



**GEMEINDE  
SALZBERGEN**

**Bebauungsplan Nr. 47  
5. Änderung**

**„Freizeitgebiet Holsterfeld“**

(mit örtlichen Bauvorschriften)

**Begründung**

**gemäß § 9 (8) BauGB**

Projektnummer: 220022  
Datum: 2022-01-31

**IPW**<sup>■</sup>  
**INGENIEURPLANUNG**  
Wallenhorst

## INHALTSVERZEICHNIS

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

Als gesonderter Teil der Begründung ist der Umweltbericht als Bestandteil der Begründung beigefügt.

Anlage: Schalltechnische Beurteilung

---

**Bearbeitung:**

Dipl.Ing. Jörg Grunwald

Wallenhorst, 2022-01-31

Proj.-Nr.: 220022

**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

Am Standort des Freizeitgebietes Holsterfeld besteht weiterhin eine große Nachfrage nach Wochenendhausgrundstücken.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 47 der Gemeinde Salzbergen (Ursprungsplan 1990) sind im Nordosten des Plangebietes umfangreiche Flächen für Stellplatzanlagen (St) festgesetzt.

Nach mehrjähriger Nutzung des Freizeitgebietes Holsterfeld hat sich herausgestellt, dass diese Stellplatzanlagen in dieser Größenordnung hier nicht benötigt werden. Die Nutzer der Wochenendhausgrundstücke parken ihre Fahrzeuge auf den jeweiligen Grundstücken und für die Tagesgäste des Hengemühlensees sind weitaus weniger Parkmöglichkeiten erforderlich, als vormals angedacht.

Insofern ist es nunmehr vorgesehen, weitere Wochenendhausgrundstücke auszuweisen und dabei die Größenordnung der ursprünglich festgesetzten Stellplatzflächen zu reduzieren. Die im Plangebiet vorhandenen Gehölzstrukturen sollen dabei überwiegend erhalten werden.

Im Ursprungsbebauungsplan Nr. 47 (1990) sind Wochenendhausgebiete gemäß § 10 (1) u. (3) BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung wird nunmehr auch in den Änderungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplan Nr. 47 übernommen. Damit wird die hier bereits vorhandene Nutzungsstruktur aufgenommen und weitergeführt.

Wochenendhausgebiete sind gemäß § 10 BauNVO den Sondergebieten, die der Erholung dienen, zuzuordnen. Ein Wochenendhausgebiet dient seiner Zweckbestimmung nach dem zeitlich begrenzten – also nicht dauernden – Aufenthalt an Wochenenden, in den Ferien (im Urlaub) oder in sonstiger Freizeit in meist landschaftlich bevorzugter Gegend.

Die Änderung des Bebauungsplanes dient den in § 1 (6) Nr. 3 BauGB aufgeführten Belangen (u.a. besondere Berücksichtigung der Belange ... von Sport, Freizeit und Erholung). Die von der Gemeinde Salzbergen aufgeführten Planungsziele sind beachtliche städtebauliche Belange, die die Planung (Aufstellung des Bebauungsplanes) im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB rechtfertigen.

Die Gemeinde Salzbergen unterstützt insofern die vorgesehenen Änderungen im Freizeitgebiet Holsterfeld und stellt zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen den Bebauungsplan Nr. 47, 5. Änderung auf.

### Abbildung: Bebauungsplan Nr. 47 (Ursprungsplan 1990, Ausschnitt o.M.)





## 2 Geltungsbereich/ städtebauliche Werte

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 umfasst das Flurstück Nr.: 73/103 tlw. in der Flur 5, Gemarkung Holsten im „Freizeitgebiet Holsterfeld“, südlich der Straße „Wittenweg“ und westlich der „Holsterfeldstraße“.

Städtebauliche Werte:

<u>Änderungsbereich</u>	ca. 42.000 m <sup>2</sup>
Freizeitwohngebiete	ca. 16.370 m <sup>2</sup>
Parkplatz	ca. 3.160 m <sup>2</sup>
Straßen/ Wege	ca. 1.910 m <sup>2</sup>
Flächen/ Erhalt	ca. 8.620 m <sup>2</sup>
Flächen/ Anpflanzen	ca. 4.353 m <sup>2</sup>
Grünflächen	ca. 7.587 m <sup>2</sup>

## 3 Verhältnis zur Ursprungsplanung

Der Bebauungsplan Nr. 47 (Ursprungsplan 1990, einschließlich der 1. bis 4. Änderung 1996 bis 2011) tritt außer Kraft soweit er durch den Änderungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 ersetzt wird.

Die textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften, die mit der Ursprungsplanung (einschließlich der 1. bis 4. Änderung) erlassen worden sind, werden in diese 5. Änderung übernommen.

## 4 Änderungen des Bebauungsplanes

Entsprechend der o.g. Planungsziele und entsprechend der Vorgaben des Ursprungsplanes werden im Änderungsbereich Sondergebiete, die der Erholung dienen/ Wochenendhausgebiete (gemäß § 10 BauNVO) festgesetzt.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Gebäudehöhe) entsprechen den Festsetzungen des bestehenden Freizeitgebietes. Auf die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 (rechtskräftig seit 1997) wird verwiesen. Diese sind in die 5. Änderung übernommen worden.

Die zulässige Grundfläche der Wochenendhäuser wird auf maximal 60 qm zzgl. eines überdachten Freisitzes von 10 qm festgesetzt. Damit wird der laufenden Rechtsprechung hinsichtlich dem Maß der baulichen Nutzung in Wochenendhausgebieten Rechnung getragen.

Auf das Urteil des OVG Lüneburg (Senat) vom 11.02.2014- 1 KN 67/12 wird verwiesen. Dort wird die vorherrschende Bandbreite für die „durchschnittliche Grund- und Geschossfläche für Wochenendhäuser mit 30-60 m<sup>2</sup> angegeben; nach Stock (in: König/ Roeser/ Stock, 2.Aufl. 2003, § 10 Rn. 24).

Die erforderlichen Straßen/ Wege zur verkehrlichen Erschließung der Wochenendhausgrundstücke werden, einschließlich einer weiteren Anbindung an den Wittenweg, als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung/ private Straßen und Wege gemäß 9 (1) Nr.11 BauGB festgesetzt.

Die Befahrbarkeit des Plangebietes mit 3-achsigen Abfallsammelfahrzeugen ist durch ausreichend bemessene Straßen und geeignete Wendeanlagen gemäß den Anforderungen der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt in der aktuellen Fassung Ausgabe 2006) zu gewährleisten. Das geplante Rückwärtsfahren und das Befahren von Stichstraßen ohne Wendemöglichkeit ist für Entsorgungsfahrzeuge bei der Sammelfahrt nicht zulässig.

Am Ende von Stichstraßen (Sackgassen) sollen in der Regel geeignete Wendeanlagen eingerichtet werden. Sofern in Einzelfällen nicht ausreichend dimensionierte Wendeanlagen angelegt werden können, müssen die Anlieger der entsprechenden Stichstraßen ihre Abfallbehälter an der nächstliegenden öffentlichen, von den Sammelfahrzeugen zu befahrenden Straße zur Abfuhr bereitstellen. Dabei ist zu beachten, dass geeignete Stellflächen für Abfallbehälter an den ordnungsgemäß zu befahrenden Straßen eingerichtet werden und dass die Entfernungen zwischen den jeweils betroffenen Grundstücken und den Abfallbehälterstandplätzen ein vertretbares Maß (i. d. R. 80 m) nicht überschreiten. Dies ist im hier vorliegenden Fall gegeben.

Ansonsten gelten die Festsetzungen aus der Ursprungsplanung (einschließlich der 1. bis 3. Änderung) weiterhin. Ebenso die örtlichen Bauvorschriften aus der Ursprungsplanung (einschließlich der 1. bis 3. Änderung).

## **5 Umweltbericht**

Im Rahmen der Aufstellung des Bauleitplanes wird gemäß § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Umweltauswirkungen werden im Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass nach Durchführung der im Umweltbericht aufgeführten Maßnahmen innerhalb des Plangebietes keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen im Sinne des UVPG verbleiben. Auf den Umweltbericht wird verwiesen.

Der Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB als gesonderter Teil der Begründung beigelegt.

## **6 Ver- und Entsorgung**

Die Wasserversorgung und Elektrizitätsversorgung erfolgt durch den Anschluss bzw. Ausbau des im Änderungsbereich bzw. in der Nachbarschaft 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 tlw. Noch zu erstellende Kanalisationsnetz innerhalb des Plangebiets mit Anschluss an das angrenzende und bereits vorhandene Kanalisationsnetz mit Ableitung zur Kläranlage. Die Reinigung erfolgt somit gemäß den gesetzlich gültigen Vorschriften.

Der Vorhabenträger wird die ordnungsgemäße Schmutzwasserentsorgung im Rahmen der weiteren Erschließungsmaßnahmen, auf der Grundlage der bestehenden SW-Kanalisation – ggf. durch entsprechende Erweiterungen sicherstellen.

Das zusätzlich anfallende Oberflächenwasser soll möglichst auf den Grundstücken versickert werden. 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 800 l/min (48 m<sup>3</sup>/h) für mindestens 2 Stunden vorhanden ist.

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

Die Zuwegung und Aufstell- und Bewegungsflächen der Feuerwehr sind gemäß §§ 1 und 2 der Allgemeinen Durchführungsverordnung zur Niedersächsischen Bauordnung (DVO-NBauO) herzustellen.

## 7 Belange des Immissionsschutzes

Im Rahmen dieser Bauleitplanung ist eine schalltechnische Beurteilung erarbeitet worden, sh. Anlage.

Dabei wird zum einen die **Verkehrslärsituation** auf Grund der rd. 400m nordöstlich verlaufenden Autobahn/ A 30 und der rd. 470m östlich verlaufenden Bundesstraße/ B 70 sowie die **Gewerbelärsituation** auf Grund des nördlich gelegenen Gewerbestandortes „Industriegebiet Holsterfeld“ der Gemeinde Salzbergen und des östlich des Plangebietes gelegenen Gewerbegebietes der Stadt Rheine untersucht.

Die Berechnungen haben gezeigt, dass im Änderungsbereich sowohl die Immissionen des Verkehrslärms als auch die Immissionen des Gewerbelärms im Bereich der Belastungen eines „allgemeinen Wohngebietes“ gemäß § 4 BauNVO liegen werden.

Nach der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) sind die Orientierungswerte für Ferienhaus- / Wochenendhausgebiete auf Grund ihrer besonderen Störanfälligkeit denen eines „reinen Wohngebietes“ gemäß § 3 BauNVO gleichzusetzen. Allerdings trifft hier der Tatbestand einer besonderen Störanfälligkeit eigentlich nicht zu. Auf Grund der in der Nachbarschaft bereits vorhanden Gewerbegebiete und der Autobahn sowie der im Ursprungsplan östlich angrenzend an den Änderungsbereich festgesetzten Freizeitinfrastruktur (Bootshaus/ Restaurant/ Kiosk ...) ist hier die Zuordnung zu den für allgemeine Wohngebiete geltenden Orientierungswerten durchaus sachgerecht, vgl. BauGB Kommentar Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger, Verlag C.H.Beck 2019.

Des Weiteren ist auszuführen, dass die schalltechnischen Orientierungswerte keine rechtlich bindenden Vorgaben sind, bei deren Überschreiten gesunde Wohnverhältnisse im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB zwangsläufig nicht mehr gewahrt sind.

Die Einhaltung oder Unterschreitung der Orientierungswerte ist nach den Ausführungen im Beiblatt 1 zur DIN 18005 lediglich "wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebiets oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen".

Dementsprechend können die Orientierungswerte der DIN 18005 zur Bestimmung der zumutbaren Lärmbelastung eines Wohngebiets oder eines Wochenendhausgebietes im Rahmen sachgerechter Abwägung lediglich als Orientierungshilfe herangezogen werden; von ihnen darf durchaus abgewichen werden.

Auf Grund den hier vorhandenen Rahmenbedingungen (Gewerbegebiete und Autobahn in der Nachbarschaft) ist hier eine Überschreitung der Orientierungswerte für ein reines Wohngebiet bzw. Wochenendhausgebiet durchaus sachgerecht. Zumal hier keine unzumutbaren Lärmbelastungen zu erwarten sind.

Die Berechnungen haben ergeben, dass das Plangebiet zwischen den Straßen „Wittenweg“ und „Holsterfeldstraße“ - aus schalltechnischer Sicht unter der Beachtung von Lärmschutzmaßnahmen möglich ist.

### Straßenverkehrslärm im Plangebiet

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Wochenendhausgebiete werden am Tag und in der Nacht überschritten. Bezüglich des Straßenverkehrslärms (A 30 und B 70) sind Festsetzungen zum passiven Lärmschutz erforderlich. Mit den Festsetzungen können die Überschreitungen bewältigt werden.

Hinweis: Das Plangebiet wird von der **Bundesautobahn BAB A 30** und der **Bundesstraße B 70** beeinflusst. Von den genannten Verkehrsflächen gehen Lärmemissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlagen errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem jeweiligen Straßenbaulastträger weder jetzt noch zukünftig aus dieser Planung Ansprüche auf aktiven und/ oder passiven Lärmschutz oder ggf. erforderlich werdende Maßnahmen bzgl. der Schadstoffausbreitung entlang der BAB A30 und der B 70 geltend gemacht werden.

### Gewerbelärm - einwirkend auf das Plangebiet

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Wochenendhausgebiete werden am Tag und in der Nacht durch die gewerbliche Nutzung im Umfeld überschritten. Die Orientierungswerte für All-gemeine Wohngebiete werden jedoch eingehalten. Daher ist von gesunden Wohnverhältnissen im Plangebiet auszugehen. Lediglich die erwartete Wohnqualität kann für ein Wochenendhausgebiet nicht vollumfänglich gewährleistet werden. Von den Orientierungswerten der DIN 18005 wird im Rahmen der Abwägung abgewichen.

Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan kann der Schutz der Bevölkerung vor den von den Straßen ausgehenden Lärmemissionen gewährleistet werden. Die Erhaltung gesunder Wohnverhältnisse ist hier ausreichend gewährleistet.

## **8 Altablagerungen/ Bodenkontaminationen**

Der Gemeinde Salzbergen sind keine Hinweise bzgl. Altablagerungen oder Bodenkontaminationen in dem Planbereich bekannt.

## **9 Bodenfunde**

Für den Fall, dass archäologisch bedeutsame Bodenfunde in dem Plangebiet getätigt werden, sind diese gemäß Nieders. Denkmalschutzgesetz dem Landkreis anzuzeigen; es wird auf den § 13 des Nds. Denkmalschutzgesetzes hingewiesen, wonach ggf. der Beginn der Bauarbeiten 4 Wochen vorher der zuständigen Denkmalpflegebehörde anzuzeigen ist.

In diesem Zusammenhang wird auf § 14 (1) und (2) des Nds. Denkmalschutzgesetzes hingewiesen; danach sind zutage tretende Funde bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. sind zu schützen, wenn nicht die zuständige Denkmalpflegebehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet hat.

## **10 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.

Für die weitere Abwicklung und Realisierung dieses Bebauungsplanes behält sich die Gemeinde die Durchführung bodenordnender Maßnahmen vor.

## **11 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk**

Wallenhorst, den 2022-01-31

**IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG**

M.Desmarowitz

Diese Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 47, 5. Änderung dem Rat der Gemeinde in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ zum Satzungsbeschluss vorgelegen.

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

Der Bürgermeister