherung der o.g. gemeindlichen Zielsetzungen die 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 „Industriegebiet Holsterfeld, 1. Änderung und Erweiterung“ beschlossen.

## 2 Geltungsbereich und städtebauliche Werte

Der Geltungsbereich der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 befindet sich zwischen der Bundesautobahn A 30 im Süden und der Bundesstraße B 70 im Osten, im „Industriegebiet Holsterfeld“, unmittelbar südlich und östlich der Straße „Holsterfeld“.

Fläche insgesamt (Geltungsbereich):	ca. 10.820 m <sup>2</sup>
- Sondergebiet (SO)	ca. 2.260 m <sup>2</sup>
- Gewerbegebiet (GE)	ca. 7.010 m <sup>2</sup>
- Verkehrsfläche	ca. 155 m <sup>2</sup>
- Fläche zum Erhalten von Bäumen ...	ca. 375 m <sup>2</sup>
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen ...	ca. 1.020 m <sup>2</sup>

## 3 Verhältnis zur Ursprungsplanung

Für den Geltungsbereich der 13. Änderung gilt bislang der Bebauungsplan Nr. 50 (Ursprungsplan 1991) sowie die 6. Änderung (Textbebauungsplan, 1999) und die 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 (Textbebauungsplan, 2008)

Der Bebauungsplan Nr. 50 (Ursprungsplan 1991) tritt außer Kraft soweit er durch den Änderungsbereich der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 überplant wird.

## 4 Änderungen des Bebauungsplanes

Mit der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 werden die hier ursprünglich festgesetzten Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ... (gem. § 9 (1) Nr.24 BauGB)/ also die Lärmschutzwälle, durch die Erweiterung des Sondergebietes (gemäß §11 BauNVO) und durch die Erweiterung des Gewerbegebietes (gemäß §8 BauNVO) überplant. Damit werden hier Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung getroffen, die die benachbarten Nutzungsstrukturen - in Anlehnung an die in der Ursprungsplanung – aufgreifen und entsprechend fortführen.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen werden ebenfalls in Anlehnung an die Festsetzungen der Ursprungsplanung sowie unter Berücksichtigung der im Plangebiet angestrebten baulichen Nutzung getroffen.

Ebenso werden die Festsetzungen in Textform aus der Ursprungsplanung in diesen Bebauungsplan übernommen, soweit diese für den Änderungsbereich erforderlich sind.

## 5 Belange der Umwelt

Im Rahmen der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 ist ein Umweltplanerischer Fachbeitrag erarbeitet worden (sh. Anlage). Der Umweltplanerischer Fachbeitrag kommt zu dem Ergebnis, dass durch diese Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen im Sinne des UVPG bewirkt werden. Auf den Umweltplanerischer Fachbeitrag wird verwiesen.

Bei der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. In dem Änderungsbereich beträgt die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 qm. Durch die 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 wird auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Auch liegen hier keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung (u.a. FFH-Gebiete) und der europäischen Vogelschutzgebiete vor. Damit sind für die 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 die Voraussetzungen für ein „beschleunigtes“ Aufstellungsverfahren gemäß § 13a BauGB gegeben.

Im „beschleunigten“ Verfahren gemäß § 13 a BauGB entfällt die Umweltprüfung. Gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 (3) BauGB wird im beschleunigten bzw. vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

## 6 Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung und Elektrizitätsversorgung erfolgt durch den Anschluss bzw. Ausbau des im Änderungsbereich bereits vorhandenen Netzes.

Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Auf die bestehenden Schutzbestimmungen wird verwiesen. Anpflanzungen im Bereich von Ver- und Entsorgungsanlagen sind mit den Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen.

Im Zuge der Erschließungsplanung wird eine rechtzeitige Koordination mit den Ver- und Entsorgungsträgern vorgenommen, damit die Ver- und Entsorgungseinrichtungen entsprechend geplant und disponiert werden können.

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt über das Kanalisationsnetz innerhalb des Plangebiets mit Anschluss an das angrenzende und bereits vorhandene Kanalisationsnetz mit Ableitung zur Kläranlage. Diese ist von ihrer Leistungsfähigkeit her geeignet, das hier zusätzlich anfallende Schmutzwasser zu reinigen.

Die Reinigung erfolgt somit gemäß den gesetzlich gültigen Vorschriften.

Das zusätzlich anfallende Oberflächenwasser soll möglichst auf den Grundstücken versickert werden, wenn die anstehenden Bodenverhältnisse dies zulassen. Auf den Generalentwässerungsplan der Gemeinde wird verwiesen.

Das NWG wird beachtet. Die erforderlichen Erlaubnisse und Genehmigungen werden rechtzeitig beim Landkreis Emsland - untere Wasserbehörde beantragt.

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie der jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland.

Die Belange des Brandschutzes werden im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung in Abstimmung mit den zuständigen Brandschutzbehörden, dem TAV und dem Gemeindebrandmeister berücksichtigt.

Für das geplante Gebiet ist für die Löschwasserversorgung zu berücksichtigen, dass ein Löschwasserbedarf von 3.200 l/min (192 m<sup>3</sup>/h) für mindestens 2 Stunden vorhanden ist. Mindestens 50% der Löschwasserversorgung sind durch eine unabhängige Löschwasserversorgung für dieses Gebiet sicherzustellen. Die unabhängige Löschwasserversorgung kann durch folgende Maßnahmen verwirklicht werden:

- Löschwasserteiche nach DIN 14210
- Löschwasserbrunnen nach DIN 14220
- Löschwasserbehälter nach DIN 14230

Der Abstand der einzelnen Löschwasserentnahmestellen von den Gebäuden darf 150 m nicht überschreiten. Die Standorte der einzelnen Hydranten bzw. Wasserentnahmestellen sind mit den zuständigen Gemeinde- oder Ortsbrandmeister festzulegen.

## **7 Belange des Immissionsschutzes**

Durch die, dieser Planung zu Grunde liegenden Planvorhaben (Aufheben der Lärmschutzwälle, geringfügige Erweiterung der überbaubaren Bereiche) werden die Grundzüge der Ursprungs-Planung nicht berührt.

Wesentliche Auswirkungen auf die Emissions- oder Immissionssituation sind hier nicht zu erwarten. Besonders schutzwürdige Nutzungen sind im Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes (Ursprungsplan) ist eine schalltechnische Beurteilung erstellt worden. Die Festsetzungen zum passiven Schallschutz/ Verkehrslärm (auf Grund der Nähe zur B 70 und zur A 30) werden auch in diese 13. Änderung des Bebauungsplanes übernommen.

## **8 Kosten der Erschließung und Maßnahmen zur Realisierung**

Kosten für die Erschließung fallen für die Gemeinde nicht an.

Zuständig für die erforderlichen Anlagen für Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung (Wasserleitung, Schmutzkanal) ist der Trink- und Abwasserverband (TAV) Bad Bentheim, Schüttorf, Salzbergen, Emsbüren.

Maßnahmen zur Realisierung des Baugebietes, insbesondere bodenordnende Maßnahmen gemäß Kapitel 1, Teil 4 und 5 des Baugesetzbuches sind derzeit nicht vorgesehen.

Soweit aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes Veränderungen von Grundstücksgrenzen erforderlich sind bzw. der Erwerb von Flächen zur Realisierung der Straßenbaumaßnahmen erforderlich wird, soll dieses im freihändigen Grundstücksverkehr erfolgen. Ein Umlenungsverfahren wird nach den derzeitigen Erkenntnissen nicht erforderlich.

## **9 Altablagerungen/ Bodenkontaminationen**

Nach Prüfung des Altlastenkatasters beim Landkreis Emsland ist festgestellt worden, dass innerhalb des Plangebietes keine Altstandorte vorliegen; es liegen auch keine Hinweise oder Verdachtsmomente auf Altablagerungen vor.

## 10 Bodenfunde

Im Planbereich sind derzeit keine Bau- oder Bodendenkmale im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) ausgewiesen.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland ist unter der Rufnummer (05931) 44-0 zu erreichen.

Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

## 11 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Bei der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. In dem Änderungsbereich beträgt die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 qm. Durch die 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 wird auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Auch liegen hier keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung (u.a. FFH-Gebiete) und der europäischen Vogelschutzgebiete vor. Damit sind für die 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 die Voraussetzungen für ein „beschleunigtes“ Aufstellungsverfahren gemäß § 13a BauGB gegeben.

Wallenhorst, den 2021-08-12

**IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG**

M.Desmarowitzt

Diese Begründung hat zusammen mit der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 dem Rat der Gemeinde in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ zum Satzungsbeschluss vorgelegen.

Salzbergen, den \_\_\_\_\_

Der Bürgermeister