

**BEGRÜNDUNG  
MIT  
UMWELTBERICHT**

**ZUM**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 106**

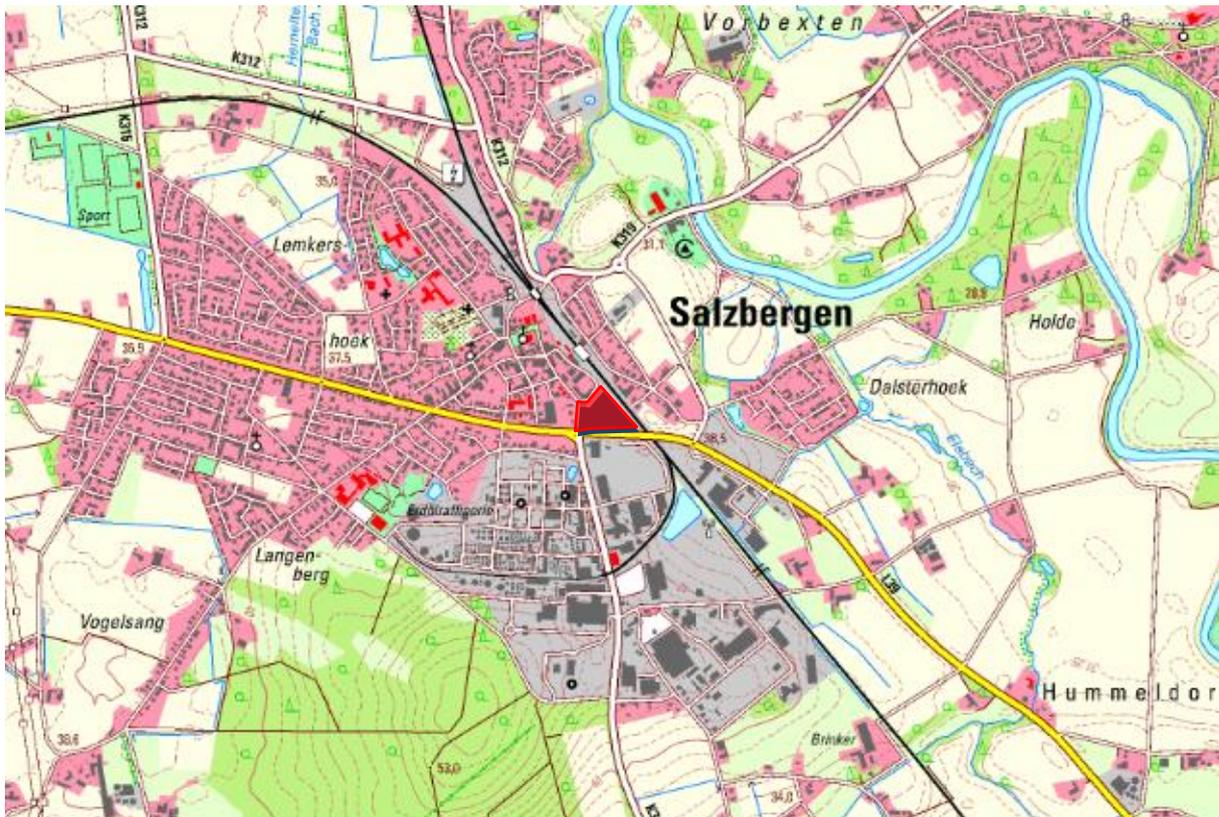
**„SONDERGEBIET ORTSMITTE, BEREICH ZWISCHEN POSTSTRAÙE,  
AM GILLENBRINK, BAHNLINIE UND L39“**

**IN DER**

**GEMEINDE SALZBERGEN**

**IM**

**LANDKREIS EMSLAND**



**Abbildung 1: Übersichtskarte (unmaßstäblich, NLWKN 2022)**

**INHALTSVERZEICHNIS:**

|   |   |           |
|---|---|-----------|
| <b>TEIL I: ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE DER BEBAUUNG</b> |   | <b>8</b>  |
| <b>1</b>  | <b>ALLGEMEINES .....</b>  | <b>8</b>  |
| 1.1   | Planungsunterlagen .....  | 8         |
| <b>2</b>  | <b>LAGE, GRÖÖE UND DERZEITIGER PLANUNGS- UND NUTZUNGSZUSTAND .....</b>                            | <b>8</b>  |
| <b>3</b>  | <b>ÜBERGEORDNETE PLANUNGSAUSSAGEN.....</b>  | <b>9</b>  |
| 3.1   | Regionales Raumordnungsprogramm (RROP 2010) .....   | 9         |
| 3.2   | Flächennutzungsplan.....  | 11        |
| <b>4</b>  | <b>IM GELTUNGSBEREICH GÜLTIGE BEBAUUNGSPLÄNE .....</b>  | <b>12</b> |
| 4.1   | Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 44 Teilplan E .....   | 12        |
| 4.2   | Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 44, Teilplan E .....                          | 15        |
| 4.3   | Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 44, Teilplan E .....                          | 16        |
| <b>5</b>  | <b>ZIELE UND ZWECHE DER PLANUNG (PLANERFORDERNIS/PLANINHALT/ STANDORT) .....</b>                  | <b>19</b> |
| 5.1   | Standortbegründung .....  | 19        |
| 5.2   | Aufgaben des Bebauungsplanes .....  | 19        |
| 5.3   | Planerfordernis/Planinhalt .....  | 19        |
| <b>6</b>  | <b>EINWIRKUNGEN, AUSWIRKUNGEN, ZU BERÜCKSICHTIGENDE BELANGE, ABWÄGUNG ZUM UMWELTBERICHT .....</b> | <b>20</b> |
| 6.1   | Belange des Naturschutzes.....  | 20        |
| 6.2   | Belange der Ver- und Entsorgung .....   | 21        |
| 6.2.1   | Trinkwasserversorgung/Abwasserentsorgung .....  | 22        |
| 6.2.2   | Löschwasserversorgung, Brandschutz .....  | 22        |
| 6.2.3   | Abfallentsorgung .....  | 23        |
| 6.2.4   | Oberflächenentwässerung.....  | 23        |
| 6.3   | Belange der Infrastrukturversorgung .....   | 24        |
| 6.4   | Belange des Immissionsschutzes (Emissionen/Immissionen) .....                                     | 25        |
| 6.4.1   | Gewerbelärm .....   | 26        |
| 6.4.2   | Verkehrslärm .....  | 27        |
| 6.5   | Belange des Verkehrs .....  | 27        |
| 6.5.1   | Bahntrasse.....   | 27        |

|                               |  |           |
|-------------------------------|--|-----------|
| 6.5.2                         | Äußere Erschließung, Auswirkung auf vorhandene Straßen .....   | 28        |
| 6.5.3                         | Innere Erschließung .....  | 29        |
| <b>6.6</b>                    | <b>Belange des Denkmalschutzes .....</b>   | <b>29</b> |
| <b>6.7</b>                    | <b>Belange des Bodenschutzes .....</b>   | <b>29</b> |
| <b>6.8</b>                    | <b>Belange der Bundeswehr .....</b>  | <b>30</b> |
| <b>6.9</b>                    | <b>Belange des Klimaschutzes .....</b>   | <b>30</b> |
| <b>6.10</b>                   | <b>Belange des Einzelhandels .....</b>   | <b>31</b> |
| <b>6.11</b>                   | <b>Störfallbetriebe .....</b>  | <b>32</b> |
| <b>7</b>                      | <b>FESTSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 106 „SONDERGEBIET ORTSMITTE, BEREICH ZWISCHEN POSTSTRASSE, AM GILLENBRINK, BAHNLINIE UND L39“ .....</b>                   | <b>33</b> |
| <b>7.1</b>                    | <b>Art der baulichen Nutzung.....</b>  | <b>33</b> |
| <b>7.2</b>                    | <b>Maß der baulichen Nutzung.....</b>  | <b>34</b> |
| <b>7.3</b>                    | <b>Baugrenze/Bauweise.....</b>   | <b>34</b> |
| <b>7.4</b>                    | <b>Private Grünflächen .....</b>   | <b>34</b> |
| <b>7.5</b>                    | <b>Straßenverkehrsflächen.....</b>   | <b>34</b> |
| <b>7.6</b>                    | <b>Textliche Festsetzungen .....</b>   | <b>34</b> |
| <b>7.7</b>                    | <b>Gestalterische Festsetzungen/örtliche Bauvorschriften .....</b>   | <b>38</b> |
| <b>8</b>                      | <b>HINWEISE.....</b>   | <b>39</b> |
| <b>9</b>                      | <b>SPARSAMER UMGANG MIT GRUND UND BODEN.....</b>   | <b>42</b> |
| <b>TEIL II: UMWELTBERICHT</b> |  | <b>43</b> |
| <b>1</b>                      | <b>EINLEITUNG .....</b>  | <b>43</b> |
| <b>1.a</b>                    | <b>Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans .....</b>  | <b>43</b> |
| 1.a.1                         | Angaben zum Standort.....  | 43        |
| 1.a.2                         | Art des Vorhabens und Festsetzung .....  | 43        |
| 1.a.3                         | Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden .....   | 43        |
| <b>1.b</b>                    | <b>Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Berücksichtigung .....</b>  | <b>44</b> |
| 1.b.1                         | Fachgesetze .....  | 44        |
| 1.b.2                         | Fachplanungen .....  | 44        |
| <b>2</b>                      | <b>BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN (GEM. ANLAGE 1 NR. 2A BESTANDAUFNABME, 2B PROGNOSE, 2C MAßNAHMEN, 2D UND 2E ZUM BAUGB).....</b> | <b>45</b> |

|            |   |           |
|------------|---|-----------|
| <b>2.a</b> | <b>Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)</b> .....                   | <b>45</b> |
| 2.a.1      | Schutzgut Tiere.....  | 46        |
| 2.a.2      | Schutzgut Pflanzen, Biotope .....   | 46        |
| 2.a.3      | Schutzgut Fläche (Ziff. 2b bb) der Anlage 1 zum BauGB) .....  | 46        |
| 2.a.4      | Schutzgut Boden (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB) .....  | 47        |
| 2.a.5      | Schutzgut Wasser (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB) .....   | 49        |
| 2.a.6      | Schutzgut Klima/Luft (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB) .....   | 53        |
| 2.a.7      | Schutzgut Landschaft (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB).....  | 54        |
| 2.a.8      | Biologische Vielfalt (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB) .....   | 55        |
| 2.a.9      | Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB) .....                              | 56        |
| 2.a.10     | Mensch und seine Gesundheit sowie Bevölkerung insgesamt (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB) .....                              | 56        |
| 2.a.10.1   | <i>Immissionen Landwirtschaft</i> .....   | 57        |
| 2.a.10.2   | <i>Immissionen Gewerbe</i> .....  | 57        |
| 2.a.10.3   | <i>Immissionen Verkehr</i> .....  | 58        |
| 2.a.10.4   | <i>Sonstige Immissionen</i> .....   | 59        |
| 2.a.11     | Kulturgüter und sonstige Sachgüter (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB).....  | 59        |
| 2.a.12     | Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB).....         | 59        |
|            | <i>Emissionen</i> .....   | 59        |
| 2.a.13     | Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB) ..... | 60        |
| 2.a.14     | Landschaftspläne und sonstige Fachpläne (§ 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB).....  | 60        |
| 2.a.15     | Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7h BauGB) .....                                      | 60        |
| 2.a.16     | Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung 61                                      |           |
| <b>2.b</b> | <b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung...61</b>                                 |           |
| 2.b.1      | Tiere, Pflanzen, Biotoptypen und biologische Vielfalt .....   | 63        |
| 2.b.2      | Fläche und Boden.....   | 65        |
| 2.b.3      | Wasser.....   | 65        |
| 2.b.4      | Luft und Klima.....   | 67        |
| 2.b.5      | Landschaft .....  | 68        |

|   |  |           |
|---|--|-----------|
| 2.b.6   | Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a & i BauGB) .....   | 68        |
| 2.b.7   | Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB) .....   | 70        |
| 2.b.8   | Mensch und seine Gesundheit sowie Bevölkerung insgesamt (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB) .....   | 70        |
| 2.b.8.1   | <i>Immissionen Landwirtschaft</i> .....  | 70        |
| 2.b.8.2   | <i>Immissionen Gewerbe</i> .....   | 70        |
| 2.b.8.3   | <i>Immissionen Bahntrasse</i> .....  | 70        |
| 2.b.8.4   | <i>Immissionen Straße</i> .....  | 70        |
| 2.b.9   | Kulturgüter und sonstige Sachgüter (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB) .....  | 70        |
| <b>2.c</b>  | <b>Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen, sowie gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen</b> .....  | <b>71</b> |
| 2.c.1   | Tiere .....  | 71        |
| 2.c.2   | Pflanzen, Biotoptypen, Kompensation .....  | 71        |
| 2.c.3   | Fläche und Boden .....   | 72        |
| 2.c.4   | Wasser .....   | 73        |
| 2.c.5   | Luft und Klima .....   | 73        |
| 2.c.6   | Landschaft .....   | 73        |
| 2.c.7   | Kultur- und sonstige Sachgüter .....   | 74        |
| <b>2.d</b>  | <b>Anderweitige Planungsmöglichkeiten; Gründe für die getroffene Wahl</b> .....  | <b>74</b> |
| <b>2.e</b>  | <b>Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Natura 2000-Gebiete, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung, Kultur- und sonstige Sachgüter (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7j)</b> ..... | <b>74</b> |
| <b>3</b>  | <b>ZUSÄTZLICHE ANGABEN (ANLAGE 1 ZIFF. 3 ZUM BAUGB)</b> .....  | <b>75</b> |
| 3.a   | Beschreibung von technischen Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung (Ziff. 3a, Anlage 1 BauGB) .....   | 75        |
| 3.b   | Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen .....  | 76        |
| 3.c   | Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....   | 76        |
|   | Referenzliste der Quellen .....  | 78        |
| <b>TEIL III: ABSCHLIEßENDE ABWÄGUNG UND VERFAHREN</b> |  | <b>81</b> |
| <b>1</b>  | <b>ABWÄGUNG ZU DEN EINZELNEN STELLUNGNAHMEN</b> .....  | <b>81</b> |
| <b>2</b>  | <b>ABWÄGUNGSERGEBNIS</b> .....   | <b>81</b> |

**3 VERFAHREN ..... 82**

**TABELLENVERZEICHNIS:**

|  |    |
|--|----|
| Tabelle 1: Potentielle Wirkfaktoren im Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan .....         | 62 |
| Tabelle 2: Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt ..... | 63 |
| Tabelle 3: Überschlägige Eingriffsbilanzierung – Bestand .....                             | 64 |
| Tabelle 4: Eingriffsbilanzierung - Planung.....  | 64 |
| Tabelle 5: Auswirkungen auf Fläche und Boden.....  | 65 |
| Tabelle 6: Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser.....       | 66 |
| Tabelle 7: Auswirkungen auf Luft und Klima.....  | 67 |
| Tabelle 8: Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft.....                                  | 68 |
| Tabelle 9: Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern im Plangebiet .....                  | 69 |

**ABBILDUNGSVERZEICHNIS:**

|   |    |
|---|----|
| Abbildung 1: Übersichtskarte (unmaßstäblich, NLWKN 2022) .....                                      | 1  |
| Abbildung 2: Luftbild unmaßstäblich (NLWKN 2022) .....  | 9  |
| Abbildung 3: Auszug aus dem RROP 2010 des Landkreises Emsland (unmaßstäblich) .....                 | 10 |
| Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Salzbergen .....                       | 12 |
| Abbildung 5: Übersicht über die Festsetzung aus dem Bebauungsplan Nr. 44, Teilplan E ..             | 13 |
| Abbildung 6: 1. Änderung des Geltungsbereichs des Bebauungsplan Nr. 44, Teilplan E ....             | 15 |
| Abbildung 7: 2. Änderung des Geltungsbereichs des Bebauungsplan Nr. 44, Teilplan E ....             | 16 |
| Abbildung 8: Lage der Telekommunikationslinien.....   | 25 |
| Abbildung 9: Lärmpegelbereiche im Geltungsbereich (Zech 2022).....                                  | 26 |
| Abbildung 10: Zentraler Versorgungsbereich Ortsmitte Salzbergen (GMA 2016) .....                    | 32 |
| Abbildung 11: Auszug aus dem LRP des Landkreises Emsland (unmaßstäblich; 2001).....                 | 45 |
| Abbildung 12: Grad der Bodenversiegelung in der Gemeinde, unmaßstäblich (NIBIS 2022).....           | 47 |
| Abbildung 13: Bodenkarte, unmaßstäblich (NIBIS 2022) .....  | 48 |
| Abbildung 14: Bodenfruchtbarkeit (NIBIS 2022) .....   | 48 |
| Abbildung 15: Grundwasserleitertypen der oberflächennahen Gesteine, unmaßstäblich (NIBIS 2022)..... | 50 |
| Abbildung 16: Durchlässigkeit der oberflächennahen Gesteine, unmaßstäblich (NIBIS 2022).....        | 50 |
| Abbildung 17: Grundwasserneubildung, unmaßstäblich (NIBIS 2022).....                                | 51 |
| Abbildung 18: Lage der Grundwasseroberfläche, unmaßstäblich (NIBIS 2022).....                       | 51 |
| Abbildung 19: Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung, unmaßstäblich (NIBIS 2022) .....          | 52 |
| Abbildung 20: Abgrenzung des Einzugsgebietes; unmaßstäblich (NLWKN 2022) .....                      | 53 |
| Abbildung 21: Darstellung des Gewässernetzes, unmaßstäblich (NLWKN 2022).....                       | 53 |
| Abbildung 22: Luftbild des Planbereich, unmaßstäblich (NIBIS 2022) .....                            | 55 |
| Abbildung 23: Lärmpegelbereiche im Geltungsbereich (Zech 2022).....                                 | 57 |

**ANLAGEN:**

- Stellungnahme zum Störfallbetrieb H&R Chemisch-Pharmazeutische Spezialitäten GmbH (RG01252): ARU Ingenieurgesellschaft (März 2021).
- Abstandskarte: Ermittlung des angemessenen Abstand für den Betriebsbereich der H&R Chemisch-Pharmazeutische Spezialitäten GmbH in Salzbergen unter dem Gesichtspunkt des § 50 BImSchG; ucon (18.10.2016).
- Biotoptypenkartierung: regionalplan & uvp (September 2022).
- Abwägung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
- Schalltechnischer Bericht (Nr. LL 16397.1/01) zur Verkehrs- und Gewerbelärmuntersuchung im Rahmen der 60. Änderung des FNP und zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 106 „Ortsmitte, Bereich zwischen Poststraße, Am Gillenbrink, Bahnlinie und L39“ in 48499 Salzbergen: Zech Ingenieurgesellschaft (Dezember 2022).

- Verkehrsuntersuchung – Erweiterung Einkaufszentrum in Salzbergen: Ingenieurbüro für Straßen- und Tiefbau (Projekt-Nr. 2649) (Oktober 2022).
- Raumordnerische Beurteilung von Einzelhandelsgroßprojekten; Neubau und Erweiterung zweier Lebensmittelmärkte und zweier Fachgeschäfte in der Gemeinde Salzbergen: Landkreis Emsland (2022)

# **TEIL I: ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE DER BEBAUUNG**

## **1 ALLGEMEINES**

In der Gemeinde Salzbergen wird die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 106 „Ortsmitte, Bereich zwischen Poststraße, Am Gillenbrink, Bahnlinie und L39“ erforderlich, um auf die aktuellen städtebaulichen Gegebenheiten reagieren zu können. Im Geltungsbereich ist die Modernisierung und die Erweiterung eines bestehenden Gebäudes für Grundversorger vorgesehen.

Als Art der baulichen Nutzung beinhaltet dieser Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

- Sonstiges Sondergebiet (SO)
- Mischgebiet (MI)
- Straßenverkehrsfläche
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern.

Weitere Darstellungen sind nicht enthalten.

### **1.1 Planungsunterlagen**

Der Bebauungsplan wird auf einer Planunterlage im Maßstab 1:1.000 angefertigt. Die Planunterlage wurde durch das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN); Regionaldirektion Osnabrück-Meppen - Katasteramt Lingen zur Verfügung gestellt und wird unter der Antragsbuch-Nr. L4-112/2011 geführt. Der Planausschnitt beinhaltet einen Teilbereich der Gemeinde Salzbergen, Gemarkung Salzbergen, Flur 6.

## **2 LAGE, GRÖÖE UND DERZEITIGER PLANUNGS- UND NUTZUNGSZUSTAND**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 106 „Sondergebiet Ortsmitte, Bereich zwischen Poststraße, Am Gillenbrink, Bahnlinie und L39“ liegt am südöstlichen Rand des Ortskernes von Salzbergen.

Die Lage des Geltungsbereiches kann dem Übersichtsplan auf dem Deckblatt sowie dem Luftbild (vgl. Abbildung 1 & 2) entnommen werden. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt etwa 1,88 ha. Die Geländehöhe bewegt sich um 35,0 m NHN. Im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird vornehmlich ein „Sonstiges Sondergebiet“ gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum (EKZ)“ festgesetzt. Ein kleiner Teilbereich bleibt als Mischgebiet (MI) bestehen. Der Geltungsbereich umfasst neben einem bestehenden Supermarkt auch dazugehörige Parkflächen, Mischgebiet mit Wohnbebauung sowie im südlichen Bereich Gehölzstrukturen.

Die Planfläche befindet sich im Südosten des Ortskernes der Gemeinde Salzbergen. Der Geltungsbereich wird südlich durch die Landesstraße (L39) und westlich durch die Poststraße begrenzt. Richtung Nordwesten befindet sich die Gemeindestraße „Am Gillenbrink“ sowie nach Nordosten Bahngleise der Bahntrasse Rheine/Norddeich. Aktuell wird der Geltungsbereich dieser Bauleitplanung überwiegend gewerblich genutzt (Combi- & Aldi-Markt). Der westliche Bereich ist durch Wohnnutzung geprägt.

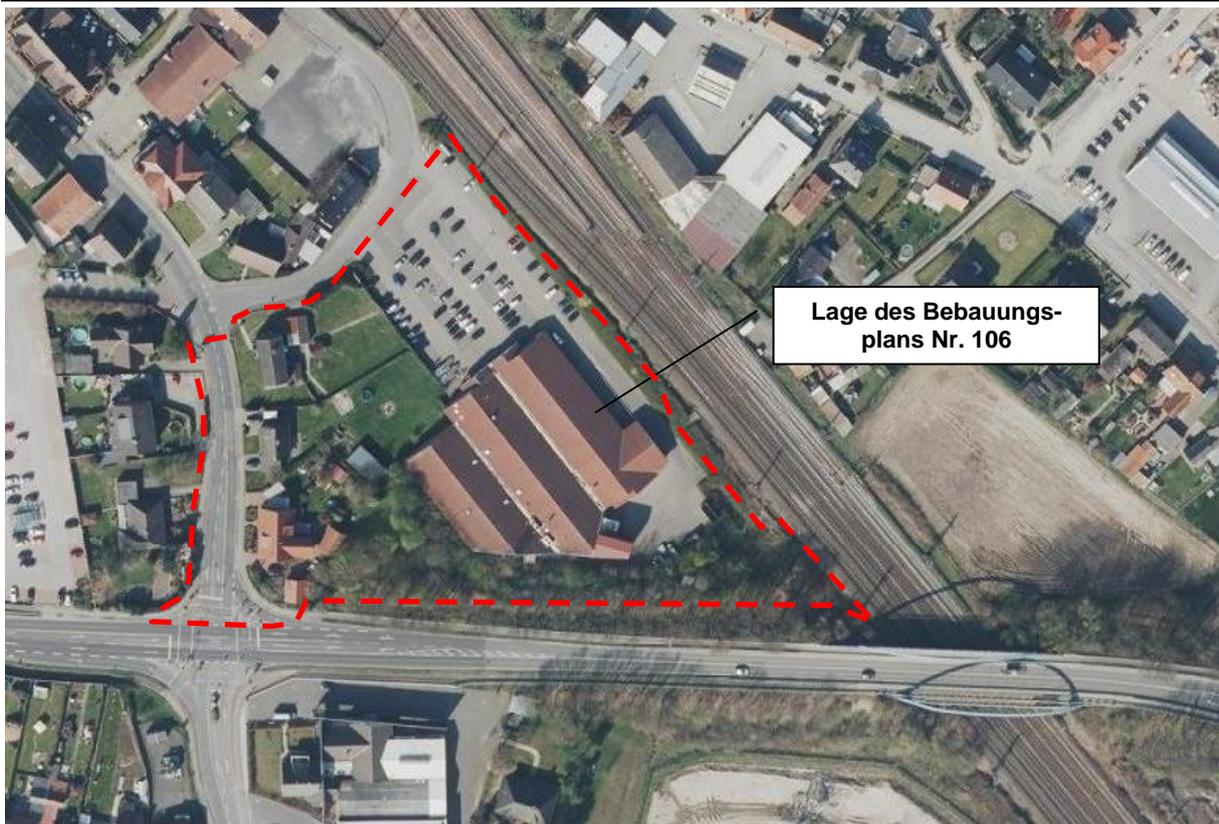
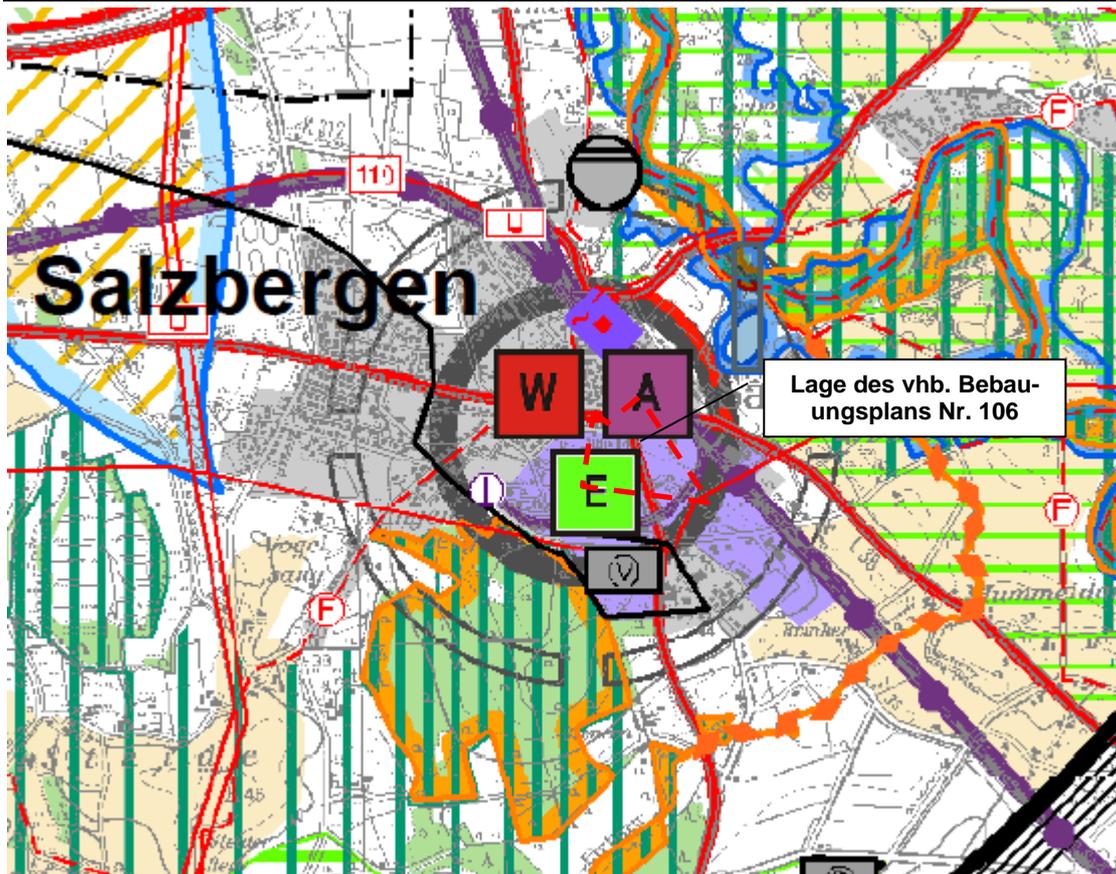


Abbildung 2: Luftbild unmaßstäblich (NLWKN 2022)

### **3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGSAUSSAGEN**

#### **3.1 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP 2010)**

Nach dem zeichnerischen Teil des Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Emsland (RROP 2010) liegt das Planungsgebiet im Bereich „Vorhandene Bebauung/Bauleitplanerisch gesicherter Bereich“ (Textziffer 2.2 01).



**Abbildung 3: Auszug aus dem RROP 2010 des Landkreises Emsland (unmaßstäblich)**

Im RROP 2010 des Landkreises Emsland ist Salzbergen als „Grundzentrum mit mittelzentraler Teilfunktion“ (vgl. Textziffer 2.2 04 des RROP 2010) ausgewiesen. Salzbergen gilt als ein Standort mit der Schwerpunktaufgabe der „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ sowie der „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“ (vgl. Textziffer 2.2 05 des RROP 2010). Darüber hinaus kommt Salzbergen als Standort die „besondere Entwicklungsaufgabe Erholung“ (vgl. Textziffer 2.1 05 des RROP 2010) zu.

Im Textteil heißt es hierzu: „In diesen Grundzentren sind zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den allgemeinen täglichen Grundbedarf zu sichern und zu entwickeln. Auch in den Gemeinden und Gemeindeteilen außerhalb der Standorte der Mittel- und Grundzentren sind zur Aufrechterhaltung einer wohnortbezogenen Nahversorgung im erforderlichen Maße Wohn- und Gewerbebauland sowie Infrastruktureinrichtungen im Rahmen der Bauleitplanung auf der Grundlage der Bevölkerungsentwicklung bereitzustellen.“ (vgl. Textziffer 2.2 06 07 des RROP 2010)

### **Raumordnerische Beurteilung des Vorhabens**

„Gemäß Landes-Raumordnungsprogramm des Landes Niedersachsen (LROP) 2017 und Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland (RROP) 2010 erfordert die Ausweisung neuer Flächen für den großflächigen Einzelhandel eine Abstimmung im regionalen und überregionalen Rahmen (Abstimmungsgebot). Gemäß Kongruenzgebot müssen Verkaufsfläche und Warensortiment von Einzelhandelsgroßprojekten der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen. Sofern der Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Ansiedlungsgemeinde nicht wesentlich überschreitet, entspricht das Vorhaben dem Kongruenzgebot. Verkaufsfläche und Warensortiment von Einzelhandelsgroßprojekten sind nur an städtebaulich integrierten Standorten zulässig (Integrationsgebot). Zusätzlich sind neue Einzelhandelsgroßprojekte nur innerhalb eines Zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig (Konzentrationsgebot). Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und

deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und integrierte Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtungsverbot).

Demnach ist ein Einzelhandelsgroßprojekt mit den Zielen der Raumordnung vereinbar, wenn

- Verkaufsfläche und Warensortiment der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen und
- ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

### Beurteilung

Die Gemeinde Salzbergen ist im RROP 2010 als Grundzentrum ausgewiesen und hat damit die zentralen Einrichtungen zur Deckung des Allgemeinen täglichen Grundbedarfs bereitzustellen.

Nach raumordnerischer Prüfung sowie nach Auswertung der vorgelegten gutachterlichen Ausführungen und der eingegangenen Stellungnahme stellt der Landkreis Emsland fest, dass die Erweiterung und der Neubau zweier Lebensmittelmärkte (Aldi und Combi) sowie die Ansiedlung zweier Fachgeschäfte (Takko und Tedi) mit den vorgenannten Verkaufsflächen in Übereinstimmung mit dem Einzelhandelskonzept der Gemeinde Salzbergen, von der Lage sowie vom Verkaufs- und Angebotssortiment mit der zentralörtlichen Bedeutung Salzbergens vereinbar ist, ausgeglichene Versorgungsstrukturen benachbarter Gemeinden sowie die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte nicht wesentlich beeinträchtigt werden oder schädliche raumordnerische Auswirkungen zu erwarten sind.

Da es sich bei dem Vorhaben um ein Einzelhandelsgroßprojekt gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung handelt, ist im Rahmen der Bauleitplanung (Sondergebiet „Einzelhandel“) sicherzustellen, dass die der raumordnerischen Überprüfung zugrundeliegenden Verkaufsflächen eingehalten werden“ (Landkreis Emsland, 2022).

Die vollständige raumordnerische Beurteilung befindet sich im Anhang.

## **3.2 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan hat als vorbereitende Bauleitplanung die Aufgabe, die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen darzustellen. Er ist die Grundlage für die Aufstellung der Bebauungspläne (verbindliche Bauleitpläne).

Gem. § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB kann auch eine bauleitplanerische Regelung sein, die es ermöglichen soll, einer Bedarfslage gerecht zu werden, die sich zwar noch nicht konkret abzeichnet, aber bei vorausschauender Betrachtung in einem absehbaren Zeitraum erwartet werden kann (OVG Niedersachsen, 17.02.05 - 1 KN 7/04). Da der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB „aus dem Flächennutzungsplan entwickelt“ werden muss, besteht das Erfordernis, den Flächennutzungsplan entsprechend zu ändern. Dies erfolgt im Rahmen der 60. Änderung (Parallelverfahren).

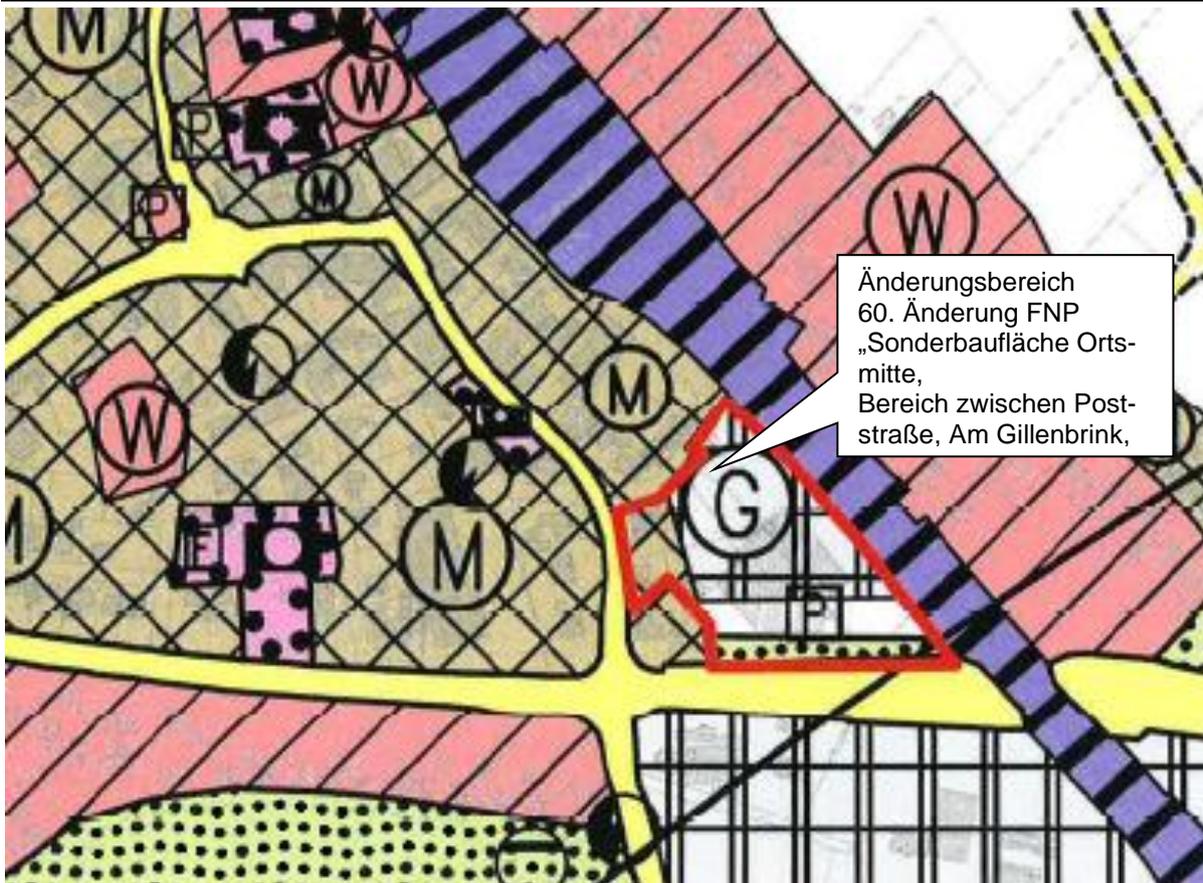


Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Salzbergen

Das Plangebiet ist derzeit im Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Salzbergen als gewerbliche Baufläche (G) sowie in einem Streifen parallel zur Poststraße als gemischte Baufläche (MI) dargestellt. Südlich, westlich und nordwestlich grenzen Straßen an. Nordöstlich wird das Gebiet durch eine Bahntrasse begrenzt. Zusätzlich befindet sich am südlichen Rand des Plangebiets ein begrünter Streifen in Form einer Grünfläche mit Erhaltungsgebot (vgl. vorherige Abbildung).

Als Art der baulichen Nutzung wird im Rahmen der 60. Flächennutzungsplanänderung (Parallelverfahren) die Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel und Dienstleistungen“ gem. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO vorgesehen.

Dem § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, wird somit entsprochen.

## 4 IM GELTUNGSBEREICH GÜLTIGE BEBAUUNGSPLÄNE

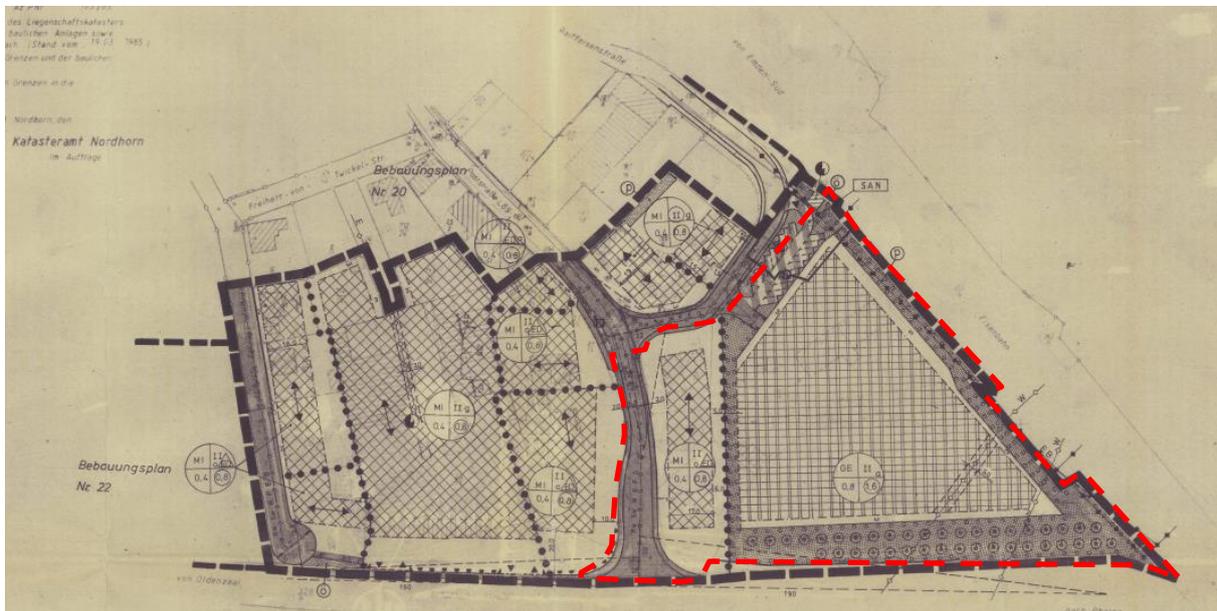
### 4.1 Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 44 Teilplan E

Der nachfolgenden Abbildung kann entnommen werden, dass im Bebauungsplan Nr. 44 Teilplan E für den Geltungsbereich dieser Bauleitplanung nachfolgende Festsetzungen definiert wurden:

| Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO        | Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO          |
|---|---|
| Grundflächenzahl = 0,8                    | Grundflächenzahl = 0,4                    |
| Geschossflächenzahl = 1,6                 | Geschossflächenzahl = 0,8                 |
| Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß = II | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß = II |
| abweichende Bauweise (a)                  | offene Bauweise (o)                       |

|                                    |                                       |
|------------------------------------|---------------------------------------|
| Sockelhöhe 0,6 m (TF2)             | Sockelhöhe 0,6 m (TF2)                |
| Traufhöhe I = 2,70 – 3,50 m (TF3)  | Traufhöhe I = 2,70 – 3,50 m (TF3)     |
| Traufhöhe II = 5,00 – 6,50 m (TF3) | Traufhöhe II = 5,00 – 6,50 m (TF3)    |
| Dachneigung I = 35° - 45°          | Dachneigung I = 35° - 45°             |
| Dachneigung II = 28°- 35°          | Dachneigung II = 28°- 35°             |
|                                    | nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig |

- Baugrenze
- Straßenverkehrsfläche inkl. Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: öffentlicher Parkplatz
- Grünflächen als Flächen mit Pflanzgebot (Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und b) Abs. 6 BauGB)
- Abgrenzungsbereiche unterschiedlicher Nutzungen
- Sichtdreieck zur L39
- Oberirdische Leitungen
- Fläche für Versorgungsanlage (Elektrizität)



**Abbildung 5: Übersicht über die Festsetzung aus dem Bebauungsplan Nr. 44, Teilplan E**

---

## **Textliche Festsetzung (TF) des Ursprungsbebauungsplans**

Die textlichen Festsetzungen aus dem Ursprungsbebauungsplan lauten wie folgt:

### Planungsrechtliche Festsetzungen

#### § 1 Stellung baulicher Anlagen

Gem. § 31 Abs. 1 BBauG kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde eine Ausnahme von der festgesetzten Stellung der baulichen Anlagen zulassen. Die Abweichung muss dabei genau 90 Grad betragen.

#### § 2 Sockelhöhe

Die Sockelhöhe (Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens) darf, gemessen von der Oberkante Mitte fertiger Straße bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite 0,60 m nicht überschreiten.

#### § 3 Traufenhöhe

Die Traufenhöhe, gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden mit der Dachhaut, muss bei eingeschossigen Gebäuden zwischen 2,70 m und 3,50 m betragen. Bei zweigeschossigen Gebäuden – soweit das zweite Geschoss nicht im Dachraum liegt – muss die Traufenhöhe, gemessen wie oben, zwischen 5,00 m und 6,50 m betragen.

### Gestalterische Festsetzung

#### § 1 Dachausbildung

Die Dachausbildung einschließlich der Garagen und Nebengebäude gem. § 14 BauNVO in den Mischgebieten muss als Sattel- oder Walmdach erfolgen. Krüppelwalmdächer bis zu einem Drittel Gesamtgiebelfläche sind zulässig. Dabei muss der Krüppelwalm symmetrisch ausgebildet werden.

Bei eingeschossigen Gebäuden muss die Dachneigung zwischen 35 Grad und 45 Grad betragen, bei zweigeschossigen zwischen 28 Grad und 35 Grad, soweit das Geschoss nicht im Dachraum liegt.

#### § 2 Außenwandgestaltung

Die Gebäude in den Mischgebieten sind mit Ziegelverblendmauerwerk zu errichten. Die Verwendung von Holz, Putz und Schiefer bei der Fassadengestaltung ist zugelassen. Dabei dürfen die mit diesen Materialien gestalteten Fassadenflächen max. 1/3 der Gesamtfläche betragen. Das Ziegelverblendmauerwerk hat sich der Umgebung anzupassen.

#### § 3 Nebengebäude/Garagen (gem. § 14 BauNVO)

Die Wandoberflächengestaltung von Garagen und Nebengebäuden sowie Anbauten und sonstiger Wirtschafts- und Nebengebäude sind in Material und Farbe gleich dem Wohn- bzw. Hauptgebäude auszubilden.

#### § 4 Einfriedung

Im Mischgebiet sind auch straßenseitig Einfriedungen zulässig. Sie sind bei Wohngrundstücken als lebende Hecken bis zu einer Höhe von 0,80 m zu errichten. Bei gewerblich genutzten Grundstücken ist im Einvernehmen mit der Gemeinde Salzbergen eine andere und höhere Einfriedung zulässig.

## 4.2 Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 44, Teilplan E



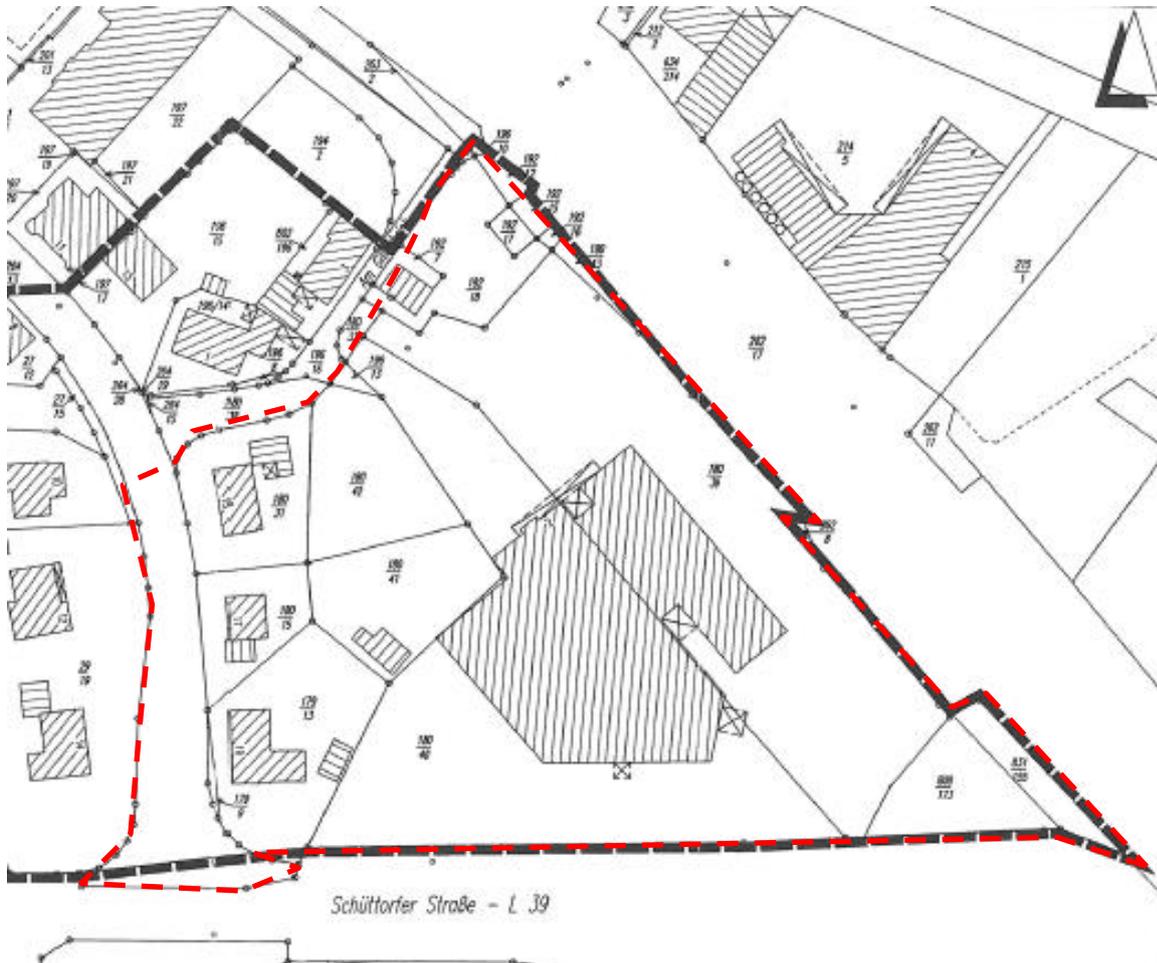
**Abbildung 6: 1. Änderung des Geltungsbereichs des Bebauungsplan Nr. 44, Teilplan E**

- Gewerbegebiet (GE) gem § 8 BauNVO
- Grundflächenzahl = 0,8
- Geschossflächenzahl = 1,6
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß = II
- Abweichende Bauweise, Gebäude dürfen eine Seitenlänge von 50 m überschreiten, die Grenzabstände richten sich nach den Vorschriften der NBauO.
- Baugrenze
- Straßenverkehrsfläche inkl. Straßenbegrenzungslinie
- Sichtdreieck zur L39
- Private Grünflächen mit Erhalt/Pflanzgebot (Schutzpflanzung)
- Ober- und unterirdische Leitungen nebst Schutzstreifen

### Textlicher Hinweis

Der Bebauungsplan Nr. 44 „Ortsmitte, Teilplan E“ tritt außer Kraft, soweit er durch den Geltungsbereich dieser 1. Änderung erfasst wird.

### **4.3 Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 44, Teilplan E**



**Abbildung 7: 2. Änderung des Geltungsbereichs des Bebauungsplan Nr. 44, Teilplan E**

#### Örtliche Bauvorschriften

##### **§ 1 Werbeanlagen**

- (1) Werbeanlagen sind nur auf dem Betriebsgelände (Stätte der Leistung) zulässig. Als Betriebsgelände gilt das Grundstück, auf dem das Gewerbe ausgeübt wird. Sie sind grundsätzlich nur am Betriebsgebäude zulässig, soweit nicht hinsichtlich freistehender Werbeanlagen nachfolgend eine andere Regelung zugelassen ist.
- (2) Werbeanlagen dürfen die Giebelkanten nicht verdecken.
- (3) Die Oberkanten von horizontal verlaufenden Werbeanlagen dürfen in der Höhe nur bis 20 cm unter OK der Brüstung der Fenster im Obergeschoss angebracht werden. Horizontale Werbeanlagen dürfen nicht höher als 70 cm sein. Ihre Länge darf im Einvernehmen mit der Gemeinde 3,00 m übersteigen, wenn sich das aus den Proportionen des Firmennamens ergibt.

Werbeschriften, die aus Einzelbuchstaben bestehen, können bis 80 % der Fassadenbreite einnehmen.

- (4) Vertikal verlaufende Werbeanlagen sind oberhalb der Brüstung 1. OG zulässig, wenn ihre Breite 60 cm und ihre Höhe 1,20 m nicht überschreitet. Sie sind oberhalb der Brüstung 1. OG nur an äußeren Gebäudekanten als Ausleger zulässig.

- (5) Die Fensterflächen von Obergeschossen dürfen nicht für Werbezwecke verwendet werden. Ausnahmen werden zugelassen, wenn sich im 1. OG ein Gewerbebetrieb befindet, der Anspruch auf eigene Werbeanlagen hat.
- (6) Rechtwinklig zur Gebäudefront angebrachte vollflächige Werbeanlagen (Ausleger) dürfen nicht mehr als 0,80 m über die Gebäudefront hinausragen und nicht höher als 1,20 m und nicht tiefer als 0,25 m sein. Diese dürfen von innen nicht beleuchtet werden. Je Laden ist maximal ein Ausleger zulässig.
- (7) Parallel zur Gebäudefront angebrachte Werbeanlagen in Form geschlossener Werbeschaukästen dürfen nur bis zu einer Höhe (OK Schaukasten) von 2,00 m – gemessen von OK des Schnittpunktes der Gebäudefront mit dem angrenzenden Terrain – angebracht werden. Die Ansichtsfläche darf nicht größer sein als 2,00 m<sup>2</sup> und die Ausladung in den Straßenraum darf nicht mehr als 0,25 m betragen.
- (8) Bewegliche sowie als Lichtbild laufende Werbeanlagen und Lichtwerbung mit Wechselschaltung sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind zeitlich begrenzte Sonderaktionen mit einer Zeitdauer von max. 1 Monat pro Jahr (z.B. Weihnachtszeit).
- (9) Das vollflächige Verkleben von Schaufenster ist unzulässig. Werbefolien, Anstriche, Plakate etc. sind zulässig, soweit diese die Schaufensterfläche nicht mehr als 50 % überdecken.
- (10) Freistehende Werbeanlagen (Werbetafeln) sind nur ausnahmsweise im Einvernehmen mit der Gemeinde und nur auf dem Betriebsgrundstück zulässig. Ihre Größe darf 2,00 m<sup>2</sup> und eine Höhe von mehr als 2,00 m (Oberkante Reklameträger) nicht überschreiten. Pro Grundstück ist nur eine Anlage zulässig. Von diesen Regelungen sind öffentliche Informationstafeln ausgenommen.

## § 2 Markisen, Vordächer und Rollläden

- (1) Markisen und Vordächer an den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen als bewegliche oder feststehende Elemente nur über Schaufenstern und Eingängen als Sonnen- und Wetterschutz angebracht werden. Die Verwendung von grell-leuchtenden Farben (gem. Farbbregister RAL 840 HR: 1026 (Leuchtgelb), 2005 (Leuchtorange), 2007 (Leuchthellorange), 3024 (Leuchtrot), 3026 (Leuchthellrot)) ist in diesem Zusammenhang unzulässig.
- (2) Bei Markisen darf die Auskragung maximal 3,00 m und bei feststehenden Vordächern 1,50 m betragen. Beide müssen eine Mindesthöhe von 2,30 m über Gehwegkante und zum Fahrbahnrand einen Mindestabstand von 0,50 m einhalten.

## § 3 Fenster

- (1) Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig.
- (2) Die Fenster und Türen sind durch Außenwandteile, Pfeiler oder Ständer voneinander zu trennen, welche im gleichen Material oder in der gleichen Farbe wie die Außenwand durchzuführen sind. Sie dürfen weder vor die Fassadenfläche vortreten noch zurücktreten.
- (3) An jeder straßenseitigen Außenwand darf die Gesamtbreite der Öffnung jedem der Geschosse 80 v.H. der Gebäudebreite nicht überschreiten.

## § 4 Dachausbildung

- (1) Die Dächer der Gebäude einschließlich der Garagen und Nebenanlagen sind als Satteldächer oder Walmdächer mit beidseitig gleicher Neigung auszuführen. Krüppelwalmdächer sind nur bis zu einem Drittel der Gesamtgiebelfläche zulässig. Dabei ist der Krüppelwalm symmetrisch auszubilden.

Die vorhandene Dachform ist bei Umbau- und Anbaumaßnahmen beizubehalten. Die Dachneigung muss bei eingeschossigen Gebäuden mindestens 35 Grad und maximal 45 Grad und bei zweigeschossigen Gebäuden mindestens 28 Grad und maximal 35 Grad betragen, soweit das 2. Vollgeschoss nicht im Dachraum liegt.

Die Dachneigung bei Neubauten muss sich der Nachbarbebauung anpassen, wobei eine Abweichung von bis zu 5 Grad möglich ist.

- (2) Bei Neubauten sind Flachdächer auf Hauptgebäuden nicht zugelassen. Flachdachanbauten und eingeschossige Flachdachnebengebäude sind nur auf den von den öffentlichen Verkehrsflächen abgewandten Seiten zulässig.
- (3) Alle Dachflächen dürfen nur einheitlich mit einem Material gedeckt werden. Die Gauben und Zwerchhäuser müssen in Material und Farbe wie das Hauptdach eingedeckt werden. Als Dachdeckung sind nur Ziegel- und Dachsteine in Braun- und Rottönen zulässig. Für untergeordnete Dachflächen und zu gestalterischen Zwecken (Gliederung und Rahmung der Dachfläche) sind auf bis zu 20 % der Dachfläche auch Materialien wie Holz, Schiefer und Kupfer zulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen sind grundsätzlich zulässig.
- (4) Diese Regelungen zur Dachausbildung gelten nicht für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 sowie ebenfalls nicht auf dem Flurstück 24/73, soweit hier zusammenhängende Gebäudekomplexe von einer Grundfläche über 1000 m<sup>2</sup> betroffen sind.

## § 5 Außenwandgestaltung

- (1) Die Gebäude im Plangebiet sind mit Ziegelverblendmauerwerk zu errichten. Die Verwendung von Holz, Putz und Schiefer bei der Fassadengestaltung ist zugelassen. Dabei dürfen die mit diesen Materialien gestalteten Fassadenflächen max. 1/3 der Gesamtfassadenfläche betragen.
- (2) Die Wandoberflächengestaltung von Garagen und Nebenanlagen sowie Anbauten sind in Material und Farbgestaltung entsprechend dem Hauptgebäude auszubilden.

## § 6 Einfriedung

In den Mischgebieten sind straßenseitig Einfriedungen bei Wohnbaugrundstücken als lebende Hecken bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Bei gewerblich genutzten Grundstücken innerhalb der Mischgebiete sind straßenseitige Einfriedungen unzulässig. Soweit sie nicht unmittelbar an die L39 grenzen.

## § 7 Ausnahmen und Befreiungen

- (1) Von den Gestaltungsvorschriften sind auf ausdrücklichen Antrag auf Befreiung Ausnahmen nach den folgenden Maßgaben zulässig (gem. § 86 NBauO).
- (2) Bei Sonderveranstaltungen entsprechend §§ 7 und 8 des UWG (Gesetzes gegen den unlauteren Wettbewerb), also Winter- und Sommerschlussverkauf, Jubiläumsverkäufe sowie Durchführung von Räumungsverkäufen ist ein zeitlich befristetes Abweichen von den Regelungen der §§ 1 bis 3 zulässig (max. Dauer 14 Tage).
- (3) Darüber hinaus sind Ausnahmen im Einzelfall zulässig, soweit die Abweichungen geringfügig sind.

## Ergänzung der textlichen Festsetzungen des Ursprungsplanes

### **§ 1 Nutzungsregelungen (gem. § 1 Abs. 5 BauNVO)**

- (1) Innerhalb des Plangebietes sind Vergnügungsstätten (Diskotheken, Spielhallen, Nachtclubs, Sexkino) unzulässig.

#### Textliche Hinweise

- (1) Entlang der Landesstraße 39 sind die Anbaubeschränkungen von § 24 Nieders. Straßengesetz (NStrG) zu beachten:  
„20 m – Bauverbotszone gem. § 24 Abs. 1 NStrG“  
„40 m – Baubeschränkungszone gem. § 24 Abs. 2 NStrG“  
jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der L 39.  
„Innerhalb der 20 m Bauverbotszone dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Werbeanlagen sind den Hochbauten gleichgestellt und dürfen wie diese innerhalb der Bauverbotszone nicht errichtet werden (Satz 1 Nr. 1 gem. § 24 Abs. 1 NStrG).“
- (2) „Bei der Errichtung oder wesentlichen Änderungen von Werbeanlagen – freistehend oder an Gebäuden – innerhalb der 40 m Baubeschränkungszone ist die Beteiligung und Zustimmung des Straßenbaulastträgers erforderlich“.

## **5 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG (PLANERFORDERNIS/PLANINHALT/STANDORT)**

### **5.1 Standortbegründung**

Dieser Standort bietet sich an, da hier bereits ein Gebäude mit Einzelhandelsbetrieben besteht, das maßvoll erweitert werden kann und eine **ausreichende Flächenverfügbarkeit** durch das angrenzende Grundstück gegeben ist sowie eine bereits nahezu **durchgehende Flächenversiegelung** vorliegen. Auf diese Weise ist eine zusätzliche Versiegelung nur geringfügig notwendig und der Neubau auf der „grünen Wiese“ kann vermieden werden. Dem § 1a des Baugesetzbuches, zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden, wird Rechnung getragen. Zudem bietet sich hier die zentrale Lage und die gute örtliche und überörtliche Erschließung für die Weiterentwicklung der Nahversorgung in der Gemeinde Salzbergen besonders an.

### **5.2 Aufgaben des Bebauungsplanes**

Gem. § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB kann auch eine bauleitplanerische Regelung sein, die es ermöglichen soll, einer Bedarfslage gerecht zu werden, die sich zwar noch nicht konkret abzeichnet, aber bei vorausschauender Betrachtung in einem absehbaren Zeitraum erwartet werden kann (OVG Niedersachsen, 17.02.05 - 1 KN 7/04).

### **5.3 Planerfordernis/Planinhalt**

Planungsanlass ist der Antrag des Grundstückseigentümers bzw. Vorhabenträgers zur Aufstellung eines Bebauungsplans sowie zur zugehörigen Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren. Das Planungsziel besteht darin, die Erweiterung, Modernisierung und Er-

richtung von Einzelhandelsbetrieben, durch die entsprechende Bauleitplanung vorzubereiten und die geplanten baulichen Anlagen zu sichern.

Mit diesem Vorhaben findet die Modernisierung sowie Erweiterung und Ergänzung um weiteren Einzelhandel innerhalb des Planungsgebietes statt.

Um Versiegelung zu vermeiden und somit § 1a Abs. 2 BauGB zu entsprechen, findet die Planung auf bereits versiegelter Fläche statt.

## **6 EINWIRKUNGEN, AUSWIRKUNGEN, ZU BERÜCKSICHTIGENDE BELANGE, ABWÄGUNG ZUM UMWELTBERICHT**

Der § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB enthält eine Aufzählung der Leitlinien und Belange, die in der Abwägung – zur Aufstellung der Bauleitpläne – insbesondere zu berücksichtigen sind. In die Abwägung sind auch die „Bodenschutzklausel“ und die „Eingriffsregelung“ nach § 1a Abs. 2 und 3 BauGB einzubeziehen.

### **6.1 Belange des Naturschutzes**

Aufgrund der nahezu vollständigen bestehenden Versiegelung sind nur geringfügig negative Einflüsse zu erwarten. Der südlich verlaufende Gehölzstreifen liegt innerhalb des Geltungsbereiches und wird hier erhalten.

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung sollten durchgeführt werden, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-RL und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- Vermeidungsmaßnahme V1: Eventuell notwendige Fäll- oder Rodungsarbeiten erfolgen nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September (siehe § 39 Abs. 5 BNatSchG), zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Gehölzbrütern unterschiedlicher Strukturen.
- Vermeidungsmaßnahme V2: Ein eventuell notwendiger Gehölzeinschlag ist auf das unbedingt erforderliche Ausmaß zu reduzieren, um potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erhalten.
- Vermeidungsmaßnahme V3: Die Herrichtung des Baufeldes (wie das Abschieben des Oberbodens) sowie notwendige Arbeiten im Seitenraum von Wegen, Straßen und Gräben erfolgen außerhalb der Brutzeit der auftretenden bodenbrütenden Vogelarten (Zeitraum: 1. März bis 31. Juli), zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Bodenbrütern unterschiedlicher Strukturen.

Ist ein Einhalten der Bauzeitenbeschränkung nicht möglich, ist vor der Baufeldräumung die geplante Baufläche durch geeignetes Fachpersonal auf potenzielle Nester hin zu überprüfen. Sollten sich keine Brutstätten im Baufeld befinden, so ist die Herrichtung des Baufeldes gestattet. Ruhen die Bauarbeiten innerhalb der Brutzeit länger als zwei Wochen, ist eine Wiederaufnahme der Arbeiten erst möglich, wenn keine Brutstätten im Baufeld angelegt wurden. Die Baufläche ist durch geeignetes Fachpersonal zu überprüfen. Sollten sich keine Brutstätten im Baufeld befinden, so können die Arbeiten fortgesetzt werden.

Notwendige Arbeiten im Seitenraum von Wegen, Straßen und Gräben erfolgen außerhalb der Brutzeit von Brutvogelarten der Ruderalfluren, Brachen und Gewässer

(insbesondere der Gräben), zur Vermeidung der Zerstörung von Gelegen (Zeitraum: 1. März bis 31. Juli).

Gehölze mit einem Brusthöhendurchmesser über 20 cm sind bei einer Fällung unmittelbar vor der Maßnahme durch fledermauskundliches Personal auf eine Besetzung durch Fledermäuse zu überprüfen (ökologische Baubegleitung).

- Vermeidungsmaßnahme V4: Die nächtliche Beleuchtung des Geltungsbereiches, insbesondere im Bereich der zukünftigen Stellplatzanlage, ist fledermausfreundlich zu gestalten, damit Tötungen, Verletzungen und Störungen der vorkommenden Fledermausarten vermieden werden.

Die Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG werden durch das geplante Vorhaben nicht erfüllt.

Bei allen Arten kann eine dauerhafte Gefährdung der jeweiligen lokalen Populationen unter Berücksichtigung der definierten Vermeidungsmaßnahmen V1 bis V4 ausgeschlossen werden, so dass sich der Erhaltungszustand der Populationen in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet nicht verschlechtern wird.

Auf die Erstellung eines Landschaftspflegerischen Begleitplanes (LBP) wurde verzichtet, da dessen Inhalte vollumfänglich Teil des Umweltberichts (Teil II der Begründung) sind.

Im Rahmen der Eingriffsbilanzierung (siehe Kapitel 2.b.1, Teil II Umweltbericht) ergab sich in der quantitativen Gegenüberstellung des Bestandwertes von 12.514 Werteinheiten (WE) und des Planungswertes von 7.077 WE ein Kompensationsdefizit von 5.437 WE.

Die benötigten Werteinheiten werden aus dem der Gemeinde Salzbergen zur Verfügung stehenden Ersatzflächen-Pool an bereits geschaffenen Werteinheiten heraus bilanziert. Die gewählte Fläche (Sal-041 (Fläche-Nr. 20) Bezeichnung: Fläche „Piepel“) liegt in der Gemeinde Salzbergen, Flur 27; Flurstück 14/2 an der Devesstraße/Ecke Neuenkirchener Damm. Auf dieser Fläche stehen noch 7.946 Werteinheiten zur Verfügung, welche durch die Aufforstung eines Laubmischwaldes im Jahr 2009 generiert wurden. Die Neuanlage einer Kompensationsfläche/-maßnahme ist somit nicht notwendig.

#### Natura-2000-Gebiete

Im Plangebiet gelten keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG). Zudem sind keine weiteren Schutzgebiete innerhalb des Geltungsbereiches vorhanden. Gebiete des Europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“ (§ 10 Abs. 1 Nr. 8 BNatSchG) sind von der Planung ebenfalls nicht betroffen. Die am nächsten zum Geltungsbereich gelegenen Bereiche befinden sich südlich sowie östlich in rund 600 m Entfernung. Es handelt sich hierbei um die FFH-Gebiete „Ems“ und „Gutswald Stoverm“.

## **6.2 Belange der Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet kann über die in den umliegenden Straßen („Am Gillenbrink“, „Poststraße“) bereits vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen (Abwasser, Frischwasser, Strom, Gas, Telekommunikation etc.) angeschlossen werden. Für die geplante Bebauung ist der Anschluss an vorhandene Erschließungsanlagen grundsätzlich möglich.

Es wird darauf hingewiesen, dass bestehende Ver- und Entsorgungseinrichtungen mit der entsprechenden Vorsicht und Sorgfalt behandelt werden sollen. Bei Arbeiten im Bereich der

Ver- und Entsorgungsleitungen ist das DVGW-Arbeitsblatt GW 315 "Hinweis für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten" zu beachten.

Alle Arbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen sind mit besonderer Sorgfalt auszuführen, da bei Annäherung bzw. deren Beschädigung Lebensgefahr besteht. Bei eventuellen Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Im Hinblick auf einen auch künftig erforderlichen sicheren Betrieb unserer Versorgungseinrichtungen sowie zur Vermeidung von Schäden und Unfällen sind Anpflanzungen sowie alle Erdarbeiten einschließlich Geländeaufhöhungen und -abtragungen im Näherungsbereich der Versorgungsleitungen zwingend mit uns abzustimmen.

Die Erschließungsträger werden frühzeitig zur Gewährleistung einer sicheren und wirtschaftlichen Erschließung des Plangebiets benachrichtigt. Innerhalb der Verkehrsflächen werden geeignete und ausreichende Trassen von mindestens 2,0 m Breite für die Versorgungsleitungen im öffentlichen Seitenraum zur Verfügung gestellt. Die Gesamtbreite setzt sich zusammen aus einer benötigten Rohrgrabenbreite von bis zu 1,2 m und den Mindestabständen zur Endausbaustraße und den Grundstücksgrenzen von jeweils mindesten 0,3 m. Diese Trassen sind von Bepflanzungen, Regenwassermulden, Rigolensystemen und von Versickerungsschächten freizuhalten, um eine ausreichende Rohrdeckung und Betriebssicherheit zu gewährleisten. Bei Baumpflanzungen im Bereich bestehender und noch zu verlegender Versorgungsleitungen muss ein Mindestabstand von 2,5 m eingehalten werden. Es wird in diesem Zusammenhang auf das Merkblatt DVGW GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ verwiesen. Leitungstrassen sind grundsätzlich von Baumpflanzungen freizuhalten.

Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitpassiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, § 3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.

### **6.2.1 Trinkwasserversorgung/Abwasserentsorgung**

Die geplante Bebauung ist bereits an das Trinkwasserversorgungsnetz des Trink- und Abwasserverbandes Bad Bentheim, Schüttorf, Salzbergen und Emsbüren (TAV) angeschlossen. Gleiches gilt für die Abwasserentsorgung.

Es wird darauf hingewiesen, dass südlich zum Plangebiet eine Altablagerung registriert ist. Diese Fläche wird im Altlastenverzeichnis des Landkreises Emsland unter der Anlagennummer 454 045 5 903 0004 mit der Bezeichnung „Erdölraffinerie Salzbergen“ geführt.

Aus Gründen der Vorsorge sind im Planungsgebiet:

- Grundwasserentnahmen zum Zwecke der Nutzung als Brauchwasser nur zulässig, wenn dieses Wasser vorher auf mögliche Verunreinigungen / Kontaminationen untersucht und durch ein entsprechendes Gutachten nachgewiesen wird, dass das Wasser unbelastet ist.
- Grundwasserentnahmen zum Zwecke der Nutzung als Trinkwasser sind unzulässig. Die Trinkwasserversorgung darf nur über das öffentliche Leitungsnetz erfolgen.

### **6.2.2 Löschwasserversorgung, Brandschutz**

Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung obliegt gemäß § 2 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 des Nds. Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) der Stadt bzw. Gemeinde. Der Gesetzgeber hat von der ihm in § 36 NBrandSchG eingeräumten Verordnungsermächtigung, Einzelheiten hinsichtlich der Grundversorgung mit Löschwasser festzulegen, keinen Gebrauch gemacht. Auf

Empfehlung des Landesfeuerwehrverbandes Niedersachsen e.V. ist daher bei der Ermittlung des erforderlichen Löschwasserbedarfs für bebaute Flächen auf die Tabelle „Richtwerte für den Löschwasserbedarf“ im Arbeitsblatt W 405 Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) abzustellen. Danach ist in Industriegebieten mit einer Baumassenzahl (BMZ) von  $>9$  ein Löschwasserbedarf von mindestens 1.600 l/min. (96 m<sup>3</sup>/h) bei einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung bis zu 3.200 l/min. (192 m<sup>3</sup>/h) bei einer mittleren bzw. großen Gefahr der Brandausbreitung vorzuhalten.

Das Trinkwasserversorgungsnetz des Trink- und Abwasserverband Bad Bentheim, Schüttorf, Salzbergen und Emsbüren (TAV) ist nicht für die Versorgung mit Löschwasser ausgelegt. Somit ist die Löschwasserversorgung auch nicht durch den Wasserverband gewährleistet. Der Löschwasserbedarf ist von den entsprechenden Stellen (Brandschutz) zu prüfen, auf Anfrage können Angaben zur Leistungsfähigkeit des Trinkwassernetzes gemacht werden. Im Bedarfsfall können die geplanten Hydranten von der zuständigen Feuerwehr, unter Beachtung des DVGW-Arbeitsblattes W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die örtliche Trinkwasserversorgung, Beiblatt 1: Vermeidung von Beeinträchtigungen des Trinkwassers und des Rohrnetzes bei Löschwasserentnahmen“ und die seit Juli verabschiedete Norm DIN 14346, „Feuerwehrwesen- Mobile Systemtrenner 8-FW“ genutzt werden. Die Trinkwasserversorgung muss jedoch gewährleistet bleiben und es dürfen keine Risiken, die den Bestand der Wasserverteilungsanlagen und die Qualität des Trinkwassers gefährden eingegangen werden.

Aus dem bereits bestehenden Rohrnetz ist derzeit eine Entnahmemenge von 1.600 l/min (96 m<sup>3</sup>/h) möglich. Durch diese Angaben werden weder Verpflichtungen des TAV noch Ansprüche gegen diesen begründet. Die Löschwasserversorgung wird durch zusätzliche geeignete Löschwasserentnahmestellen (Löschwasserteiche nach DIN 14210, Löschwasserbrunnen nach DIN 14220, Löschwasserbehälter nach DIN 14230) in Abstimmung mit der Ortsfeuerwehr und der Unteren Brandschutzbehörde sichergestellt. Die erforderlichen Maßnahmen zur Sicherstellung des abwehrenden Brandschutzes werden in Abstimmung mit dem Gemeindebrandmeister und der Abteilung „Vorbeugender Brandschutz“ des Landkreises Emsland umgesetzt. Die für den ordnungsgemäßen Brandschutz erforderlichen Anlagen werden in der notwendigen Anzahl rechtzeitig im Zuge der Erschließung des Plangebietes in Abstimmung mit den zuständigen Stellen bereitgestellt. Zum Baugenehmigungsverfahren wird ein Brandschutzgutachten/-konzept vorgelegt.

### **6.2.3 Abfallentsorgung**

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.

Eventuell anfallender Sondermüll wird einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zugeführt.

### **6.2.4 Oberflächenentwässerung**

Die Entwässerung des Geltungsbereiches erfolgt bisher über das bereits bestehende Entwässerungssystem. Dieses besteht aus Regenwasserschächten und -leitungen, Regenwasserversickerungsleitungen sowie einer Versickerungsmulde innerhalb der südlich und östlich verlaufenden Gehölzstrukturen. Im Rahmen des vorliegenden Bauvorhaben wird jedoch ein neues Entwässerungskonzept erarbeitet und rechtzeitig vor Baubeginn vorgelegt.

Die Bestimmungen des Nds. Wassergesetzes (NWG) sind zu beachten. Evtl. erforderliche Anträge auf Erlaubnis zur Einleitung von Oberflächenwasser in ein Gewässer und/oder das Grundwasser werden im Rahmen der Erschließungsplanung beantragt.

Sollte das anfallende Oberflächenwasser einem Gewässer zweiter Ordnung zugeführt werden, ist hierfür frühzeitig unter Beteiligung des Verbandes gemäß § 8 WHG eine entsprechende Erlaubnis zu beantragen.

### **6.3 Belange der Infrastrukturversorgung**

Im Rahmen dieser Bauleitplanung wird ein Sonstiges Sondergebiet (SO) festgesetzt.

Es wird ein Anschluss an das Netz des Trink- und Abwasserverband Bad Bentheim, Schütort, Salzbergen und Emsbüren (TAV) angestrebt. Die Detailabstimmungen erfolgen mit dem TAV.

Die Versorgung mit Elektrizität wird über das Netz der zuständigen Energieversorgung sichergestellt.

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen erfolgt durch das zuständige Telekommunikationsunternehmen.

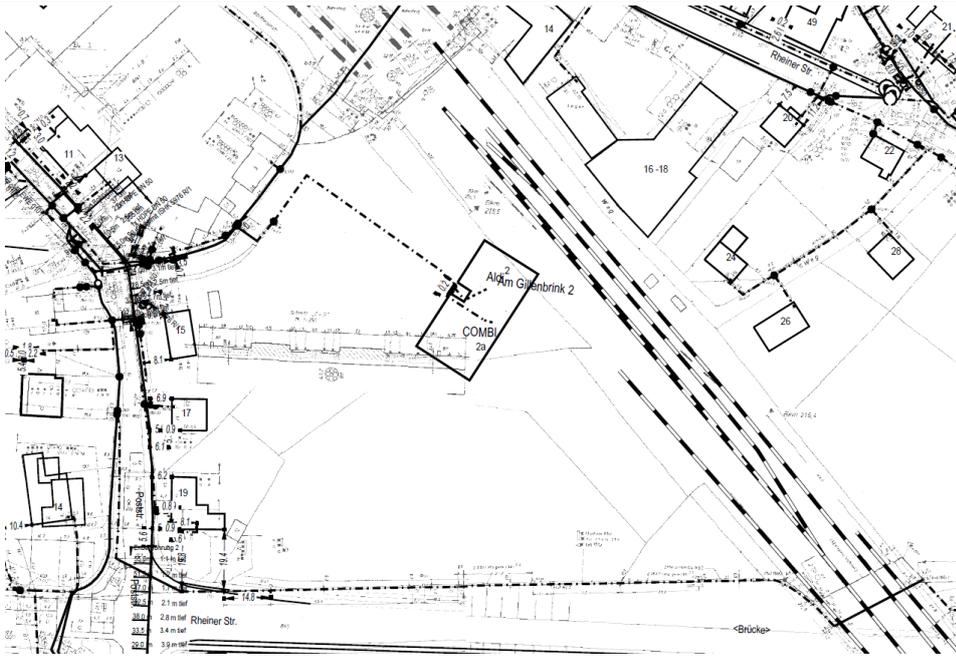
#### **Deutsche Telekom Technik GmbH**

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Telekom, die in nachstehendem Lageplan ersichtlich sind. Diese versorgen die vorhandene Bebauung. Die Belange der Telekom- z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen- sind betroffen.

Es ist nicht ausgeschlossen, dass diese Telekommunikationslinien in ihrem Bestand und in ihrem weiteren Betrieb gefährdet sind. Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes so gering wie möglich gehalten werden. Folgende Belange sind zu berücksichtigen:

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Konkrete Maßnahmen sind so auf die vorhandenen Telekommunikationslinien abzustimmen, dass eine Veränderung oder Verlegung der Telekommunikationslinien vermieden werden kann.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweiggästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.



**Abbildung 8: Lage der Telekommunikationslinien**

#### **6.4 Belange des Immissionsschutzes (Emissionen/Immissionen)**

Aufgrund der angrenzenden Landesstraße (L 39) und insbesondere der nordöstlich verlaufenden Bahntrasse sowie des südlich und südöstlich liegenden Gewerbes kommt es zu Immissionseinwirkungen innerhalb des Planungsgebietes. Daraus ergeben sich nachfolgende Lärmpegelbereiche:

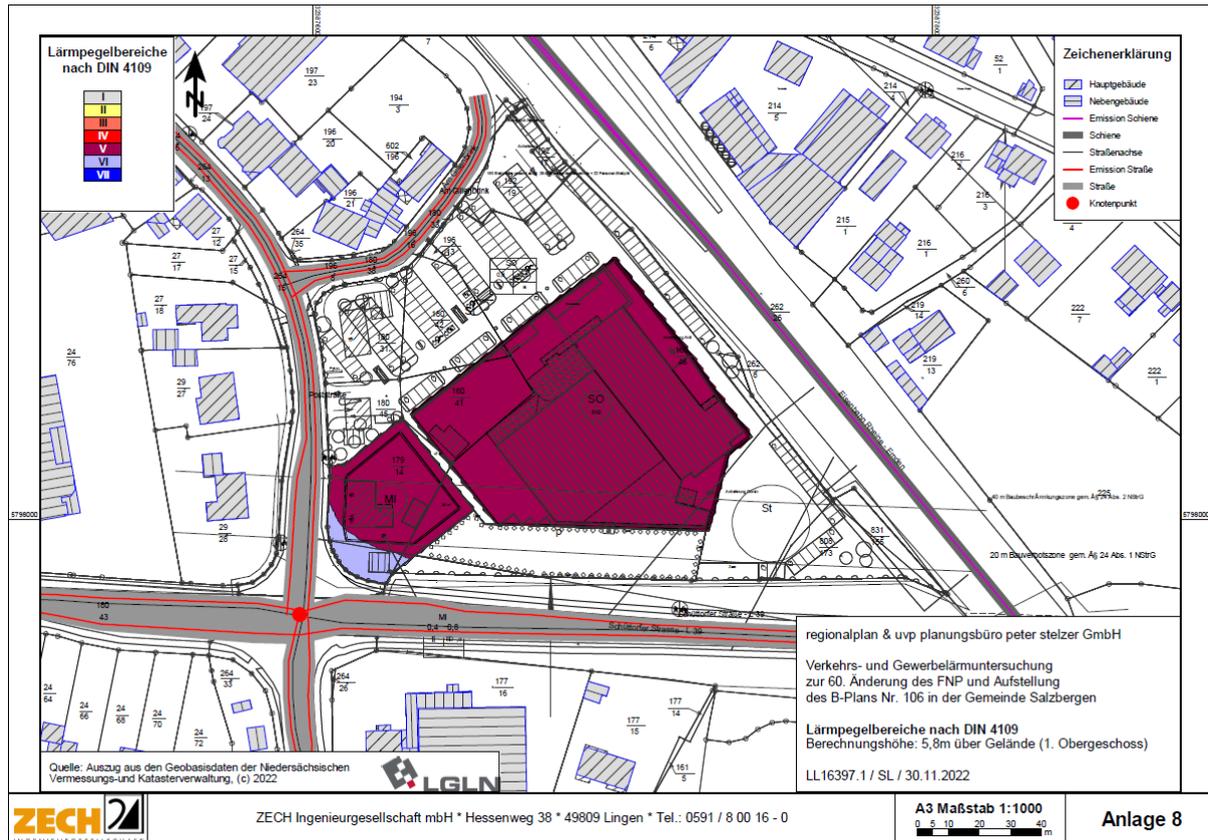


Abbildung 9: Lärmpegelbereiche im Geltungsbereich (Zech 2022)

| Lärmpegelbereich | Maßgeblicher Außenlärmpegel<br>$L_a$ in dB |
|------------------|--|
| V                | 75   |
| VI               | 80   |

Die Lärmpegelbereiche ergeben sich aus den Emissionen von Gewerbe- und Verkehr.

### 6.4.1 Gewerbelärm

Die Gewerbelärmuntersuchung hat ergeben, dass nur an den Wohnhäusern Am Gillenbrink 1 und Am Gillenbrink 3 relevante Immissionsbeiträge durch die geplante Marktnutzung hervorgerufen werden.

An allen übrigen Immissionsorten wird der Richtwert im Tageszeitraum um mindestens 7 dB und im Nachtzeitraum um mindestens 9 dB unterschritten (Einhaltung des Irrelevanzkriteriums der TA Lärm). Zum Teil liegen Immissionsorte mit einer Richtwertunterschreitung um mindestens 10 dB sogar außerhalb des akustischen Einwirkungsbereiches der Märkte. Somit ist hier von keiner unzulässigen Gewerbelärmzusatzbelastung durch das Vorhaben im Sinne der TA Lärm auszugehen.

Am Wohnhaus Am Gillenbrink 1 und 3 wird der Richtwert im Tageszeitraum um mindestens 2 dB unterschritten. Im Nachtzeitraum ist am Wohnhaus Am Gillenbrink 3 davon auszugehen, dass der Richtwert durch die Marktnutzung mit Nachtablieferung eingehalten, aber anteilig ausgeschöpft wird. Somit leisten die geplanten Nutzungen der Märkte relevante Zusatzbeiträge im Sinne der TA Lärm.

Der Beurteilungspegel wird hierbei durch den Ansatz einer nächtlichen An- und Abfahrt eines LKW (inkl. laufendem Kühlaggregat des LKW auf dem Fahrweg) innerhalb der lautesten

*Nachtstunde bestimmt. Diese nächtlichen Anlieferungen sind nach Betreiberangaben bereits im derzeitigen Bestand vorhanden und werden durch die Vorhabenplanung nicht verändert.*

*Wie in Kapitel 3 (siehe Gutachten) zur Einschätzung der Gewerbelärmvorbelastung erläutert, ist an diesen Wohnhäusern Am Gillenbrink davon auszugehen, dass die Gewerbelärmsituation durch die bereits vorhandene Marktnutzung – als Bestandteil der genehmigten Gesamtgewerbelärmsituation – bestimmt wird und die Vorbelastung aus den weiter entfernten Industrie- und Gewerbegebieten auf Grund des Abstands, näher gelegener schützenswerter Wohnnutzungen und der Abschirmung durch vorhandene Gebäude zu vernachlässigen ist bzw. nicht relevant zur Gewerbelärmsituation beitragen dürfte.*

*Unter diesem Aspekt ist auch an den Wohnhäusern Am Gillenbrink von keinen unzulässigen Gewerbelärmeinwirkungen nach TA Lärm auszugehen.*

*Unzulässige Spitzenpegeleinwirkungen durch Einzelereignisse sind bei bestimmungsgemäßer Nutzung und Einhaltung des Standes der Lärminderungstechnik nicht zu erwarten. (Zech Ingenieurgesellschaften 2022).*

#### **6.4.2 Verkehrslärm**

##### Vorhabenerzeugter Mehrverkehr auf öffentlichen Straßen (Nr. 7.4 der TA Lärm)

*Wie die Ergebnisse des Kapitels 11 (siehe Gutachten) zeigen, ist unter Zugrundelegung der verkehrlichen Kennwerte durch den vorhabenerzeugten Mehrverkehr auf öffentlichen Straßen maximal eine Pegelerhöhung um aufgerundet 1 dB zu erwarten.*

*Somit sind – auch bei Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV – im Sinne der Nr. 7.4 der TA Lärm keine unzulässigen Verkehrslärmeinwirkungen durch den vorhabenerzeugten Mehrverkehr auf öffentlichen Straßen zu erwarten (Zech Ingenieurgesellschaften 2022).*

##### Verkehrslärmsituation im Plangebiet – Lärmvorsorge

*Die Untersuchung zur Verkehrslärmsituation im Plangebiet hat Folgendes ergeben:*

- 1) Im Tageszeitraum wird im gesamten Mischgebiet (MI) in allen Geschossen der schalltechnische Orientierungswert von 60 dB(A) überschritten.*
- 2) Im Sondergebiet (SO) wird der schalltechnische Orientierungswert von 65 dB(A) nur in einer kleinen Teilfläche – bezogen auf die Berechnungshöhe von 2 m über Gelände und das Erdgeschoss – eingehalten. Im Großteil des Sondergebietes ist von einer Überschreitung dieses Orientierungswertes im Tageszeitraum auszugehen.*
- 3) Im Nachtzeitraum werden sowohl im Mischgebiet als auch im Sondergebiet die jeweiligen Orientierungswerte im gesamten Gebiet deutlich überschritten. Durch den geplanten Ausschluss von schützenswerten Wohnnutzungen (Wohn-, Schlaf- oder sonstige Übernachtungsräume) im Sondergebiet ist hier der Nachtzeitraum nicht beurteilungsrelevant. (Zech Ingenieurgesellschaften 2022).*

### **6.5 Belange des Verkehrs**

#### **6.5.1 Bahntrasse**

Nordöstlich verläuft in wenigen Metern Entfernung parallel zum Geltungsbereich die Bahnstrecke 2931 Hamm (West)/- Emden Rbf, Bahn-km 216,335-216,555.

Es dürfen die Sicherheit und der Betrieb des Eisenbahnverkehrs auf der planfestgestellten und gewidmeten Bahnstrecke 2931 nicht gefährdet oder gestört werden. Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, Oberleitungsmasten, Gleise etc.) sind stets zu gewährleisten.

Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss.

Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es ist für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.

Es sind die Abstandsflächen gemäß LBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen einzuhalten.

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Einer Versickerung in Gleisnähe ist nicht zulässig.

Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig.

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau-/Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Der Bauherr ist angehalten, das Grundstück im Interesse der öffentlichen Sicherheit und auch im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen und Fahrzeuge derart einzufrieden, dass ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindert wird. Die Einfriedung ist vom Bauherrn bzw. seinen Rechtsnachfolgern laufend instand zu halten und ggf. zu erneuern. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

Die Einfriedung ist innerhalb eines Bereiches von 4,0 m von mit Oberleitung bespannten Gleisen (gemessen von Gleismitte bis zur Einfriedung) gemäß DB Ril 997.0204 mit Kunststoffbeschichtung und bahngeerdetem Prelldraht zu versehen.

### **6.5.2 Äußere Erschließung, Auswirkung auf vorhandene Straßen**

Die äußere Erschließung erfolgt über die bestehende Zufahrtsstraße „Am Gillenbrink“ und eine neu geplante Zufahrt von der „Poststraße“.

Südlich des Geltungsbereiches verläuft die L39. Von dieser kann Lärm ausgehen.

Um Unfälle zu vermeiden, welche sich durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen durch Zu- und Abfahrtverkehr ergeben kann, wurde ein ausreichend großes Sichtdreieck zur Anbindung an die L39 eingepplant.

### **6.5.3 Innere Erschließung**

Die innere Erschließung erfolgt über private, betriebseigene Zufahrten.

### **6.6 Belange des Denkmalschutzes**

In dem gekennzeichneten Bereich sind derzeit keine Bau- oder Bodendenkmale im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) ausgewiesen.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten dennoch archäologische Funde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege zu melden. Die archäologischen Funde und die Fundstelle sind gegebenenfalls 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 des Nds. Denkmalschutzgesetzes).

Die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland ist unter folgender Rufnummer zu erreichen:

(05931) 6605 oder 0160 2535463.

### **6.7 Belange des Bodenschutzes**

Der Boden nimmt mit seinen vielfältigen Funktionen eine zentrale Stellung im Ökosystem ein. Neben seiner Funktion als Standort der natürlichen Vegetation und der Kulturpflanzen weist er durch seine Filter-, Puffer- und Transformationsfunktionen gegenüber zivilisationsbedingten Belastungen eine hohe Bedeutung für die Umwelt des Menschen auf. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen, wobei zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind.

Eine Betroffenheit oder Beeinträchtigung aus dieser Bauleitplanung ist nicht gegeben, da die Fläche bereits jetzt nahezu vollständig versiegelt ist.

Aus bodenschutzfachlicher Sicht werden die nachfolgenden Hinweise zu den Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung negativer Bodenbeeinträchtigungen ergänzt. Vorhandener Oberboden ist vor Baubeginn abzuschleppen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (u.a. DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial, DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben). Arbeitsflächen sollten sich auf das notwendige Maß beschränken und angrenzende Flächen sollten nicht befahren oder anderweitig benutzt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19731). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft vermieden werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden.

## **6.8 Belange der Bundeswehr**

### Flugplätze/Flugbetrieb

Das Plangebiet liegt innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für militärische Flugplätze gem. § 18a Luftverkehrsgesetz. Aufgrund der Lage des Plangebietes ist durch den Flugplatz/Flugbetrieb mit Lärm – und Abgasemissionen zu rechnen. Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden können. Zudem darf die maximale Bauhöhe von 30 m über Grund (einschließlich untergeordneter Gebäudeteile) nicht überschritten werden. Ebenso wird der Bauschutzbereich gem. § 12 Abs. 3 Ziffer 1b LuftVG des militärischen Flugplatzes Rheine berührt. Ferner befindet sich das Plangebiet im Interessengebiet *militärischer Funk*. Sollte für die Errichtung der Gebäude/Anlagen der Einsatz eines Baukrans notwendig werden, ist hierfür gemäß § 15 i.V.m. § 12 LuftVG die Genehmigung der militärischen Luftfahrtbehörde dringend erforderlich. Die Genehmigung ist vom Bauherrn rechtzeitig vor Baubeginn (mindestens 3 Wochen vorher) bei der militärischen Luftfahrtbehörde zu beantragen: *Luftfahrtamt der Bundeswehr, Abteilung Referat 1d, Luftwaffenkaserne Wahn, Postfach 90 61 10 | 529, 51127 Köln*

### Landkampfmittel

Es erfolgte für den Geltungsbereich keine vollständige Auswertung der vorliegenden Luftbilder durch das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Hameln – Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst. Die vorliegenden Luftbilder des LGLN können nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden. Auf den bereits bebauten Flächen sind bislang keine Hinweise auf Kampfmittel zu Tage getreten. Es kann deshalb, insbesondere auch vor dem Hintergrund der bisherigen baulichen Nutzung im Plangebiet, davon ausgegangen werden, dass auch auf den Flächen für den Geltungsbereich von einer Baugrundsicherheit in Bezug auf Kampfmittel auszugehen ist. Sollten dennoch bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hameln Hannover zu benachrichtigen.

## **6.9 Belange des Klimaschutzes**

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen. Der Beitrag der Bauleitplanung zum Umwelt- und Naturschutz erfolgt damit auch für die Ziele des globalen Klimaschutzes. Dies verbessert die Möglichkeiten von Gemeinden und Vorhabenträger, die Belange des Klimaschutzes im Rahmen der gemäß § 1 Abs. 7 BauGB vorzunehmenden Abwägung zu gewichten. Ferner wurde den Gemeinden bereits mit der BauGB-Novelle 2004 die Möglichkeit eingeräumt, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen.

Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S. 1509) wurde das BauGB zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt sowie auch durch die Novellierung 2013 inhaltlich gestärkt.

Beachtlich ist insbesondere die vorgenommene Ergänzung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a Abs. 5 BauGB), die Erweiterungen zum Inhalt der Bauleit-

pläne (§§ 5 und 9 BauGB) und städtebaulicher Verträge (§ 11 Abs. 1 BauGB) sowie die Sonderregelungen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (§ 248 BauGB).

Seit der BauGB-Novelle 2011 können im Bebauungsplan (Parallelverfahren) beispielsweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB explizit Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung sowie gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB auch Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen, festgesetzt werden. Mit der Änderung des § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 4 und Nr. 5 BauGB ist weiterhin verdeutlicht worden, dass Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages auch die Errichtung und Nutzung von Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung sowie die Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden sein können. Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind.

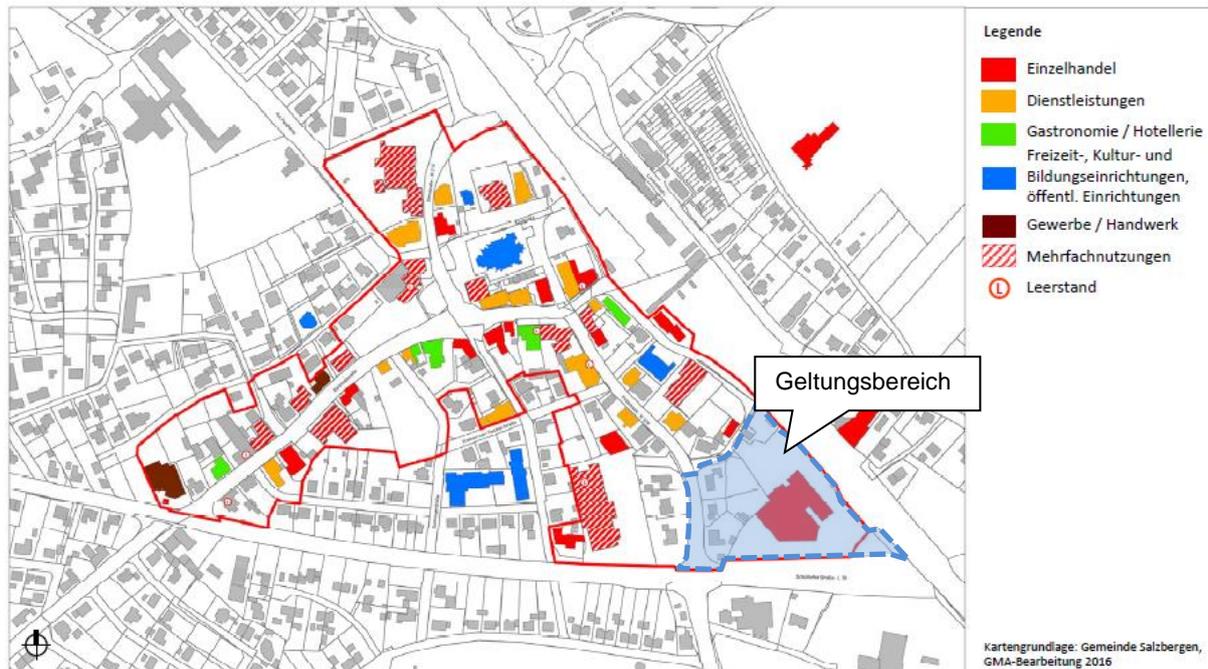
Nach § 3 Abs. 1 des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, etwa dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Das Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) ist am 1. November 2021 außer Kraft getreten und wurde durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG) ersetzt. Im Zuge der Energieeinsparverordnung (EnEV) ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist.

Insofern wird es für zulässig erachtet, hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Festsetzungen in den Bebauungsplan (Parallelverfahren) aufzunehmen, sondern hiermit auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen.

Die Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen und die Nutzung von regenerativer Energie zum Beheizen/Betreiben der Räume etc. ist grundsätzlich möglich.

### **6.10 Belange des Einzelhandels**

Die Gemeinde Salzbergen hat im Jahre 2016 ein Einzelhandelskonzept beauftragt. Ziel hierfür war es im Rahmen des Städtebauförderprogramms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ die Sanierung und städtebauliche sowie funktionale Weiterentwicklung des Ortskerns anzustreben. Das Planungsgebiet liegt im Südosten des zentralen Versorgungsbereiches.



**Abbildung 10: Zentraler Versorgungsbereich Ortsmitte Salzbergen (GMA 2016)**

Der zentrale Versorgungsbereich übernimmt eine Versorgungsfunktion für das gesamte Gemeindegebiet von Salzbergen. Das Einzelhandelsangebot wird durch viele unterschiedliche Komplementärnutzungen ergänzt, dazu zählen Dienstleistungsbetriebe (u.a. Ärzte, Versicherung, Bank, Friseure, Reisebüro), Gastronomieangebote (u.a. Imbisse, Restaurants, Eiscafé, Hotel) und Kultur-/Freizeitangebote (Kirche, Jugendtreff). In der Ortsmitte ist v.a. die für ein Grundzentrum dieser Größe vergleichsweise gute Nutzungsdurchmischung zwischen Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie/Hotellerie hervorzuheben. Die sollte auch werblich entsprechend dargestellt werden. Neben dem Einzelhandel übernehmen auch die weiteren Komplementärnutzungen einen wesentlichen Beitrag zur Frequenzierung in der Ortsmitte.

Die großflächigen Märkte/Discounter K+K, Combi/Aldi und Lidl nehmen in der Ortsmitte zwar Randlagen ein, fungieren jedoch als Frequenzbringer für die umliegenden kleinststrukturierten Betriebe (GMA 2016).

### **6.11 Störfallbetriebe**

Aufgrund der Lage liegt das Vorhaben innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes des Betriebsbereiches der H&R Chemisch-Pharmazeutische Spezialitäten GmbH. Dieser wurde gutachterlich in der Stellungnahme „Ermittlung des angemessenen Abstandes für den Betriebsbereich der H&R ChemPharm GmbH in Salzbergen unter dem Gesichtspunkt des § 50 BImSchG“ (Stand 08/2017) dokumentiert.

Durch aktuelle Rechtsprechungen (BVerwG und EuGH) ist die Wahrung des angemessenen Sicherheitsabstandes im Bauleitplanverfahren bzw. im Baugenehmigungsverfahren zu beachten.

#### **Auswirkungsbegrenzende Maßnahmen**

Für die Ermittlung und Festlegung des angemessenen Sicherheitsabstandes ist entsprechend den Konventionen des Leitfadens KAS-18 der ERPG-2-Wert heranzuziehen. Vereinfacht dargestellt beschreibt dieser die Schwelle zu schwerwiegenden, lang andauernden oder fluchtbehindernden Wirkungen.

Neben dem ERPG-2-Wert existieren ebenfalls der ERPG-1 (Schwelle zum spürbaren Unwohlsein) und ERPG-3-Wert (Schwelle zur tödlichen Wirkung). Dabei gelten die ERPG-Werte für eine Expositionszeit von 60 Minuten.

In der Beurteilung von Auswirkungen eines Störfalles und als Planungswerte für die sicherheitstechnische Auslegung von Anlagen in Betriebsbereichen werden die AEGL-Werte (Acute exposure guideline levels) herangezogen, die toxikologisch begründete Spitzenkonzentrationswerte für verschiedene Expositionszeiträume angegeben.

Für das benachbarte Schutzobjekt bzw. dem oben beschriebenen Vorhaben ist festzustellen, dass durch das Gebäude bauliche Schutzmöglichkeiten bestehen um die Auswirkungen eines Störfalles zu begrenzen. Ferner liegt das Gebäude ca. 300 m von den für den angemessenen Sicherheitsabstand ausschlaggebenden Anlagen entfernt und die AEGL-3-Werte werden deutlich unterschritten. Als weitergehende Schutzmaßnahmen zur Reduzierung der Unfallfolgen sind aus Sicht des Unterzeichners folgende Maßnahmen sinnvoll. Diese sind unabhängig von der geplanten Änderung, da der mit der Änderung verbundene Anstieg der maximal vorhandenen Personen nur unwesentlich ist.

Maßnahme 1: Für das gesamte Objekt ist ein Notfallmanager zu implementieren, der als Ansprechpartner für die Einsatzkräfte agiert. Dieser hat im Falle eines Störfalles auf dem Betriebsbereich der H&R Chemisch-Pharmazeutische Spezialitäten GmbH dafür Sorge zu tragen, dass die Lüftungsanlage ausgeschaltet und die Fenster und Türen der Einrichtung geschlossen werden.

Des Weiteren sind alle Personen, die sich auf dem Parkplatz befinden, aufzufordern, sich in das Gebäude zu begeben.

Maßnahme 2: Die Informationskette zur Alarmierung des Notfallmanagers im Falle eines Störfalles ist festzulegen.

Maßnahme 3: In Abstimmung mit den zuständigen Einsatzkräften ist ein Plan zu erstellen, der das genaue Verhalten im Falle einer Freisetzung von toxischen Stoffen auf dem Betriebsbereich der H&R Chemisch-Pharmazeutische Spezialitäten GmbH regelt.

Die vollständige Stellungnahme (ARU Ingenieurgesellschaften 2021) befindet sich im Anhang.

## **7 FESTSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 106 „SONDERGEBIET ORTSMITTE, BEREICH ZWISCHEN POSTSTRASSE, AM GILLENBRINK, BAHNLINIE UND L39“**

Die einzelnen Festsetzungen ergeben sich im Wesentlichen aus den im Plan dargestellten Betriebseinheiten mit den dazugehörigen beschriebenen Angaben.

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

Innerhalb des Geltungsbereiches sind unterschiedliche Nutzungsformen geplant. Den wesentlichen Teil übernimmt das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum (SO EKZ)“ gem. § 11 BauNVO. Zusätzlich wurden ein Mischgebiet (gem. § 6 BauNVO), Grünflächen und Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

## **7.2 Maß der baulichen Nutzung**

Es ist beabsichtigt, das Maß der baulichen Nutzung im weiteren Verfahren durch Festsetzung einer entsprechenden Grundfläche vorzunehmen, um eine funktionsgerechte Bebauung der Grundstücke zu ermöglichen.

## **7.3 Baugrenze/Bauweise**

Durch die Festsetzung der Baugrenzen soll einerseits eine städtebauliche Ordnung gewährleistet werden. Andererseits wurden die überbaubaren Grundstücksflächen so bemessen, dass eine möglichst hohe Ausnutzung, unter Einhaltung der erforderlichen Abstände zu den Grundstücksgrenzen, ausführbar ist.

Innerhalb des MI-Gebietes wird eine offene Bauweise festgelegt. Für des SO-Gebiet ist eine abweichende Bauweise vorgegeben.

Die abweichende Bauweise ermöglicht hinsichtlich der zusammenhängenden, überbaubaren Grundstücksflächen die Realisierung von funktionsgerechten gewerblichen Gebäuden. Die Gebäude dürfen eine Länge von 50 m überschreiten. Zu den Grundstücksgrenzen gelten die Abstandsvorschriften der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

## **7.4 Private Grünflächen**

Die südlich im Geltungsbereich vorliegenden Gehölzstrukturen werden als private Grünflächen festgesetzt. Hierdurch bleiben die bestehenden Grün-/Gehölzstrukturen weitestgehend erhalten.

## **7.5 Straßenverkehrsflächen**

Die Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt über die Festsetzung der angrenzenden Poststraße als Straßenverkehrsfläche. Ergänzend werden zwei Zufahrtbereiche von der Poststraße sowie der Gemeindestraße „Am Gillenbrink“ festgesetzt. An der weiteren Flurgrenzen vom SO-Gebiet zu angrenzenden Verkehrsflächen wurde ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt. Dies wurde auch parallel zur L39 ausgewiesen, um die Verkehrsströme im Zusammenhang mit der Leichtigkeit des Verkehrs und der Verkehrssicherheit klar zu steuern.

## **7.6 Textliche Festsetzungen**

### § 1 Nutzungsregelungen (gem. § 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO)

(1) Innerhalb des Geltungsbereiches sind Vergnügungsstätten (Diskotheken, Spielhallen, Nachtclubs, Sexkino) unzulässig.

(2) Tankstellen sind gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO im Plangebiet unzulässig; sie sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

(3) Innerhalb des MI-Gebietes sind Gartenbaubetriebe gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO unzulässig; sie sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

(4) Innerhalb des SO-Gebietes sind gemäß § 1 Abs. 4 u. Abs. 9 BauNVO Einkaufszentren mit dem Schwerpunkt „Lebensmittel“ mit (jeweils) maximal 3.660 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig, davon sind (jeweils) maximal 1.500 m<sup>2</sup> für Sortimente des aperiodischen Bedarfs zulässig. Allgemein zulässig sind außerdem die zur Ausübung der v.g. Nutzung notwendigen Büro-/Verwaltungs-, Lager- und Sozialräume, etc. sowie Nebenräume.

Schützenswerte Nutzungen (Wohnen, Schlaf- oder sonstige Übernachtungsräume) werden ausgeschlossen.

Die Sortimente des aperiodischen Bedarfs entsprechen den zentrenrelevanten Sortimenten der „Tabelle: Sortimentsliste des Einzelhandels von Salzbergen“ gem. Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Salzbergen, GMA März 2016.

#### Zentrenrelevante Sortimente (gem. Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Salzbergen 2016)

- Sanitätswaren
- Bücher, Spielwaren, Bastelartikel
- Bekleidung, Wäsche, Sportbekleidung
- Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe
- Baby-/Kinderartikel
- Schuhe, Lederwaren
- Hausrat, Glas/Porzellan/Keramik,
- Wohnaccessoires
- Kunstgewerbe, Bilder/Rahmen /
- Antiquitäten
- Haus-/Tisch-, Bettwäsche
- Uhren, Schmuck
- Foto/Zubehör, Optik, Akustik
- Musikalien, Münzen, Briefmarken
- Elektrokleingeräte, Unterhaltungselektronik,
- Elektrogroßgeräte
- Computer/Zubehör, Telekommunikation
- Heimtextilien, Gardinen/Zubehör
- Lampen/Leuchten
- Fahrrad/Zubehör

(5) Gem. § 22 Abs. 4 BauNVO ist innerhalb des SO-Gebietes eine abweichende Bauweise mit Gebäuden, die eine Länge von über 50 m haben, zulässig

#### § 2 Gebäudehöhen (gem. § 9 Abs. 3 BauGB)

(1) Der Bezugs-Höhenpunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe (Höhe fertiger Erdgeschossfußboden, Firsthöhe, Traufenhöhe) ist der Schnittpunkt der Mittellinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche (Poststraße/Am Gillenbrink) - Oberkante fertige Straßenoberfläche - mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des jeweiligen Baugrundstücks (Grundstücksachse).

(2) Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens in der Mitte des Gebäudes darf, gemessen vom Bezugs-Höhenpunkt 0,6 m nicht überschreiten.

(3) Die maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe) beträgt 9,0 m über der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens.

(4) Die Gemeinde Salzbergen kann in Verbindung mit der Genehmigungsbehörde für einzelne, funktionsbedingte Anlagen innerhalb des SO-Gebietes (z.B. Klimatechnik, Abluftreinigung, Schornsteine, Abgasleitungen, Energietechnik, o.ä.) gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhe um bis zu 1,5 m zulassen, wenn die einzelne Anlage nicht durch andere Ausführungen innerhalb der Höhengrenze möglich ist.

#### § 3 Festsetzungen zum Immissionsschutz

### **"Schallschutz von Wohn- und Aufenthaltsräumen nach DIN 4109**

*In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen V und VI des Plangebietes sind für Neubauten bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-1 Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) zu stellen.*

*Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R_{w,ges}$  der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6) zu bestimmen. Dabei sind die Außenlärmpegel zugrunde zu legen, die sich aus den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen ergeben. Die Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel ist wie folgt definiert:*

| Zeile | Lärmpegelbereich | Maßgeblicher Außenlärmpegel ( $L_a$ in dB) |
|-------|------------------|--|
| 5     | V                | 75   |
| 6     | VI               | 80   |

*Abweichungen von den o. g. Festsetzungen zur Lärmvorsorge sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechendem Nachweis zulässig, wenn aus dem konkret vor den einzelnen Fassaden oder Fassadenabschnitten bestimmten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN4109-2:2018-01 die schalltechnischen Anforderungen an die Außenbauteile unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6), ermittelt und umgesetzt werden.*

#### **Schallschutz von Schlafräumen**

*Im gesamten Plangebiet sind beim Neubau bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen im Zusammenhang mit Fenstern von Räumen, die vorwiegend zum Schlafen genutzt werden, schallgedämpfte, ggf. fensterunabhängige Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern.*

*Alternativ hierzu ist die Belüftung über ausreichend abgeschirmte Fassadenseiten mit entsprechendem Einzelnachweis über gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten.*

#### **Schutz von typischen Aufenthaltsbereichen im Freien**

*Im gesamten Plangebiet sind typische Aufenthaltsbereiche im Freien beim Neubau bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen ohne zusätzliche schallabschirmende Maßnahmen nicht zulässig. Hierbei ist sicherzustellen, dass solche abschirmenden Maßnahmen so dimensioniert werden, dass sie eine Minderung des Verkehrslärm-Beurteilungspegels zur Tageszeit in dem Maße bewirken, dass gesunde Aufenthaltsverhältnisse in den Freibereichen gewährleistet werden.*

#### § 4 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Maßnahmen im Zusammenhang mit dem besonderen Artenschutz

- a) Pflanzgebot im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Für die festgesetzte " Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" (Pflanzgebot) sind im Falle notwendige Nachpflanzungen nachfolgende Arten zu verwenden.

|           |                         |
|-----------|-------------------------|
| Eberesche | <i>Sorbus aucuparia</i> |
| Eiche     | <i>Quercus robur</i>    |
| Feldahorn | <i>Acer campestre</i>   |

---

|                    |                              |
|--------------------|------------------------------|
| Hainbuche          | <i>Carpinus betulus</i>      |
| Hasel              | <i>Corylus avellana</i>      |
| Hunds- Rose        | <i>Rosa canina</i>           |
| Kupferfelsenbirne  | <i>Amelanchier lamarckii</i> |
| Ohrweide           | <i>Salix aurita</i>          |
| Rotbuche           | <i>Fagus sylvatica</i>       |
| Schlehe            | <i>Prunus spinosa</i>        |
| Schwarzer Holunder | <i>Sambucus nigra</i>        |
| Weißdorn           | <i>Crataegus monogyna</i>    |

Pflanzmaterial:

2x verschulte Sämlinge, 80- 120 cm (2j.vS 2/3 80- 120)

Pflanzdurchführung:

Gruppenpflanzung von jeweils 3- 5 Stück

Pflanzverband 1 x 1 m, reihenversetzt

zweireihige Pflanzung

Pflege:

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Bis zum Abschluss der 3. Vegetationsperiode ist sie zu pflegen (inkl. 2 Mähgänge/Jahr). Eingegangene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. Die Pflanzliste kann durch die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Emsland erweitert bzw. verändert werden.

b) Pflanzung von Hochstämmen

Innerhalb des SO-Gebietes sind je angefangener 10 Einstellplätze mindestens ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.

§ 5 Zulässige Grundfläche gemäß § 19 BauNVO

Innerhalb des SO-Gebietes darf die zulässige Grundfläche durch Stellplätze mit ihren Zufahrten gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.

§ 6 Verhältnis zur Ursprungsplanung

Der Bebauungsplan Nr. 44 "Ortsmitte, Teilplan E" (einschließlich der bislang durchgeführten Änderungen) tritt außer Kraft, soweit diese durch den Bebauungsplan Nr. 106 überplant werden.

§ 7 Grundwasserentnahme

Grundwasserentnahmen zum Zwecke der Nutzung als Brauchwasser sind nur zulässig, wenn dieses Wasser vorher auf mögliche Verunreinigungen / Kontaminationen untersucht und durch ein entsprechendes Gutachten nachgewiesen wird, dass das Wasser unbelastet ist.

Grundwasserentnahmen zum Zwecke der Nutzung als Trinkwasser sind unzulässig. Die Trinkwasserversorgung darf nur über das öffentliche Leitungsnetz erfolgen.

§ 8 Abfallwirtschaft

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

## **7.7 Gestalterische Festsetzungen/örtliche Bauvorschriften**

### **§ 1 Dachgestaltung**

(1) Die Dächer der Gebäude innerhalb des MI-Gebietes, sind als Satteldächer oder Walmdächer mit beidseitig gleicher Neigung auszuführen. Krüppelwalmdächer sind nur bis zu einem Drittel der Gesamtgiebelfläche zulässig. Dabei ist der Krüppelwalm symmetrisch auszubilden. Die vorhandene Dachform ist bei Umbau- und Anbaumaßnahmen beizubehalten. Die Dachneigung muss bei eingeschossigen Gebäuden mindestens 35° und maximal 45° und bei zweigeschossigen Gebäuden mindestens 28° und maximal 35° betragen, soweit das 2. Vollgeschoss nicht im Dachraum liegt.

Untergeordnete Baukörper sind von dieser Regelung ausgenommen.

(2) Innerhalb des SO-Gebietes sind Sattel- und Flachdächer zulässig

(3) Flachdachanbauten, eingeschossige Flachdachnebenanlagen sowie Flachdachgaragen und Carports sind innerhalb des MI-Gebietes zulässig.

(4) Alle Dachflächen innerhalb des MI-Gebietes dürfen nur einheitlich mit einem Material gedeckt werden. Die Gauben und Zwerchhäuser müssen in Material und Farbe wie das Hauptdach eingedeckt werden. Als Dacheindeckung sind nur Ziegel- und Dachsteine in Schwarz-, Anthrazit-, Braun- und Rottönen zulässig. Für untergeordnete Dachflächen und zu gestalterischen Zwecken (Gliederung und Rahmung der Dachfläche) sind auf bis zu 20 % der Dachfläche auch Materialien wie Holz, Schiefer und Kupfer zulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen sind grundsätzlich zulässig und insoweit von diesen Regelungen zur Dachausbildung ausgenommen.

### **§ 2 Außenwandgestaltung**

(1) Die Gebäude im MI-Gebiet sind mit Ziegelverblendmauerwerk zu errichten. Die Verwendung von Holz, Putz, Schiefer Sandstein und nicht glänzenden Metallen bei der Fassadengestaltung ist zulässig. Dabei dürfen die mit diesen Materialien gestalteten Fassadenflächen max. 1/3 der Gesamtfassadenfläche betragen.

(2) Innerhalb des MI-Gebietes sind die Wandoberflächengestaltung von Garagen und Nebenanlagen sowie Anbauten in Material und Farbgestaltung entsprechend dem Hauptgebäude auszubilden.

(3) Innerhalb des SO-Gebietes sind mindestens 50 % der Flächen der Gebäudeaußenwände in Ziegelverblendmauerwerk zu erstellen.

### **§ 3 Einfriedungen**

In den Mischgebieten sind straßenseitige Einfriedungen bei Wohnbaugrundstücken, als lebende Hecken bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig. Bei gewerblich genutzten Grundstücken innerhalb der MI- und SO-Gebiete sind straßenseitige Einfriedungen unzulässig.

### **§ 4 Werbeanlagen**

(1) Werbeanlagen sind nur auf dem Betriebsgelände (Stätte der Leistung) zulässig. Als Betriebsgelände gilt das Grundstück, auf dem das Gewerbe ausgeübt wird. Sie sind grundsätzlich nur am Betriebsgebäude zulässig, soweit nicht hinsichtlich freistehender Werbeanlagen nachfolgend eine andere Regelung zugelassen ist.

(2) Werbeanlagen innerhalb des MI-Gebietes dürfen die Giebelkanten nicht verdecken.

(3) Die Oberkanten von horizontal verlaufenden Werbeanlagen innerhalb des MI-Gebietes dürfen in der Höhe nur bis 20 cm unter OK der Brüstung der Fenster im

Obergeschoss angebracht werden. Horizontale Werbeanlagen dürfen nicht höher als 70 cm sein. Ihre Länge darf im Einvernehmen mit der Gemeinde 3,0 m übersteigen, wenn sich das aus den Proportionen des Firmennamens ergibt. Werbeschriften, die aus Einzelbuchstaben bestehen, können bis zu 80 % der Fassadenbreite einnehmen.

- (4) Innerhalb des SO-Gebietes dürfen Werbeanlagen nur in einer Höhe zwischen 3,5 und 6,6 m über Oberkante Erdgeschossfußboden angebracht werden. Werbeanlagen dürfen hier nicht größer als 2,4 m sein. Ihre Länge darf im Einvernehmen mit der Gemeinde 3,0 m übersteigen, wenn sich das aus den Proportionen des Firmennamens ergibt. Je Gebäudeseite ist je Laden eine Werbeanlage zulässig.
- (5) Innerhalb des MI-Gebietes sind vertikal verlaufende Werbeanlagen oberhalb der Brüstung 1. OG zulässig, wenn ihre Breite 60 cm und ihre Höhe 1,20 m nicht überschreitet. Sie sind oberhalb der Brüstung 1. OG nur an äußeren Gebäudekanten als Ausleger zulässig.
- (6) Innerhalb des MI-Gebietes dürfen die Fensterflächen von Obergeschossen nicht für Werbezwecke verwendet werden. Ausnahmen werden zugelassen, wenn sich im 1. OG ein Gewerbebetrieb befindet, der Anspruch auf eigene Werbeanlagen hat.
- (7) Rechtwinklig zur Gebäudefront angebrachte vollflächige Werbeanlagen (Ausleger) dürfen nicht mehr als 0,80 m über die Gebäudefront hinausragen und nicht höher als 1,20 m und nicht tiefer als 0,25 m sein. Diese dürfen von innen nicht beleuchtet werden. Je Laden ist maximal ein Ausleger zulässig.
- (8) Parallel zur Gebäudefront angebrachte Werbeanlagen in Form geschlossener Werbeschaukästen dürfen nur bis zu einer Höhe (OK Schaukasten) von 2,0 m – gemessen von OK des Schnittpunktes der Gebäudefront mit dem angrenzenden Terrain – angebracht werden. Die Ansichtsfläche darf nicht größer sein als 2,0 m<sup>2</sup> und die Ausladung in den Straßenraum darf nicht mehr als 0,25 m betragen.
- (9) Bewegliche sowie als Lichtbild laufende Werbeanlagen und Lichtwerbung mit Wechselschaltung sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind zeitlich begrenzte Sonderaktionen mit einer Zeitdauer von max. 1 Monat pro Jahr (z.B. Weihnachtszeit).
- (10) Das vollflächige Verkleben von Schaufenster ist unzulässig. Werbefolien, Anstriche, Plakate etc. sind zulässig, soweit diese die Schaufensterfläche nicht mehr als 50 % überdecken.
- (11) Innerhalb des SO-Gebietes ist auf dem Betriebsgrundstück im Einvernehmen mit der Gemeinde ausnahmsweise eine freistehende Werbeanlagen (Werbetafeln) zulässig. Ihre Größe darf eine Breite von 5,0 m und eine Höhe von mehr als 10,0 m (Oberkante Reklameträger) nicht überschreiten. Im MI-Gebiet werden frei stehende Werbeanlagen ausgeschlossen. Von diesen Regelungen sind öffentliche Informationstafeln ausgenommen.

## **8 HINWEISE**

### **Baunutzungsverordnung**

Für diesen Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der geänderten Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

### **Denkmalschutz**

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).

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).

### **Landkampfmittel**

Im Plangebiet kann eine Kampfmittelbelastung (Bombenblindgänger o.ä.) nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Bau- und Erschließungsmaßnahmen ist eine (kostenpflichtige) Luftbildauswertung durch den Vorhabenträger zu veranlassen, um Kenntnisse darüber zu erlangen, ob eine Kampfmittelbelastung vorliegt und ggf. weitere Maßnahmen der Erkundung/Beseitigung erforderlich werden.

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hameln Hannover zu benachrichtigen.

### **Schienen-/Straßenverkehr**

Das Plangebiet wird von der vorhandenen Schienenstrecke Salzbergen - Rheine sowie der „Schüttorfer Straße“ L39 beeinflusst. Von den genannten Verkehrsflächen gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlagen errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Baulastträger der Verkehrsanlagen keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

An der „Schüttorfer Straße“ (Landesstraße 39) gilt die 20 m Bauverbotszone gemäß § 24 Abs. 1 NStrG. Gemäß § 24 Abs. 1 NStrG dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Landes- und Kreisstraßen

1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn und
2. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden. Satz 1 Nr. 1 gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs.

An der „Schüttorfer Straße“ (Landesstraße 39) gilt die 40 m Baubeschränkungszone gemäß § 24 Abs. 2 NStrG. Gemäß § 24 Abs. 2 NStrG ergehen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen im Benehmen mit der Straßenbaubehörde, wenn

1. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung längs der Landes- und Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, errichtet oder erheblich geändert werden sollen,
2. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung auf Grundstücken, die außerhalb der Ortsdurchfahrten über Zufahrten an Landes- und Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

Aus den Bauflächen können störende Einflüsse durch Betriebsabläufe, Fahrzeugbewegungen, Blendwirkungen durch Scheinwerfer und werbende Anlagen entstehen, die zu einer Ablenkung und Behinderung der Verkehrsteilnehmer führen und die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Landesstraße negativ beeinflussen. Bei Bedarf ist ein ent-

sprechender Sichtschutz zur Landesstraße in Absprache mit dem Straßenbauasträger herzustellen (§ 24 Abs. 2 und Abs. 3 NStrG).

Das Plangebiet ist entlang der L39 auf Privatgrund mit einer festen lückenlosen Einfriedigung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten (§ 24 Abs. 2 NStrG i.V.m. § 24 Abs. 3 NStrG sowie § 16 NBauO).

### **Artenschutzrechtliche Hinweise**

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung sind durchzuführen, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-RL und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- Vermeidungsmaßnahme V1: Eventuell notwendige Fäll- oder Rodungsarbeiten erfolgen nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September (siehe § 39 Abs. 5 BNatSchG), zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Gehölzbrütern unterschiedlicher Strukturen.
- Vermeidungsmaßnahme V2: Ein eventuell notwendiger Gehölzeinschlag ist auf das unbedingt erforderliche Ausmaß zu reduzieren, um potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erhalten.
- Vermeidungsmaßnahme V3: Die Herrichtung des Baufeldes (wie das Abschieben des Oberbodens) sowie notwendige Arbeiten im Seitenraum von Wegen, Straßen und Gräben erfolgen außerhalb der Brutzeit der auftretenden bodenbrütenden Vogelarten (Zeitraum: 1. März bis 31. Juli), zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Bodenbrütern unterschiedlicher Strukturen.

Ist ein Einhalten der Bauzeitenbeschränkung nicht möglich, ist vor der Baufeldräumung die geplante Baufläche durch geeignetes Fachpersonal auf potenzielle Nester hin zu überprüfen. Sollten sich keine Brutstätten im Baufeld befinden, so ist die Herrichtung des Baufeldes gestattet. Ruhen die Bauarbeiten innerhalb der Brutzeit länger als zwei Wochen, ist eine Wiederaufnahme der Arbeiten erst möglich, wenn keine Brutstätten im Baufeld angelegt wurden. Die Baufläche ist durch geeignetes Fachpersonal zu überprüfen. Sollten sich keine Brutstätten im Baufeld befinden, so können die Arbeiten fortgesetzt werden.

Notwendige Arbeiten im Seitenraum von Wegen, Straßen und Gräben erfolgen außerhalb der Brutzeit von Brutvogelarten der Ruderalfluren, Brachen und Gewässer (insbesondere der Gräben), zur Vermeidung der Zerstörung von Gelegen (Zeitraum: 1. März bis 31. Juli). Gehölze mit einem Brusthöhendurchmesser über 20 cm sind bei einer Fällung unmittelbar vor der Maßnahme durch fledermauskundliches Personal auf eine Besetzung durch Fledermäuse zu überprüfen (ökologische Baubegleitung).

- Vermeidungsmaßnahme V4: Die nächtliche Beleuchtung im Geltungsbereich, insbesondere im Bereich der zukünftigen Stellplatzanlage, ist fledermausfreundlich zu gestalten, damit Tötungen, Verletzungen und Störungen der vorkommenden Fledermausarten vermieden werden.

### **Altlasten**

Altlasten (Altablagerungen/Altstandorte, Bodenkontaminationen) sind im Plangebiet derzeit nicht bekannt. Sollten sich im Zuge der Durchführung der Planung jedoch Hinweise auf Altlasten ergeben, ist die Untere Bodenschutzbehörde (Landkreis Emsland, Fachbereich Umwelt) unverzüglich zu informieren.

### **Abfallentsorgung**

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

### **Versorgungsleitungen**

Bei Tiefbauarbeiten ist auf vorhandene Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe von Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Im Bedarfsfall sind die jeweiligen Versorgungsträger um Anzeige der erdverlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit zu bitten.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

### **Militärische Belange - Flugplatz Rheine-Bentlage**

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des angeordneten Bauschutzbereichs des Flugplatzes Rheine Bentlage. Gemäß § 12 Abs. 3 Ziffer 1b Luftverkehrsgesetz ist die Errichtung von Bauwerken nur mit Zustimmung der Luftfahrtbehörde der Bundeswehr zulässig, wenn bestimmte Bauhöhen überschritten werden. Keine grundsätzlichen Bedenken bestehen bis zu einer Bauhöhe von 30 m über Grund. Bei Aufstellung von Baukränen haben die Baufirmen eine Genehmigung der Wehrbereichsverwaltung Nord einzuholen. Der Auf- und Abbau der Kräne ist mit der Luftfahrtbehörde der Bundeswehr 14 Tage vor der jeweiligen Maßnahme abzustimmen. Als mobile Hindernisse sind Kräne in jedem Falle mit einer Tages- und Nacht-kennzeichnung zu versehen.

## **9 SPARSAMER UMGANG MIT GRUND UND BODEN**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Grundsätze des § 1a Abs. 2 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen. Danach soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung, zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Aus den Ausführungen in dieser Begründung ist zu entnehmen, dass den vorgenannten Grundsätzen nachgekommen wird.

## **TEIL II: UMWELTBERICHT**

### **1 EINLEITUNG**

#### **1.a Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans**

##### **1.a.1 Angaben zum Standort**

Die Planfläche befindet sich im Südosten des Ortskernes der Ortslage Salzbergen. Der Geltungsbereich wird südlich durch die Landesstraße (L39) und westlich durch die Poststraße begrenzt. Richtung Nordwesten befindet sich die Gemeindestraße „Am Gillenbrink“ sowie nach Nordosten Bahngleise der Bahntrasse Rheine/Norddeich. Aktuell wird der Geltungsbereich dieser Bauleitplanung überwiegend gewerblich genutzt (Combi- & Aldi-Markt). Der westliche Bereich ist durch Wohnnutzung geprägt.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt etwa 1,88 ha. Die Geländehöhe bewegt sich um 35,0 m NHN. Im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird vornehmlich ein „Sonstiges Sondergebiet“ gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ festgesetzt. Ein kleiner Teilbereich bleibt als Mischgebiet (MI) bestehen. Die Lage des Geltungsbereiches ist den Abbildungen 1 und 2 zu entnehmen (Teil I der Begründung).

Das Plangebiet ist bereits großflächig versiegelt und kann somit nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Stand März 2021, nur der Wertigkeit 0 (siehe Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, 9. völlig überarbeitete Auflage, 2013, vom Niedersächsischen Städtetag) zugeordnet werden. Ergänzend werden eine westlich verlaufende Gemeindestraße in die Planung einbezogen, die ebenfalls der Wertstufe 0 zugeordnet wird.

Mit dieser Bauleitplanung soll der Bereich planungsrechtlich zur Errichtung eines Sonstigen Sondergebietes (SO) gemäß § 11 BauNVO sowie ein kleiner Teil als Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO) abgesichert werden.

##### **1.a.2 Art des Vorhabens und Festsetzung**

Die vorliegende Planung soll die bauliche Entwicklung des „Sondergebiet Ortsmitte, Bereich zwischen Poststraße, Am Gillenbrink, Bahnlinie und L39“ im Zentrum der Gemeinde Salzbergen an der Gemeindestraße „Poststraße“ sowie an der „Schüttorfer Straße (L39)“ sichern.

Planungsanlass ist der Antrag des Grundstückseigentümers bzw. Vorhabenträgers zur Aufstellung eines Bebauungsplans sowie zur zugehörigen Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren. Das Planungsziel besteht darin, die Erweiterung, Modernisierung und Errichtung von Einzelhandelsbetrieben, durch die entsprechende Bauleitplanung vorzubereiten und die geplanten baulichen Anlagen zu sichern.

Mit diesem Vorhaben findet die Modernisierung sowie Erweiterung und Ergänzung um weiteren Einzelhandel innerhalb des Planungsgebietes statt.

##### **1.a.3 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden**

Die Größe des gesamten Planbereiches beträgt ca. 1,88 ha. Der Bedarf an Grund und Boden wird aus der Eingriffsbilanzierung mit ca. 8.000 m<sup>2</sup> Sondergebiet Einkaufszentrum, ca. 4.300 m<sup>2</sup> Gehölzstrukturen (heimische und standortgerechte Baumarten), ca. 1.500 m<sup>2</sup> Verkehrsfläche sowie ca. 5.000 m<sup>2</sup> Mischgebiet festgesetzt.

## **1.b Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Berücksichtigung**

### **1.b.1 Fachgesetze**

#### **Baugesetzbuch (BauGB) / Bundesnaturschutzgesetz (BnatSchG)**

Für das Bauleitplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 des BnatSchG heranzuziehen.

Auf die Erstellung eines Landschaftspflegerischen Begleitplanes (LBP) wurde verzichtet. Dementsprechende Aussagen werden innerhalb dieses Umweltberichtes getroffen.

#### **Bundesimmissionsschutzgesetz (BimSchG)**

Bezogen auf die zu berücksichtigenden Immissionen ist das Bundesimmissionsschutzgesetz zu beachten. Daneben gelten die Richtwerte der technischen Anleitungen (hier TA-Lärm und TA-Luft, GIRL) sowie die Orientierungswerte der DIN 18005.

#### **Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)/Wasserhaushaltsgesetz (WHG)**

In Bezug auf vorhandene Gräben sowie bei Einleitung von unbelastetem Oberflächenwasser in ein Gewässer bzw. in das Grundwasser sind das NWG bzw. die Ausführungen des WHG in ihrer jeweils aktuellen Fassung zu berücksichtigen.

### **1.b.2 Fachplanungen**

#### **Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)**

Angaben zu den Zielen der Raumordnung und Landesplanung sind dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland (RROP 2010) zu entnehmen. Entsprechende Ausführungen können der Begründung (Teil I) entnommen werden.

#### **Landschaftsrahmenplan (LRP)**

Innerhalb des Geltungsbereiches finden sich im Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Emsland (2001) keine Schutzgebietsausweisungen, geschützte Biotope oder sonstige Darstellungen geschützter Bereiche.

Die folgende Abbildung zeigt einen Auszug aus dem Landschaftsrahmenplan mit der Abgrenzung des Geltungsbereiches und die Lage der nach § 30 BNatSchG geschützten Biotope.

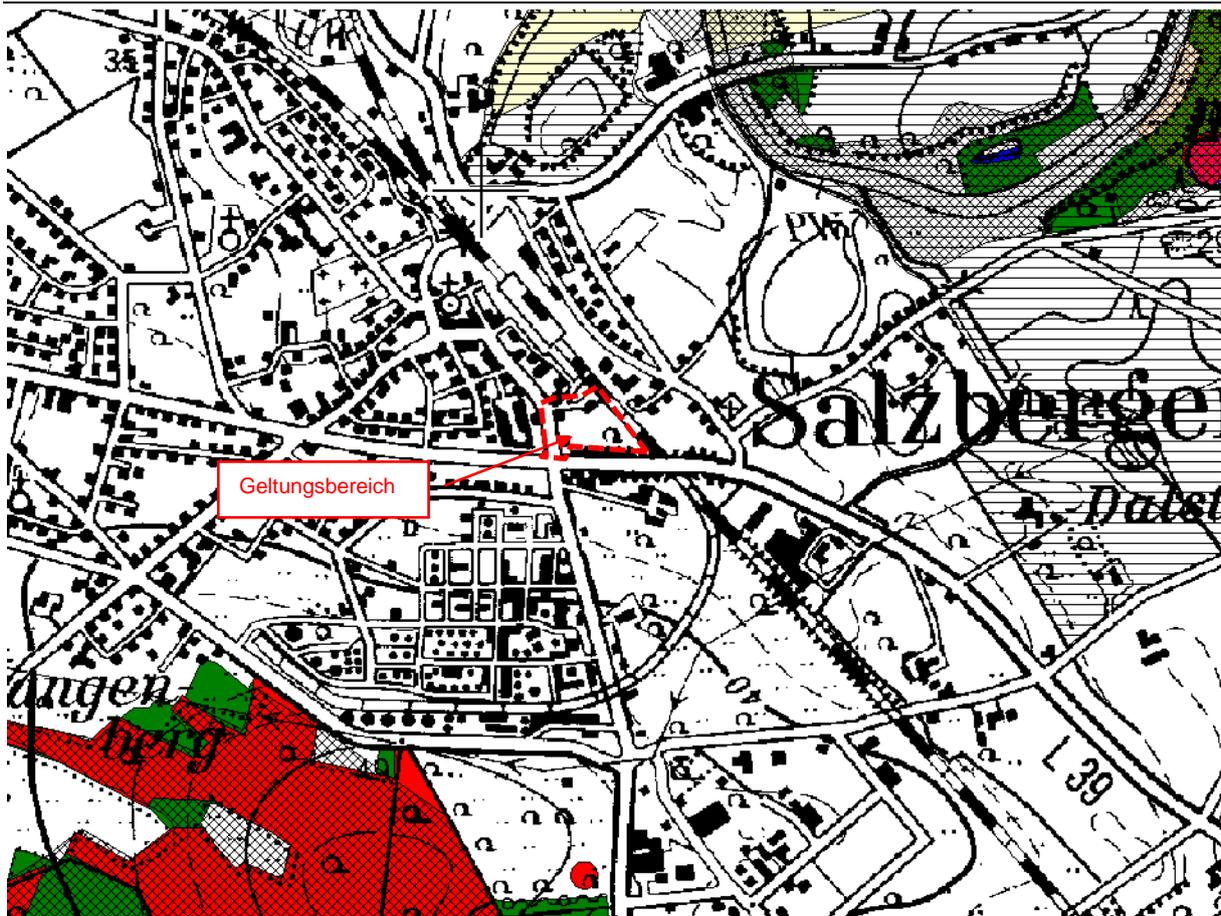


Abbildung 11: Auszug aus dem LRP des Landkreises Emsland (unmaßstäblich; 2001)

Es ist herauszustellen, dass für den direkten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 106 keine Darstellungen im Landschaftsrahmenplan bestehen.

Umliiegend befinden sich einige Schutzgebiete, welche jedoch nicht betroffen sind.

Nördlich sowie östlich des Geltungsbereiches befinden sich in einer Entfernung von rund 600 m die Landschaftsschutzgebiete „Emstal“ (LSG EL 00023) und „Natura 2000-Emsauen von Salzbergen bis Papenburg“ (LSG EL 00032) sowie das FFH-Gebiet Nr. 13 „Ems“.

Südwestlich befindet sich in einer Entfernung von ca. 870 m das Landschaftsschutzgebiet „Gutswald Stovern“ (LSG EL 00034) sowie das FFH-Gebiet „Gutswald Stovern“ (3610-301).

## 2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN (GEM. ANLAGE 1 NR. 2A BESTANDAUFNABME, 2B PROGNOSE, 2C MAßNAHMEN, 2D UND 2E ZUM BAUGB)

### 2.a Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf die Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben. Anschließend wird die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes in Zusammenfassung der Fachgutachten, die im Zuge der Umweltprüfung als erforderlich be-

stimmt wurden, dokumentiert und bewertet. Die mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen sollen deutlich herausgestellt werden, um anschließend Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich negativer Umweltauswirkungen abzuleiten.

### **2.a.1 Schutzgut Tiere**

Da es sich um eine großflächig versiegelte und anthropogen genutzte Fläche handelt, ist nicht mit geschützten Arten zu rechnen. Allgemein hat das Gebiet aufgrund der großflächigen Versiegelung keine hohe Bedeutung für das Schutzgut Tiere.

### **2.a.2 Schutzgut Pflanzen, Biotope**

Im Planbereich des Bebauungsplanes wird neben einem Mischgebiet eine hauptsächlich versiegelte Fläche (bestehendes Einkaufszentrum mit Stellplätzen) für die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebiets (SO) in Anspruch genommen.

Es wird im südlichen und nordöstlichen Randbereich geringfügig Gehölzstruktur beseitigt, welche entsprechend kompensiert wird. Der Bereich des Mischgebietes bleibt weiterhin planungsrechtlich gesichert.

### **2.a.3 Schutzgut Fläche (Ziff. 2b bb) der Anlage 1 zum BauGB)**

In § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB sind die Begriffsbestimmungen enthalten. Neu aufgenommen wurde als Schutzgut die „Fläche“. Die Notwendigkeit zur Untersuchung des Flächenverbrauchs war als Teilaspekt des Schutzgutes „Boden“ zwar bereits bisher Gegenstand der UVP, durch die ausdrückliche Einbeziehung in den Schutzgüterkatalog soll das Schutzgut „Fläche“ aber eine stärkere Akzentuierung erfahren.

Das Schutzgut „Fläche“ ist ein endliches Gut, d. h. mit steigendem Flächenverbrauch geht Lebensraum sowie land- und forstwirtschaftliche Produktionsfläche dauerhaft verloren. Deshalb gilt für Flächen ein wichtiges Vermeidungs- und Minimierungsgebot. Im vorliegenden Fall ist die zusätzliche Versiegelung auf ein Minimum zu reduzieren.

Das Plangebiet unterliegt einer intensiven anthropogenen Nutzung, da hier bereits ein Einkaufszentrum mit Stellplätzen vorliegt. Eine Vorbelastung durch versiegelte Bereiche ist somit bereits gegeben. Aus der folgenden Abbildung geht hervor, dass die Bodenversiegelung im Plangebiet sehr hoch ist und sich weiterhin der Versiegelungsgrad für das gesamte Gemeindegebiet Salzbergen zwischen 6 und 10 % (8,24 %) bewegt.

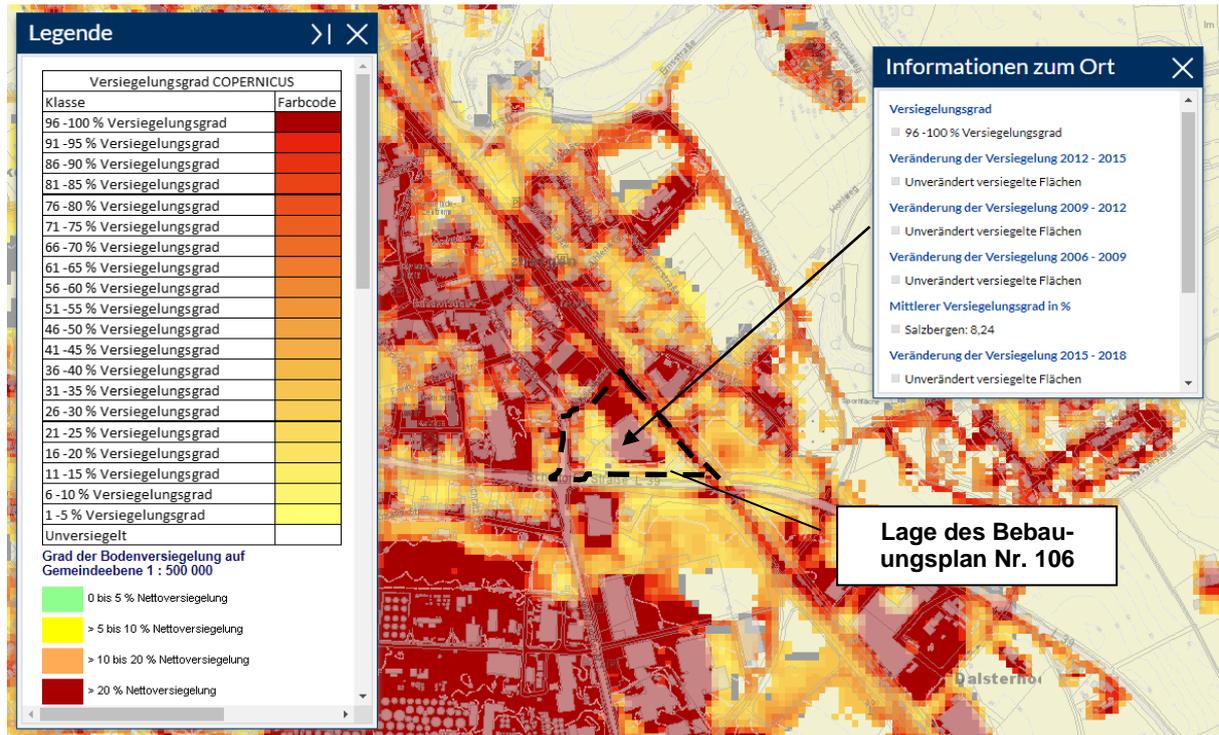


Abbildung 12: Grad der Bodenversiegelung in der Gemeinde, unmaßstäblich (NIBIS 2022)

#### 2.a.4 Schutzgut Boden (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

Der Boden nimmt mit seinen vielfältigen Funktionen eine zentrale Stellung im Ökosystem ein. Neben seiner Funktion als Standort der natürlichen Vegetation und der Kulturpflanzen weist er durch seine Filter-, Puffer- und Transformationsfunktionen gegenüber zivilisationsbedingten Belastungen eine hohe Bedeutung für die Umwelt des Menschen auf.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen, wobei zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind.

Nach dem NIBIS-Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie, Bodenkunde, Bodenübersichtskarte 1 : 50.000, stellen sich die bodenkundlichen Gegebenheiten innerhalb des Plangebietes wie folgt dar:

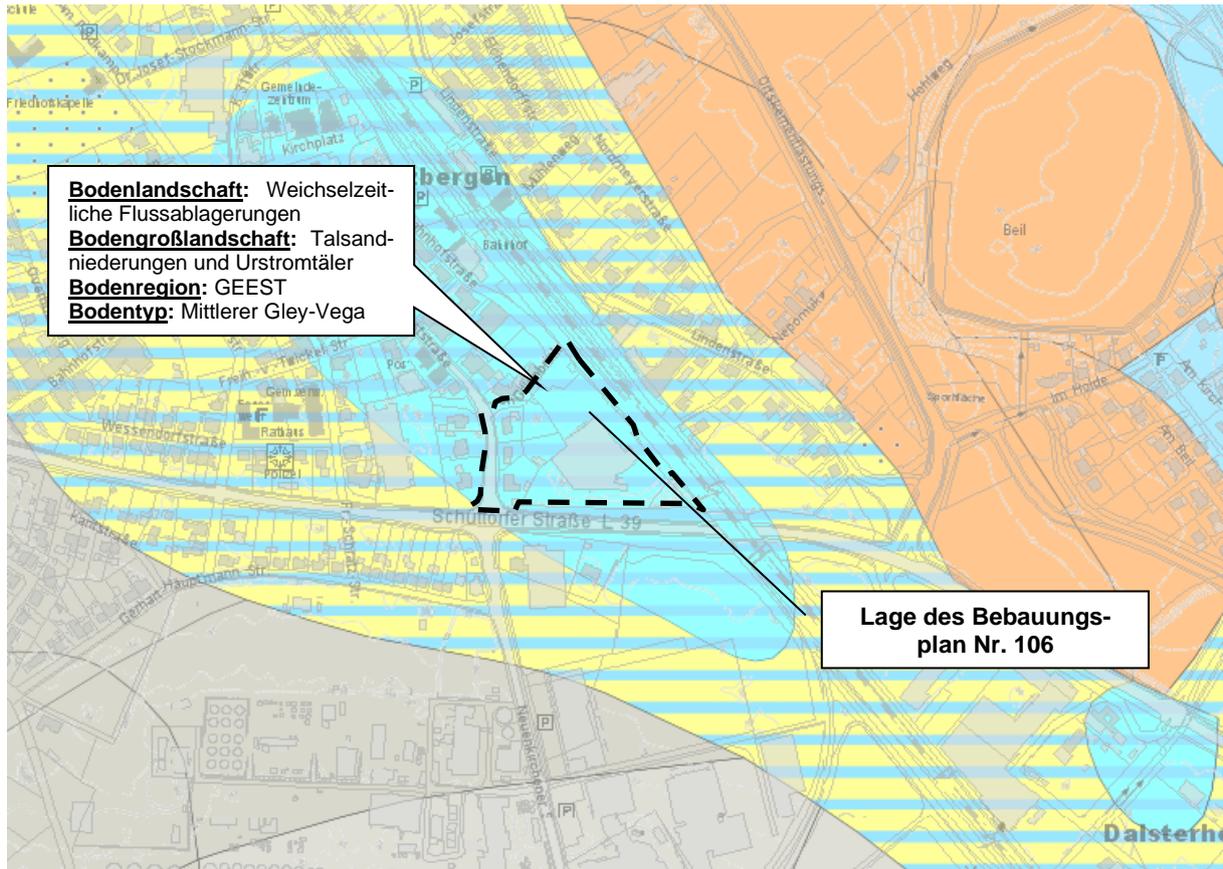


Abbildung 13: Bodenkarte, unmaßstäblich (NIBIS 2022)

Im Plangebiet kommen als Bodentyp „Mittlerer Gley-Vega“ vor.

Die Bodenfruchtbarkeit und damit auch die Ertragsfähigkeit sind im Geltungsbereich mit „mittel“ einzustufen.

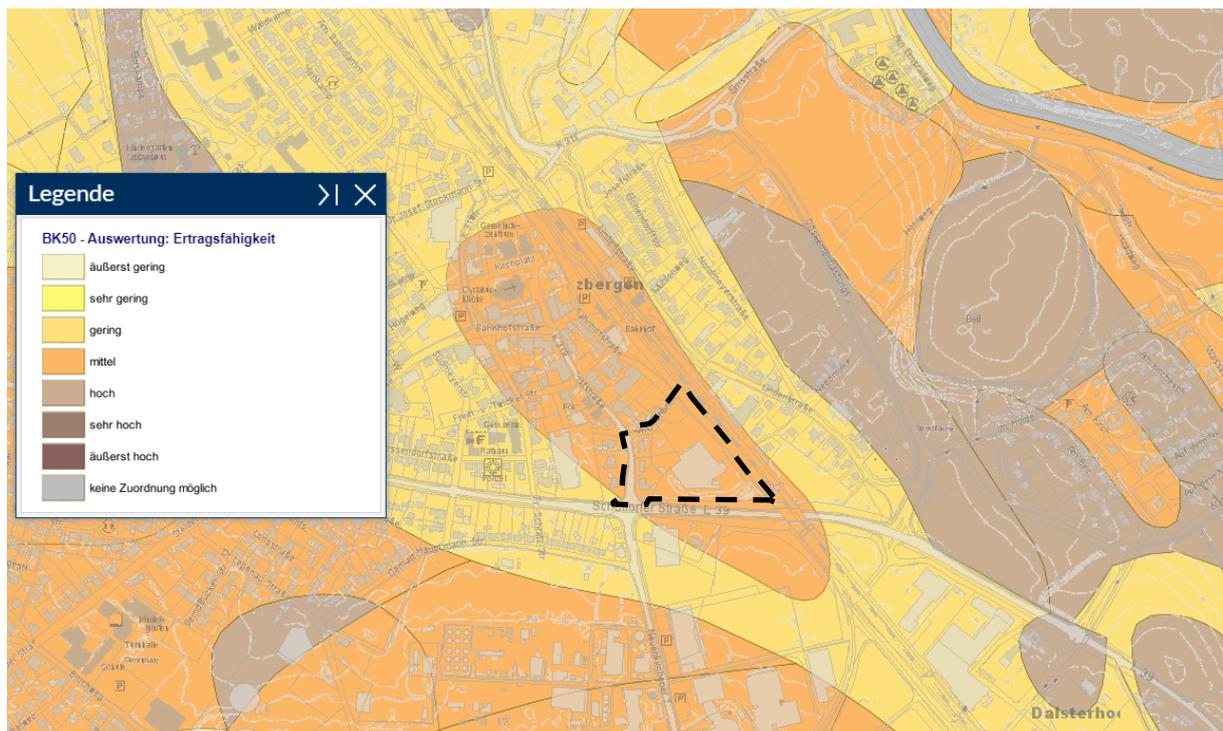


Abbildung 14: Bodenfruchtbarkeit (NIBIS 2022)

Bohrungen, tiefliegende und oberflächennahe Rohstoffe sowie schutzwürdige geowissenschaftliche Objekte sind nicht vorhanden.

Die Vorbelastungen der Böden des Planbereiches resultieren aus der vorherrschenden Versiegelung.

Im Untergrund des Standorts können lösliche Sulfat-/Karbonatgesteine in Tiefen anstehen, in denen lokal Verkarstung auftreten kann. Im näheren Umfeld des Standorts sind bisher keine Erdfälle bekannt. Formal ist dem Standort die Erdfallgefährdungskategorie 2 zuzuordnen (gem. Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, Az. 305.4- 24 110/2 -).

### **2.a.5 Schutzgut Wasser (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)**

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i. S. v. § 1 Abs. 5 BauGB so zu berücksichtigen, dass auch nachfolgende Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offenstehen. Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden. Grundsätzlich zählt Wasser zu der unbelebten Umweltsphäre. Gleichwohl ist Wasser elementarer Bestandteil des Naturhaushaltes. Seine Funktionen als Lebensraum und -grundlage, Transportmedium, klimatischer Einflussfaktor und landschaftsprägendes Element sind nachhaltig zu sichern (§ 1 BNatSchG). Entsprechend heißt es im Wasserhaushaltsgesetz (§ 1 WHG): „Zweck dieses Gesetzes ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen.“ Die Basis für die Bearbeitung des Schutzgutes Wasser sind Informationen des NIBIS® - Kartenserver des LBEG ([www.lbeg.niedersachsen.de](http://www.lbeg.niedersachsen.de)).

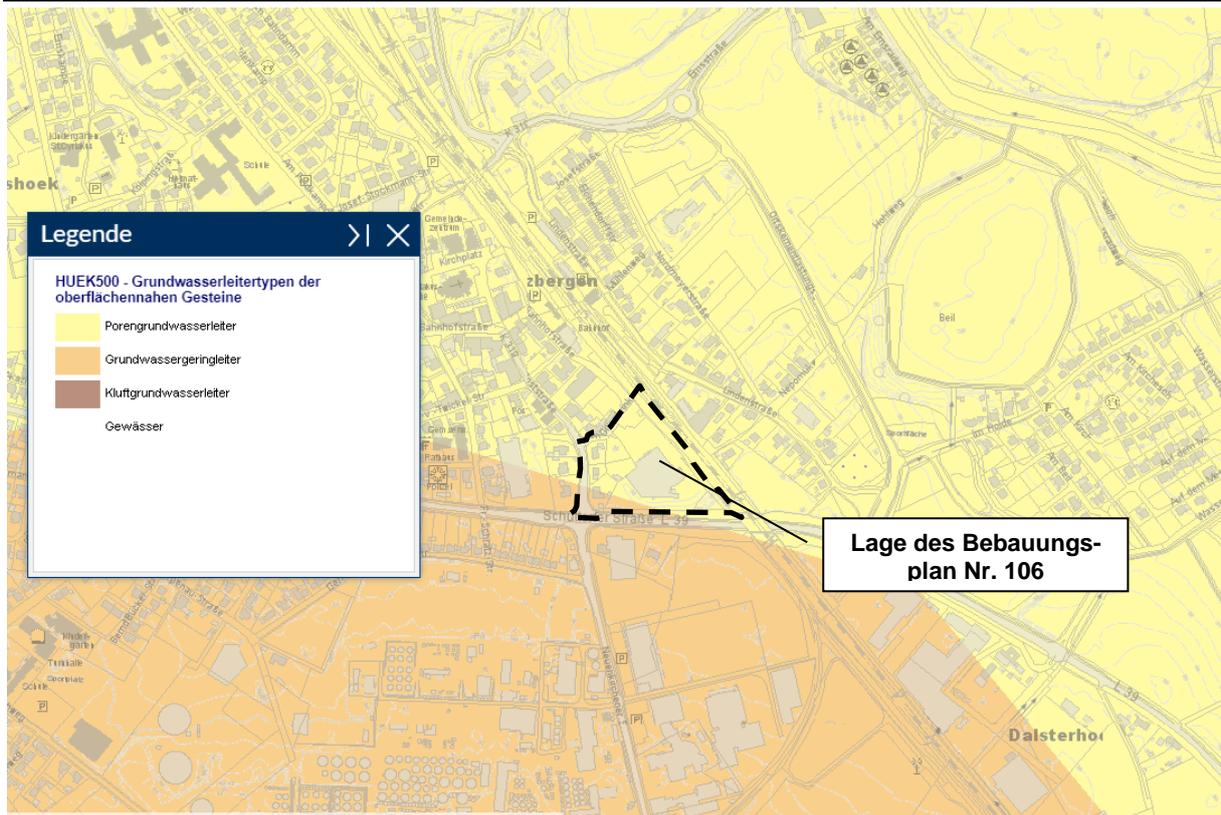
#### Grundwasser

Dem Kartenserver ist zu entnehmen, dass sich das Plangebiet auf einem Porengrundwasserleiter befindet. Es handelt sich um ein Gebiet mit stark wechselnden Grundwasserständen.

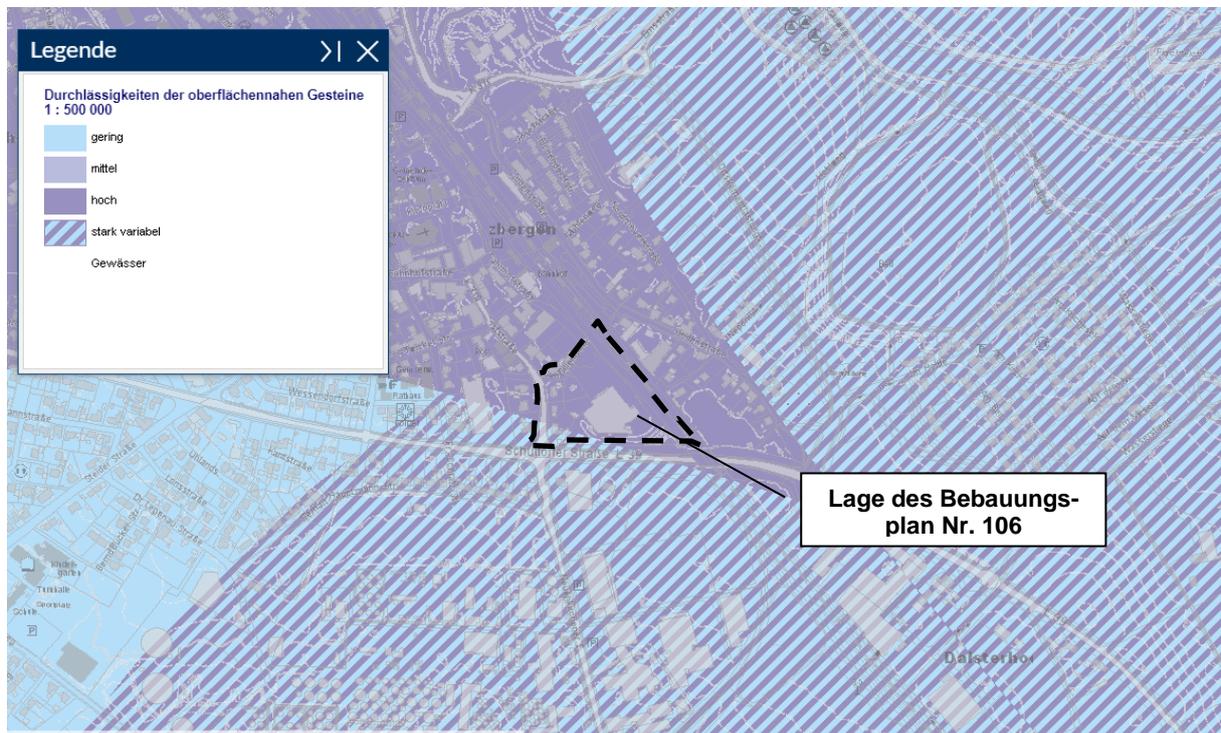
Bei einer Geländehöhe von ca. 35 m NHN und einer Lage der Grundwasseroberfläche von > 30 m bis 32,5 m NHN besteht eine Grundwasserüberdeckung von 2,5 bis 5 m. Es ist ein geringes Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung im Plangebiet herauszustellen. Die Grundwasserneubildung im Gebiet liegt bei > 200 – 250 mm/a.

Vor dem Hintergrund der Empfindlichkeitsbewertung wird eine hohe Empfindlichkeit für das Grundwasser herausgestellt.

Aus den folgenden Abbildungen geht die Bestandssituation des Schutzgutes Grundwasser hervor.



**Abbildung 15: Grundwasserleitertypen der oberflächennahen Gesteine, unmaßstäblich (NIBIS 2022)**



**Abbildung 16: Durchlässigkeit der oberflächennahen Gesteine, unmaßstäblich (NIBIS 2022)**



Abbildung 17: Grundwasserneubildung, unmaßstäblich (NIBIS 2022)

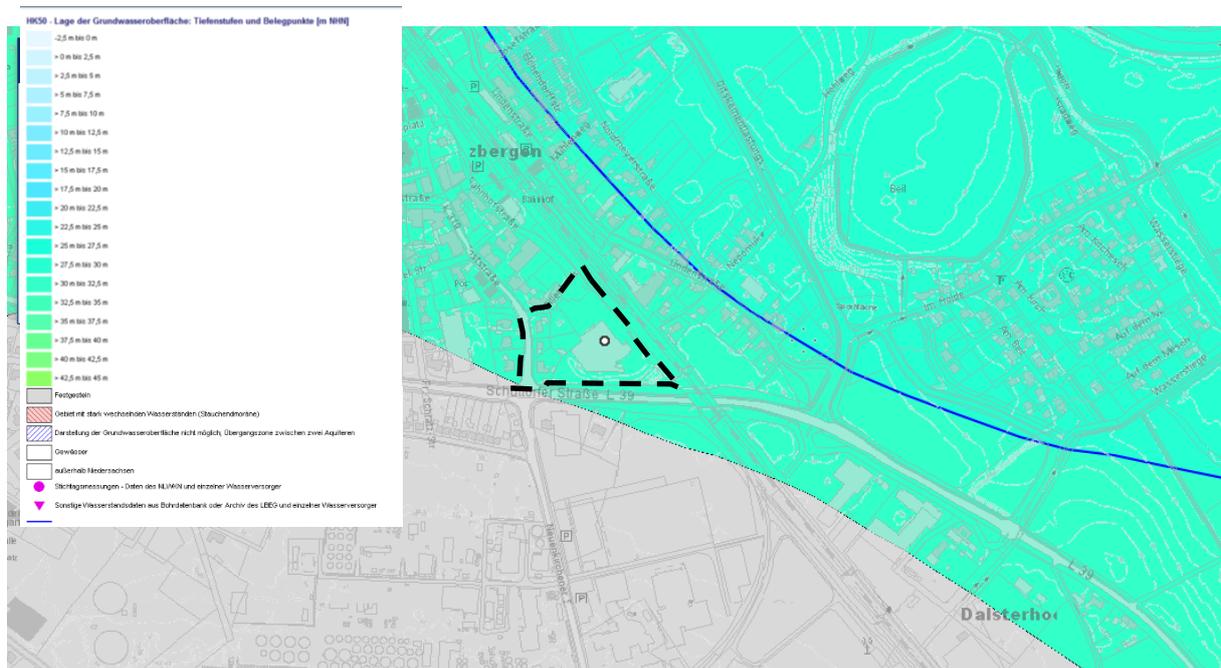
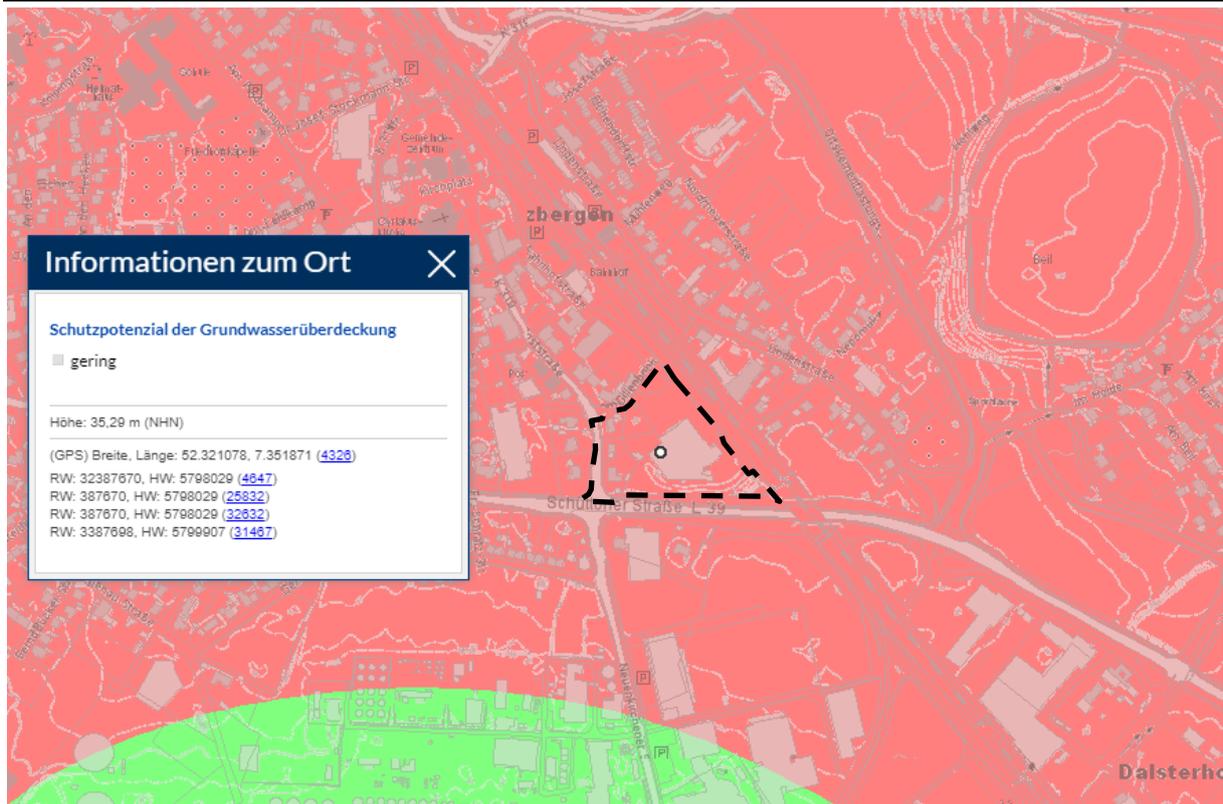


Abbildung 18: Lage der Grundwasseroberfläche, unmaßstäblich (NIBIS 2022)



**Abbildung 19: Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung, unmaßstäblich (NIBIS 2022)**

Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung: gering  
Lage der Grundwasseroberfläche: > 30 m bis 32,5 m NHN  
Grundwasserneubildung: Stufen 3-5: >50 – 200 mm/a

Laut der geowissenschaftlichen Karte des Naturraumpotenzials von Niedersachsen und Bremen im Maßstab 1:200.000 „Grundwasser -Grundlagen-“ wird die Gefährdung des Grundwassers mit mittel eingestuft.

Da die natürlichen Wasserverhältnisse durch die Nutzung im Plangebiet weitgehend überformt sind, ist der Eingriff hinsichtlich der Grundwassersituation als weniger erheblich einzustufen. Dies beruht auch auf dem bereits sehr hohen Versiegelungsgrad. Die Grundwasserverhältnisse sind hinsichtlich ihres Natürlichkeitsgrades als von allgemeiner Bedeutung zu werten, da die Grundwassersituation durch anthropogene Nutzungen im Raum beeinträchtigt ist.

Die Grundwassersituation im Plangebiet ist bereits aufgrund der intensiven Nutzung und der damit verbundenen hohen Einträge beeinträchtigt. Die bereits flächige Versiegelung, führt im vorliegenden Bereichen zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung.

#### Oberflächengewässer/anfallendes Oberflächenwasser

Im Plangebiet befinden sich keine Hochwasserschutzanlagen bzw. Flächen für den Hochwasserschutz.

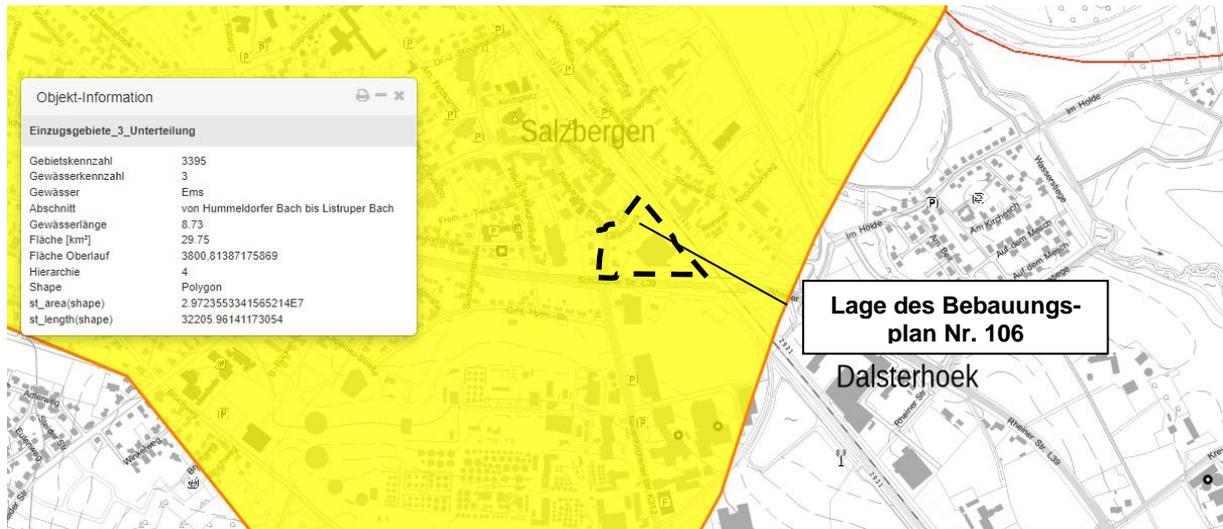


Abbildung 20: Abgrenzung des Einzugsgebietes; unmaßstäblich (NLWKN 2022)

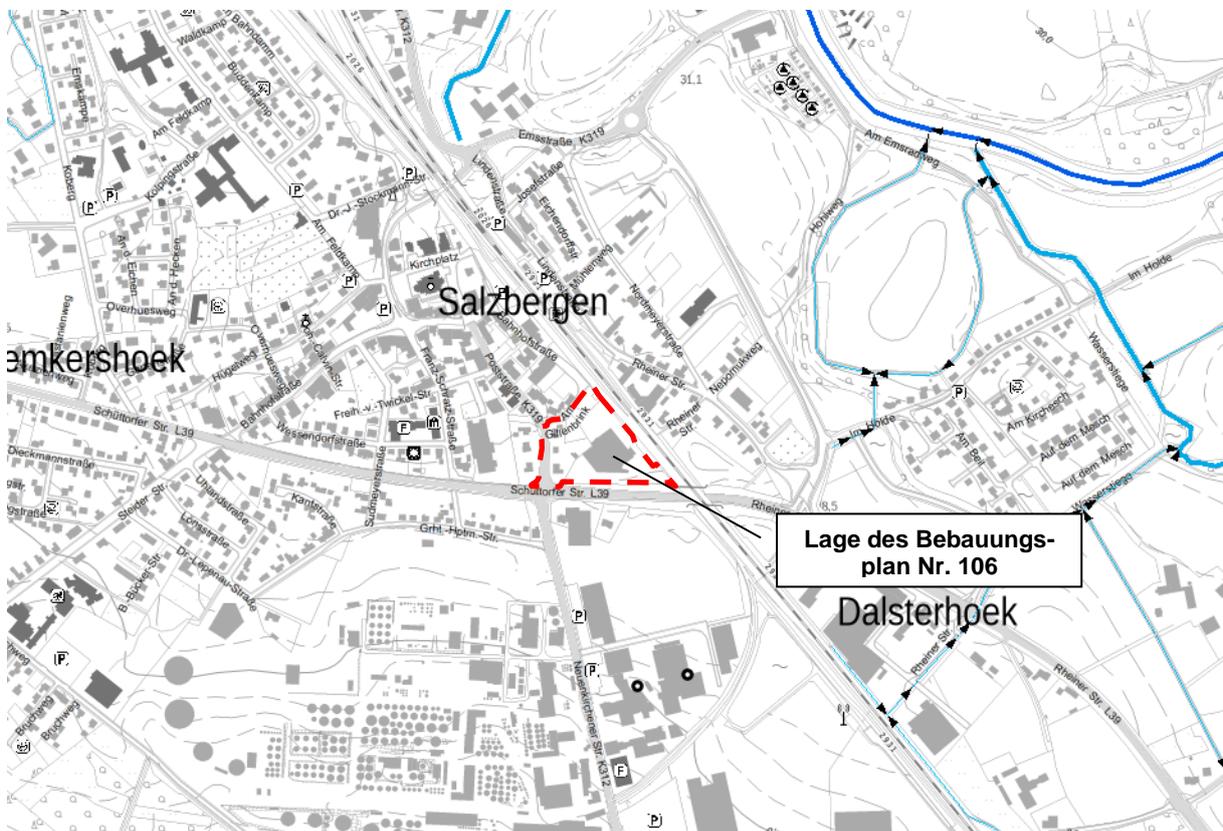


Abbildung 21: Darstellung des Gewässernetzes, unmaßstäblich (NLWKN 2022)

### 2.a.6 Schutzgut Klima/Luft (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

Klimatisch gesehen, ist das Plangebiet der maritim-subkontinentalen Flachlandregion zuzuordnen. Die mittelfeuchte Witterung mit Jahresniederschlägen im Mittel von 700 – 800 mm und einer mittleren Jahresdurchschnittstemperatur von 9,4°C weist eine klimatische Wasserbilanz mit einem mittleren Überschuss von 185 mm/Jahr auf. Die Vegetationszeit ist im Mittel bis ca. 220 Tage/Jahr lang.

Allgemein lässt sich sagen, dass als Vorbelastung des Raumes aus Sicht des Schutzgutes Klima/Luft die nordöstlich verlaufende Bahntrasse sowie die südlich verlaufende Landesstraße (L39) zu nennen ist. Hinzu kommt der bereits hohe Versiegelungsgrad innerhalb des Geltungsbereiches.

### **2.a.7 Schutzgut Landschaft (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)**

Das Plangebiet gehört übergeordnet zur naturräumlichen Landschaftseinheit „Plantlünner Sandebene und Östliches Bentheimer Sandgebiet“. Im Landschaftsrahmenplan wird diese wie folgt beschrieben:

*„Die südlichste Landschaftseinheit ist die vielgestaltigste des Kreisgebietes. Hochmoor, Niedermoor, Talsandflächen, Grundmoräne, Endmoräne, Flugsandfelder und Kreideablagerungen kommen hier zusammen.*

*Bis in die Südspitze des Landkreises reicht ein Ausläufer des Teutoburger Waldes. Die einzigen mesozoischen Formationen im Kreisgebiet werden von Talsanden überlagert. Wo die Kreideablagerungen aus der Talsandplatte herausragen, finden wir die einzigen natürlichen Vorkommen des mesophilen Buchenwaldes.*



*Auf den Talsanden stocken jedoch nicht mehr die natürlichen Buchenwald- Gesellschaften, sondern überwiegend Nadelholzforste. Parallel zum westlichen Emsufer erstreckt sich ein Talsandgebiet, das stellenweise von Flugsandfeldern überlagert wird. Während die trockeneren Bereiche mit Kiefernforsten besetzt sind, sind die feuchten Talsandflächen so weit drainiert, dass sie ackerfähig sind. Kleinflächig ist Grünland eingestreut. Die aufgeplaggten Esche werden beackert.*

*Nach Westen schließt ein lang gestreckter von NNW nach SSO verlaufender Endmoränenrücken an das emsbegleitende Talsandgebiet an. Der sich deutlich über die Umgebung erhebbende Rücken ist stellenweise mit Flugsand bedeckt. Der kleinräumige Abbau von Kies und Sand hat einige sehr interessante oligotrophe Stillgewässer entstehen lassen. Frühzeitige Besiedlung hat einen Bestand natürlicher Wälder nicht zugelassen. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen sind durch Wallhecken gegliedert.*

*Im nordwestlichen Bereich dieser Landschaftseinheit dehnen sich Hochmoore und Niedermoore aus, die mit Nadelhölzern aufgeforstet wurden.*

*Zwischen Kreisgrenze und Endmoränenrücken sind wieder Talsande landschaftsprägend. Diese Talsandfläche ist durch den Wechsel von Niederungen, Flugsandfeldern und Bächen vielfältig strukturiert. Die ehemals grundwasserbeeinflussten Talsandflächen sind drainiert und werden je nach Wasserstand als Grünland oder Acker genutzt, wobei der Ackeranteil weit überwiegt. Sehr trockene Flugsandfelder tragen Kiefernforste.*

*Auch die Ostseite des Emstales wird von einem Talsandgebiet mit aufgesetzten Flugsandfeldern eingenommen. Auf diesen ausgedehnten trockenen Sandflächen stocken flechtenreiche Kiefernforste. Sie sind vor allem östlich des Emstales und westlich des Dortmund- Emskanals streifenförmig ausgeprägt. Zwischen diesen Flugsandstreifen erstreckt sich eine Niederung, die vorwiegend als Grünland genutzt wird. Drainierte Flächen werden beackert, ebenso wie die am Emstalrand liegenden siedlungsnahen Eschflächen.*

*Nördlich der Linie Bramsche- Varenrode- Thuine- Freren dehnt sich die Frerener Grundmoränenplatte aus. Grundmoräne und talsandgefüllte Niederungen sind hier mosaikartig verwoben. Auf den Moränenplatten sind die Siedlungen – locker angeordnete Haufenwegedörfer – entstanden. Hier wird überwiegend Ackernutzung betrieben. In den Niederungen nimmt mit zunehmender Melioration der Grünlandanteil zugunsten des Ackerbaues immer mehr ab. Eingestreut sind Dünenfelder, die statt des natürlichen Eichen- Birkenwaldes heute Kiefern tragen.*

*Südlich der Frerener Grundmoränenplatte schließt das Settruper Talsandgebiet an. Der Wechsel von feuchtem Talsand und niedermoorgefüllten Senken ist kaum noch zu erkennen. Umfangreiche Flurbereinigungsverfahren haben hier die Voraussetzung für eine rationelle Landwirtschaft entstehen lassen. So überwiegen die Ackerflächen. Flugsandfelder sind wieder von Kiefern besetzt. Als naturnahe Elemente sind ein Erlen- Bruchwaldgebiet östlich von Thuine, dass sich regenerierende Hochmoor Speller Dose und einige Feuchtgrünländer erhalten.“ (Landschaftsrahmenplan des Landkreises Emsland 2001)*

Das Landschaftsbild wird im Planbereich überwiegend durch anthropogene Nutzung geprägt. Umliegend befindet sich Wohnbebauung, Gewerbe und Industrie. Im weiteren Umfeld gibt es teilweise auch landwirtschaftlich genutzte Flächen. Der Bereich des Plangebietes ist eben.



**Abbildung 22: Luftbild des Planbereich, unmaßstäblich (NIBIS 2022)**

Die Überplanung des Geltungsbereiches mit der baulichen Nutzung „Sonstiges Sondergebiet“ gemäß § 11 BauNVO ermöglicht eine Standortsicherung für die Gemeinde Salzbergen und eine Entwicklungsperspektive für das bestehende Einkaufszentrum. Umliegende bestehende Gehölzstrukturen bleiben weitestgehend erhalten und werden ansonsten kompensiert.

### **2.a.8 Biologische Vielfalt (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)**

Seit der UNCED-Konferenz von Rio de Janeiro („Earth Summit“) haben mittlerweile 196 Staaten die „Konvention zum Schutz der biologischen Vielfalt“ unterzeichnet (Stand 2021). Die rechtliche Umsetzung der Biodiversitätskonvention in deutsches Recht erfolgte im Jahr 2002 zunächst durch die Aufnahme des Zieles der Erhalt und Entwicklung der biologischen Vielfalt in die Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege in das Bundesnaturschutzgesetz, seit 2010 als vorangestelltes Ziel in § 1 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG.

Die Biologische Vielfalt oder Biodiversität umfasst nach der Definition der Konvention die „Variabilität unter lebenden Organismen jeglicher Herkunft, darunter unter anderem Land-, Meeres- und sonstige aquatische Ökosysteme und die ökologischen Komplexe, zu denen sie gehören“. Damit beinhaltet der Begriff der „Biologischen Vielfalt“ sowohl die Artenvielfalt als auch die Vielfalt zwischen den Arten sowie die Vielfalt der Ökosysteme. Mit der innerartlichen Vielfalt ist die genetische Vielfalt einbezogen, die z.B. durch Isolation und Barrieren von und zwischen Populationen eingeschränkt werden kann.

Wie die bisherigen Ausführungen der Kapitel 2.a.1 und 2.a.2 zu den Schutzgütern Tiere und Pflanzen verdeutlichen, stellt das für ein Einkaufszentrum genutzte Plangebiet aktuell nur für vergleichsweise wenige und überwiegend sehr häufige Arten einen geeigneten Lebensraum dar. Entsprechend gering ist seine aktuelle Bedeutung für die Biologische Vielfalt. Endemische Arten, d. h. ausschließliche Vorkommen von Pflanzen oder Tieren in einem begrenzten Gebiet, sind im Planbereich und deren unmittelbarer Umgebung nicht vertreten.

#### **2.a.9 Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB)**

Nördlich sowie östlich des Geltungsbereiches befinden sich in einer Entfernung von rund 600 m die Landschaftsschutzgebiete „Emstal“ (LSG EL 00023) und „Natura 2000-Emsauen von Salzbergen bis Papenburg“ (LSG EL 00032) sowie das FFH-Gebiet Nr. 13 „Ems“.

Südwestlich befindet sich in einer Entfernung von ca. 870 m das Landschaftsschutzgebiet „Gutswald Stovern“ (LSG EL 00034) sowie das FFH-Gebiet „Gutswald Stovern“ (3610-301).

#### **2.a.10 Mensch und seine Gesundheit sowie Bevölkerung insgesamt (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB)**

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung geringfügige Auswirkungen auf das Wohnumfeld von Bedeutung. Der bisher bereits als Gewerbegebiet dargestellte Bereich soll durch die Aufstellung des Bebauungsplans in ein „Sonstiges Sondergebiet“ gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ umgewandelt werden. Die zulässigen Grenzwerte der TA Luft und TA Lärm sind einzuhalten. Das Plangebiet hat keine hohe Naherholungsbedeutung.

Aufgrund der angrenzenden Landesstraße (L 39) und insbesondere der nordöstlich verlaufenden Bahntrasse sowie des südlich und südöstlich liegenden Gewerbes kommt es zu Immissionseinwirkungen innerhalb des Planungsgebietes. Daraus ergeben sich nachfolgende Lärmpegelbereiche:

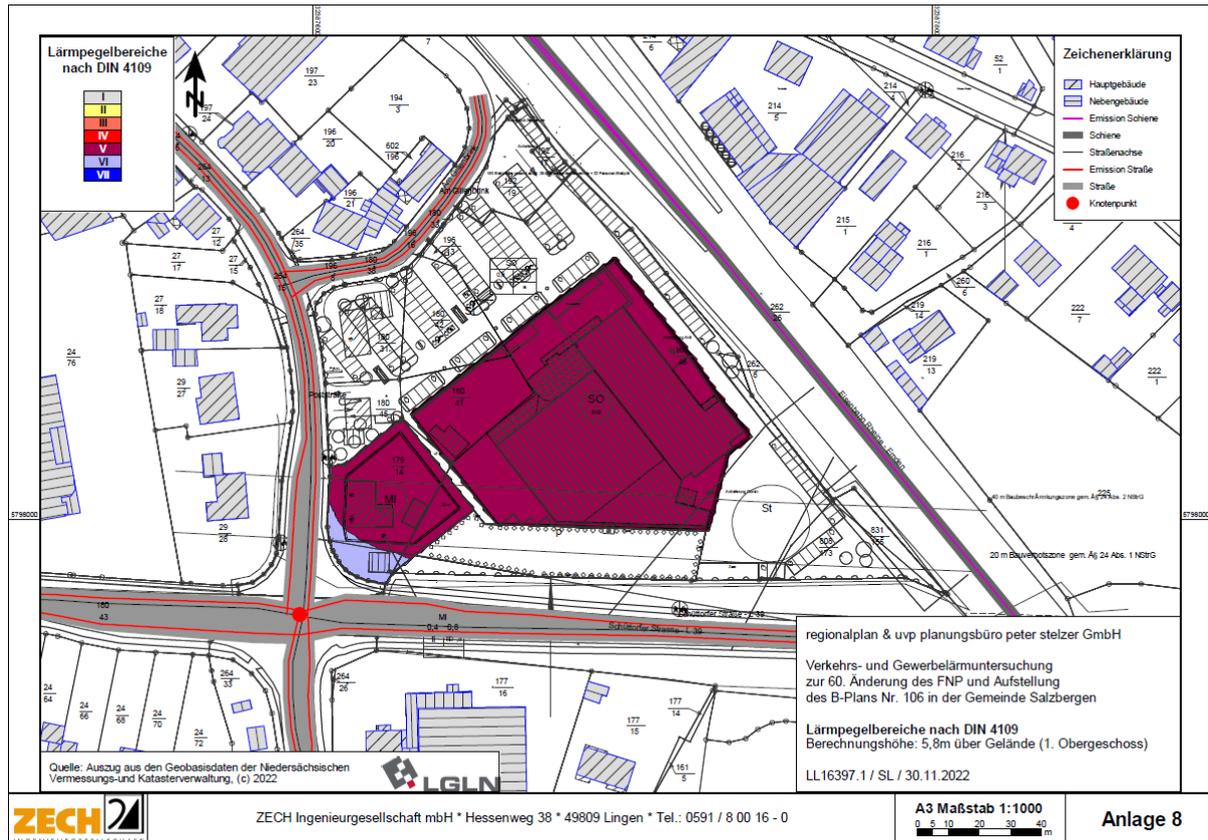


Abbildung 23: Lärmpegelbereiche im Geltungsbereich (Zech 2022)

| Lärmpegelbereich | Maßgeblicher Außenlärmpegel $L_a$ in dB |
|------------------|---|
| V                | 75                                      |
| VI               | 80                                      |

Die Lärmpegelbereiche ergeben sich aus den Emissionen von Gewerbe- und Verkehr.

### 2.a.10.1 Immissionen Landwirtschaft

Dies spielt aufgrund des vorliegenden engen Siedlungscharakters keine Rolle.

### 2.a.10.2 Immissionen Gewerbe

Die Gewerbelärmuntersuchung hat ergeben, dass nur an den Wohnhäusern Am Gillenbrink 1 und Am Gillenbrink 3 relevante Immissionsbeiträge durch die geplante Marktnutzung hervorgerufen werden.

An allen übrigen Immissionsorten wird der Richtwert im Tageszeitraum um mindestens 7 dB und im Nachtzeitraum um mindestens 9 dB unterschritten (Einhaltung des Irrelevanzkriteriums der TA Lärm). Zum Teil liegen Immissionsorte mit einer Richtwertunterschreitung um mindestens 10 dB sogar außerhalb des akustischen Einwirkungsbereiches der Märkte. Somit ist hier von keiner unzulässigen Gewerbelärmzusatzbelastung durch das Vorhaben im Sinne der TA Lärm auszugehen.

Am Wohnhaus Am Gillenbrink 1 und 3 wird der Richtwert im Tageszeitraum um mindestens 2 dB unterschritten. Im Nachtzeitraum ist am Wohnhaus Am Gillenbrink 3 davon auszugehen, dass der Richtwert durch die Marktnutzung mit Nachtablieferung eingehalten, aber an-

teilig ausgeschöpft wird. Somit leisten die geplanten Nutzungen der Märkte relevante Zusatzbeiträge im Sinne der TA Lärm.

Der Beurteilungspegel wird hierbei durch den Ansatz einer nächtlichen An- und Abfahrt eines LKW (inkl. laufendem Kühlaggregat des LKW auf dem Fahrweg) innerhalb der lautesten Nachtstunde bestimmt. Diese nächtlichen Anlieferungen sind nach Betreiberangaben bereits im derzeitigen Bestand vorhanden und werden durch die Vorhabenplanung nicht verändert.

Wie in Kapitel 3 (siehe Gutachten) zur Einschätzung der Gewerbelärmvorbelastung erläutert, ist an diesen Wohnhäusern Am Gillenbrink davon auszugehen, dass die Gewerbelärmsituation durch die bereits vorhandene Marktnutzung – als Bestandteil der genehmigten Gesamtgewerbelärmsituation – bestimmt wird und die Vorbelastung aus den weiter entfernten Industrie- und Gewerbegebieten auf Grund des Abstands, näher gelegener schützenswerter Wohnnutzungen und der Abschirmung durch vorhandene Gebäude zu vernachlässigen ist bzw. nicht relevant zur Gewerbelärmsituation beitragen dürfte.

Unter diesem Aspekt ist auch an den Wohnhäusern Am Gillenbrink von keinen unzulässigen Gewerbelärmeinwirkungen nach TA Lärm auszugehen.

Unzulässige Spitzenpegeleinwirkungen durch Einzelereignisse sind bei bestimmungsgemäßer Nutzung und Einhaltung des Standes der Lärminderungstechnik nicht zu erwarten. (Zech Ingenieurgesellschaften 2022).

### **2.a.10.3 Immissionen Verkehr**

Nordöstlich verläuft in wenigen Metern Entfernung parallel zum Geltungsbereich die Bahnstrecke 2931 Hamm (Westf.) – Emden RBF. Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Die Geräuschbelastung wird durch die südlich verlaufende Landesstraße 39 noch zusätzlich verstärkt.

Bei den Abgrenzungen der Lärmpegelbereiche etc. wurden folgende Planungsgrundlagen vorausgesetzt:

- a) Angebotsbebauungsplan (kein Vorhabenbezogener Bebauungsplan); daher Berechnung und Abgrenzung bei freier Schallausbreitung im Plangebiet (Gebäude im Plangebiet werden nicht berücksichtigt).
- b) Im SO werden schützenswerte Wohnnutzungen (Wohn-, Schlaf- oder sonstige Übernachtungsräume) ausgeschlossen.
- c) Im SO ist der Schutzanspruch wie im GE zu Grunde zu legen: Orientierungswerte (OW) bei Verkehrslärm 65/55 tags/nachts.
- d) schützenswerte Nutzungen (Wohnen, Schlaf- oder sonstige Übernachtungsräume) sind nur im MI zulässig: Orientierungswerte (OW) bei Verkehrslärm 60/50 tags/nachts.

#### Vorhabenerzeugter Mehrverkehr auf öffentlichen Straßen (Nr. 7.4 der TA Lärm)

Wie die Ergebnisse des Kapitels 11 (siehe Gutachten) zeigen, ist unter Zugrundelegung der verkehrlichen Kennwerte durch den vorhabenerzeugten Mehrverkehr auf öffentlichen Straßen maximal eine Pegelerhöhung um aufgerundet 1 dB zu erwarten.

Somit sind – auch bei Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV – im Sinne der Nr. 7.4 der TA Lärm keine unzulässigen Verkehrslärmeinwirkungen durch den vorhabenerzeugten Mehrverkehr auf öffentlichen Straßen zu erwarten (Zech Ingenieurgesellschaften 2022).

### Verkehrslärmsituation im Plangebiet – Lärmvorsorge

Die Untersuchung zur Verkehrslärmsituation im Plangebiet hat Folgendes ergeben:

- 1) Im Tageszeitraum wird im gesamten Mischgebiet (MI) in allen Geschossen der schalltechnische Orientierungswert von 60 dB(A) überschritten.
- 2) Im Sondergebiet (SO) wird der schalltechnische Orientierungswert von 65 dB(A) nur in einer kleinen Teilfläche – bezogen auf die Berechnungshöhe von 2 m über Gelände und das Erdgeschoss – eingehalten. Im Großteil des Sondergebietes ist von einer Überschreitung dieses Orientierungswertes im Tageszeitraum auszugehen.

Im Nachtzeitraum werden sowohl im Mischgebiet als auch im Sondergebiet die jeweiligen Orientierungswerte im gesamten Gebiet deutlich überschritten. Durch den geplanten Ausschluss von schützenswerten Wohnnutzungen (Wohn-, Schlaf- oder sonstige Übernachtungsräume) im Sondergebiet ist hier der Nachtzeitraum nicht beurteilungsrelevant. (Zech Ingenieurgesellschaften 2022).

#### **2.a.10.4 Sonstige Immissionen**

Sonstige Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung liegen nicht vor bzw. sind irrelevant.

#### **2.a.11 Kulturgüter und sonstige Sachgüter (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB)**

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte. Derzeit sind keine Kultur- und sonstigen Sachgüter für den Geltungsbereich dieser Bauleitplanung verzeichnet.

Sollten dennoch während der Baumaßnahmen Bodenfunde gemacht werden (diese können u.a. sein: Tongefäßscheiben, Ansammlungen von Holzkohle, Schlacken, auffällige Bodenverfärbungen, Steinkonzentrationen, auch geringe solcher Funde), sind diese unverzüglich einer Denkmalbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege des LK Emsland anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Meldepflichtig ist der Finder/die Finderin, der Leiter/die Leiterin der Arbeiten oder der Unternehmer.

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

Etwilige Grabungskosten sind durch den Verursacher zu tragen.

Zur Abstimmung des weiteren Vorgehens muss sich der Vorhabenträger frühzeitig (6 bis 8 Wochen vor Baubeginn) mit der Archäologischen Denkmalpflege in Verbindung setzen.

Sie erreichen die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland unter folgender Rufnummer:

(05931) 6605 oder 0160 2535463.

#### **2.a.12 Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB)**

##### Emissionen

Siehe dazu Kapitel 2.a.10.2 und 2.a.10.3 (Schallgutachten Zech 2022).

### Abfallentsorgung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie der jeweils gültigen Satzung zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Müllabfuhr ist der Landkreis Emsland. Evtl. anfallender Sondermüll wird einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zugeführt.

### Abwasserentsorgung

Der Anschluss an die Abwasserkanalisation kann vom Trink- und Abwasserverband Bad Bentheim, Schüttorf, Salzbergen und Emsbüren (TAV) für das geplante Gebiet, unter Berücksichtigung der gültigen Verbandsgrundlagen, sichergestellt werden, da der Anschluss bereits vorliegt. Bei der Durchführung von Maßnahmen im Bereich der öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen werden die DVGW-Arbeitsblätter GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ und GW 315 „Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ beachtet.

### **2.a.13 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB)**

Es besteht die Möglichkeit, auf den Dächern der Betriebsgebäude Sonnenkollektoren zu installieren. Eine Ausrichtung auf dem Flachdach nach Süden ist möglich, sodass hier eine höhere Effizienz erreicht werden kann. Damit wird ein besonderer Beitrag zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung im Sinne des § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB geleistet. Es ist davon auszugehen, dass die Bestimmungen des Wärmeschutzes beachtet werden.

### **2.a.14 Landschaftspläne und sonstige Fachpläne (§ 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB)**

Landschaftspläne und sonstige Fachpläne sind nicht zu berücksichtigen bzw. überdecken den Geltungsbereich dieser Bauleitplanung nicht.

### **2.a.15 Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7h BauGB)**

Die Rahmenrichtlinie Luftqualität (96/62/EG) der EU benennt in Artikel 9 die Anforderungen für Gebiete, in denen die Werte unterhalb der Grenzwerte liegen. Artikel 9 besagt, dass

- die Mitgliedsstaaten eine Liste der Gebiete und Ballungsräume, in denen die Werte der Schadstoffe unterhalb der Grenzwerte liegen, zu erstellen haben und
- die Mitgliedsstaaten in diesen Gebieten die Schadstoffwerte unter den Grenzwerten halten und sich bemühen, die bestmögliche Luftqualität im Einklang mit der Strategie einer dauerhaften und umweltgerechten Entwicklung zu erhalten.

Den in Artikel 9 beschriebenen Vorgaben trägt § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) Rechnung. Dieser besagt, dass bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Gebieten, in denen die in Rechtsverordnungen nach § 48a Abs. 1 BImSchG festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen ist.

Das BauGB übernimmt wiederum die Anforderungen des § 50 BImSchG an die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Abwägungsbelang für die Bauleitplanung, sodass gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe h BauGB, die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen ist.

Die vorliegende planungsrechtlich ermöglichte Bebauung wird keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge haben, so dass die Planung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität führen wird.

### **2.a.16 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei einer Nichtdurchführung der Planung wird die derzeitige Umweltsituation erhalten bleiben. Insbesondere die Schutzgüter Boden, Wasser sowie Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt und das Landschaftsbild können ihre Funktionen für den Naturhaushalt in dem bisherigen Umfang unter Berücksichtigung der im Plangebiet vorherrschenden sehr hohen Versiegelung erfüllen. Die geringe Durchlässigkeit des Bodens und somit geringe Bedeutung für entsprechende Tier- und Pflanzenarten sowie das Kleinklima bleiben erhalten.

Bei nicht Durchführung besteht kein Kompensationsbedarf. Somit würden etwaige Ausgleichsflächen in ihrer Biotopfunktion erhalten bleiben bzw. die entwickelten Kompensationspunkte/Aufwertungspunkte nicht weiter beansprucht.

### **2.b Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

Die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung der Umweltauswirkungen erfolgt anhand der Kriterien nach Anlage 1 Nr. 2b aa) bis hh) BauGB.

Die Beschreibung der möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase soll sich auf die direkten und die etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen der geplanten Vorhaben erstrecken; die Beschreibung soll zudem den auf Ebene der Europäischen Union oder auf Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegten Umweltschutzziele Rechnung tragen.

Mit Durchführung der Planung wird durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 106 ein Einkaufszentrum vergrößert. Auf diese Weise kann die erhöhte Nachfrage innerhalb der wachsenden Gemeinde gedeckt und das Einzelhandelsangebot zusätzlich gestärkt werden.

Die vorliegende Planung dient der planerischen und rechtlichen Absicherung der Entwicklungsabsichten und stellt die Vereinbarkeit der im Plangebiet festgesetzten Nutzungen mit den Belangen der umliegenden Bebauung und sonstigen Schutzgütern her.

Gleichzeitig sind mit der Planung die ermittelten Umweltauswirkungen verbunden. Nachteilig wirkt sich bei Durchführung der Planung insbesondere die zusätzliche Versiegelung des Bodens aus. Im Zuge der Realisierung der Planung kann jedoch auf der Grundlage der Kompensation der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft eine für den Menschen hinsichtlich der Immissionssituation sowie für andere Schutzgüter wie Pflanzen und Tiere, die Landschaft und die Wechselwirkungen zwischen Landschaft und Siedlung ein Ausgleich erzielt werden.

#### **Wirkfaktoren**

Von dem Vorhaben oder durch einzelne Vorhabenbestandteile gehen unterschiedliche Wirkungen auf die zu betrachtenden Umweltschutzgüter aus. Die dabei entstehenden Wirkfaktoren können baubedingter, anlagebedingter oder betriebsbedingter Art sein und dementsprechend temporäre oder nachhaltige Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter mit sich bringen.

**Baubedingte Wirkfaktoren**

Baubedingte Wirkfaktoren sind Wirkungen, die im Zusammenhang mit den Bauarbeiten auftreten können. Sie sind auf die Zeiten der Baumaßnahme beschränkt.

**Baufeldfreimachung/Bauphase**

Mit der Baufeldfreimachung (Abriss/Entfernung von Gebäudestrukturen) findet eine Flächeninanspruchnahme mit einer Beanspruchung der vorhandenen Strukturen statt. In der Bauphase können Flächen beansprucht werden, die über das geplante Baufeld hinausgehen. Biotopstrukturen können im Zusammenhang mit der Einrichtung oder Nutzung von Lager- und Abstellflächen oder beim Rangieren von Baufahrzeugen und -maschinen beansprucht werden.

**Baustellenbetrieb**

Baumaßnahmen sind durch den Einsatz von Baufahrzeugen und -maschinen sowie das Baustellenpersonal mit akustischen und optischen Störwirkungen verbunden. Diese Wirkungen sind zeitlich auf die Bauphase sowie räumlich auf die nähere Umgebung des Plangebiets beschränkt und können zu einer temporären Störung der Umwelt führen.

**Anlage- und betriebsbedingte Wirkfaktoren**

**Flächeninanspruchnahme, Versiegelung**

Durch diese Bauleitplanung werden die anstehenden Biotopstrukturen (Siedlungsstrukturen, bebaute/versiegelte Bereiche) im Plangebiet, vorwiegend die in der Biotoptypenkarte herausgestellten Biotoptypen dauerhaft beansprucht.

Die wesentlichen anlagebedingten Wirkungen entstehen durch die Anpassung von z.B. Gebäudestrukturen, deren siedlungsstruktureller Erschließung (Verkehrsflächen, Parkplätze etc.) sowie durch die notwendigen Bauarbeiten. In den vollversiegelten Bereichen bleiben sämtliche Bodenfunktionen dauerhaft verloren, in teilversiegelten Bereichen werden die Bodenfunktionen weiterhin stark eingeschränkt. Die Überbauung der Flächen stellt jedoch keinen großen Verlust von Lebensräumen für Fauna, Flora und von Kulturlandschaft dar, da überwiegend bereits versiegelte Bereiche in Anspruch genommen werden. Zwar verringert sich für den Menschen der unbebaute Erholungsraum geringfügig, es werden jedoch keine relevanten Wohnumfeld- oder Erholungsfunktionen (z. B. Wegebezüge) durch das Vorhaben beeinträchtigt.

In der folgenden Tabelle werden die denkbaren Wirkungen durch diesen Bebauungsplan als potenzielle Wirkfaktoren zusammengestellt.

**Tabelle 1: Potentielle Wirkfaktoren im Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan**

| Maßnahme   | Wirkfaktor   | Auswirkung  | betroffenen Schutzgüter |
|--|--|---|-------------------------|
| <b>baubedingt</b>  |  |   |                         |
| Bauarbeiten zur Bau-<br>feldvorbereitung   | Bodenverdichtungen,<br>Bodenabtrag und Ver-<br>änderung des (natürli-<br>chen) Bodenaufbaus. | Zusätzlicher Verlust an<br>Lebensraum                                 | Tiere<br>Pflanzen       |
|  |  | Zusätzlicher Verlust an<br>Boden und seiner natürli-<br>chen Funktion | Boden                   |
| <b>anlagebedingt</b>   |  |   |                         |
| Bebauung mit Ge-<br>bäuden. Hinzu kom-<br>men Nebengebäude<br>und<br>Verkehrsflächen | Versiegelung und nach-<br>haltiger Lebensraumver-<br>lust                                    | Zusätzlicher Verlust an<br>Lebensraum                                 | Tiere<br>Pflanzen       |
|  |  | Zusätzlicher Verlust an<br>Boden und seiner natürli-<br>chen Funktion | Boden                   |
|  |  | Verlust an natürlicher Versi-   | Wasser                  |

|                                       |  |  |   |
|---------------------------------------|--|--|---|
|                                       |  | ckerungsfläche   |   |
|                                       |  | Geringfügige Veränderung des Kleinklimas möglich                                 | Klima                                     |
|                                       | Neubau von Gebäude und Infrastrukturanlagen  | Zusätzlicher Verlust an Lebensraum   | Tiere<br>Pflanzen<br>Mensch<br>Landschaft |
| <b>betriebsbedingt</b>                |  |  |   |
| Emissionen durch Hausfeuerungsanlagen | Belastung der Atmosphäre   | Zusätzliche Belastung der Atmosphäre insbesondere durch CO <sub>2</sub> -Ausstoß | Menschen<br>Gesundheit<br>Luft            |
| Zusätzlicher Kfz-/LKW-Verkehr         | geringfügige Lärmemissionen durch zusätzlichen Fahrzeugverkehr; Personenbewegungen | Zusätzliche Belastung der Umgebung   | Menschen<br>Gesundheit<br>Tiere           |

**2.b.1 Tiere, Pflanzen, Biotoptypen und biologische Vielfalt**

Durch diesen Bebauungsplan werden nahezu ausschließlich bereits versiegelte Flächen für die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebiets (SO) überplant.

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurde eine Biotoptypenkartierung durchgeführt. Anhand des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen (NLWKN 2021) wurden die einzelnen Biotoptypen bestimmt.

Nach Auswertung der Bestandsaufnahme wurden für den Geltungsbereich die in der Eingriffsbilanzierung unter „Ist- Bestand“ aufgeführten Biotoptypen und die dazugehörigen Wertfaktoren nach dem Niedersächsischen Städtetag- Modell (Stand 2013) ermittelt.

Die Vorhabenplanung führt vornehmlich zum Verlust von anthropogen stark beeinflussten Flächen. Die Bodenversiegelung durch Überbauung ist jedoch auch in einem geringen Umfang als erheblicher Eingriff im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BNatSchG zu beurteilen. Durch die mögliche Versiegelung wird dem Boden die natürliche Bodenfunktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen entzogen.

Unter „Soll- Bestand“ werden die sich aufgrund der Darstellung ergebenden ökologischen Gegebenheiten bewertet.

**Tabelle 2: Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

| <b>Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt</b>  |   |   |
|--|---|---|
| <b>Beschreibung der Auswirkungen</b> während der Bau- und Betriebsphase infolge:   | <b>Schutzgutbetroffenheit</b>   |   |
|  | Bauphase  | Betriebsphase   |
| aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,   | Zusätzlicher Verlust an Lebensraum. Kann durch Kompensationsmaßnahme ausgeglichen werden. | Zusätzlicher Verlust an Lebensraum. Kann durch Kompensationsmaßnahme ausgeglichen werden.   |
| bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist, | Zusätzlicher Verlust an Lebensraum. Kann durch Kompensationsmaßnahme ausgeglichen werden. | Zusätzlicher Verlust an Lebensraum. Kann durch Kompensationsmaßnahme ausgeglichen werden.   |
| cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,  | Die einschlägigen Werte werden eingehalten.   | Die einschlägigen Werte werden eingehalten  |
| dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,  | Baureststoffe werden einer ordnungsmäßigen Verwertung bzw. Entsorgung zugeführt.          | Eine Entsorgung der anfallenden Abfallmengen (Hausmüll, Biotonne, Altpapier) erfolgt über die vom Landkreis Emsland beauftragten Entsorger. |
| ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturel-  | Die Unfall- und Sicherheitsvor-   | Die Unfall- und Sicherheits-  |

|   |   |   |
|---|---|---|
| le Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),   | schriften werden eingehalten.   | vorschriften werden eingehalten. Ein erhöhtes Risiko besteht nicht.   |
| ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen, | Eine Kumulierung ist nicht herauszustellen.   | Eine Kumulierung ist nicht herauszustellen.   |
| gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,   | Aufgrund der bestehenden Versiegelung sind nur geringfügig weitere negative Beeinträchtigungen zu erwarten. | Aufgrund der bestehenden Versiegelung sind nur geringfügig weitere negative Beeinträchtigungen zu erwarten. |
| hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe   | Bei der Bauausführung erfolgt der Einsatz moderner Technik.   | Die baulichen Anlagen entsprechen dem Stand der Technik.  |

**Tabelle 3: Überschlägige Eingriffsbilanzierung – Bestand**

**Ist – Bestand** (Auf der Basis der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 44, Teilplan E nebst Änderungen (vgl. Kapitel 4, Teil I Begründung))

| Biotoptyp                             | Fläche (m <sup>2</sup> ) | Bewertung/m <sup>2</sup> | Flächenwert (WE) |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|------------------|
| Gewerbegebiet (versiegelt)            | 7.970                    | 0                        | 0                |
| Siedlungsgehölz                       | 4.340                    | 2                        | 8.680            |
| Mischgebiet (versiegelt)              | 1.231                    | 0                        | 0                |
| Mischgebiet (unversiegelt)/Zierhecken | 3.834                    | 1                        | 3.834            |
| Verkehrsfläche (öffentlich)           | 1.471                    | 0                        | 0                |
| <b>Summe</b>                          | <b>18.846</b>            | <b>Summe</b>             | <b>12.514</b>    |

**Tabelle 4: Eingriffsbilanzierung - Planung**

**Soll - Bestand**

| Biotoptyp                             | Fläche (m <sup>2</sup> ) | Bewertung/m <sup>2</sup> | Flächenwert (WE) |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|------------------|
| Sonstiges Sondergebiet (versiegelt)   | 11.113                   | 0                        | 0                |
| Sonstiges Sondergebiet (unversiegelt) | 2.778                    | 1                        | 2.778            |
| Mischgebiet (versiegelt)              | 1.001                    | 0                        | 0                |
| Mischgebiet (unversiegelt)/Zierhecken | 667                      | 1                        | 667              |
| Siedlungsgehölz                       | 1.816                    | 2                        | 3.632            |
| Verkehrsfläche (öffentlich)           | 1.471                    | 0                        | 0                |
| <b>Summe</b>                          | <b>18.846</b>            | <b>Summe</b>             | <b>7.077</b>     |

|                             |               |
|-----------------------------|---------------|
| <b>Kompensationsdefizit</b> | <b>-5.437</b> |
|-----------------------------|---------------|

Aus der quantitativen Gegenüberstellung des Bestandwertes von 12.514 WE und des Planungswertes von 7.077 WE geht ein Kompensationsdefizit von 5.437 WE hervor.

Die benötigten Werteinheiten werden aus dem der Gemeinde Salzbergen zur Verfügung stehenden Ersatzflächen-Pool an bereits geschaffenen Werteinheiten heraus bilanziert. Die gewählte Fläche (**Sal-041 (Fläche-Nr. 20)** Bezeichnung: Fläche „Piepel“) liegt in der Gemeinde Salzbergen, Flur 27; Flurstück 14/2 an der Devesstraße/Ecke Neuenkirchener Damm. Auf dieser Fläche stehen noch 7.946 Werteinheiten zur Verfügung, welche durch die Aufforstung eines Laubmischwaldes im Jahr 2009 generiert wurden. Die Neuanlage einer Kompensationsfläche/-maßnahme ist somit nicht notwendig.

## 2.b.2 Fläche und Boden

Aufgrund der bereits bestehenden Versiegelung des Bodens durch die hier vorliegende anthropogene Nutzung, liegt im Plangebiet eine geringe Wertigkeit des Bodens hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft vor. Gleichwohl wird durch diese Bauleitplanung ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet. Hieraus leiten sich für das Plangebiet geringfügig Umweltauswirkungen und eine notwendige flächenhafte Kompensation ab. Die Kompensation wird durch Werteinheiten ausgeglichen, welche der Gemeinde Salzbergen bereits aus erfolgten Maßnahmen vorliegen.

Die Bodenversiegelung durch Überbauung ist als erheblicher Eingriff im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BNatSchG zu beurteilen. Durch die mögliche Versiegelung wird dem Boden die natürliche Bodenfunktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen entzogen, auch wenn neue Qualitäten im Bereich der Grün- bzw. Freiflächen in einem absehbaren Zeitraum entstehen werden.

**Tabelle 5: Auswirkungen auf Fläche und Boden**

| Fläche und Boden  |   |   |
|---|---|---|
| Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:   | Schutzgutbetroffenheit  |   |
|   | Bauphase  | Betriebsphase   |
| aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten   | Zusätzlicher Verlust an Lebensraum. Dieser kann durch eine Kompensationsmaßnahme ausgeglichen werden.     | Zusätzlicher Verlust an Lebensraum. Dieser kann durch eine Kompensationsmaßnahme ausgeglichen werden.                                       |
| bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,  | Zusätzlicher Verlust an Lebensraum. Dieser kann durch eine Kompensationsmaßnahme ausgeglichen werden.     | Zusätzlicher Verlust an Lebensraum. Dieser kann durch eine Kompensationsmaßnahme ausgeglichen werden.                                       |
| cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,   | Die einschlägigen Werte werden eingehalten  | Die einschlägigen Werte werden eingehalten  |
| dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,   | Baureststoffe werden einer ordnungsmäßigen Verwertung bzw. Entsorgung zugeführt.                          | Eine Entsorgung der anfallenden Abfallmengen (Hausmüll, Biotonne, Altpapier) erfolgt über die vom Landkreis Emsland beauftragten Entsorger. |
| ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),   | Die Unfall- und Sicherheitsvorschriften werden eingehalten.   | Die Unfall- und Sicherheitsvorschriften werden eingehalten. Ein erhöhtes Risiko besteht nicht.  |
| ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen, | Eine Kumulierung ist nicht herauszustellen.   | Eine Kumulierung ist nicht herauszustellen.   |
| gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,   | Aufgrund der bestehenden Versiegelung sind keine weiteren negativen Beeinträchtigungen zu erwarten.       | Aufgrund der bestehenden Versiegelung sind keine weiteren negativen Beeinträchtigungen zu erwarten.   |
| hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe   | Bei der Bauausführung erfolgt der Einsatz moderner Technik. Freiflächen werden gelockert und reaktiviert. | Frei- und Gartenflächen erhalten ihre Bodenfunktionen.  |

## 2.b.3 Wasser

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i. S. v. § 1 Abs. 5 BauGB so zu berücksichtigen, dass auch nachfolgende Generationen ohne

Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offenstehen. Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden.

Da die natürlichen Wasserverhältnisse durch die Nutzung im Plangebiet weitgehend überformt sind, ist der Eingriff hinsichtlich der Grundwassersituation als weniger erheblich einzu-stufen. Die Grundwasserverhältnisse sind hinsichtlich ihres Natürlichkeitsgrades als von all-gemeiner Bedeutung zu werten, da die Grundwassersituation durch anthropogene Nutzungen im Raum beeinträchtigt ist. Durch die bereits bestehende flächige Versiegelung ist nicht mit einer weiteren Verringerung der Grundwasserneubildung zu rechnen.

Durch die bestehende Versiegelung liegt bereits ein hoher Oberflächenwasserabfluss inner-halb des Geltungsbereiches vor.

**Tabelle 6: Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser**

| Wasser   |  |   |
|--|--|---|
| Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:  | Schutzgutbetroffenheit   |   |
|  | Bauphase   | Betriebsphase   |
| aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,   | Aufgrund der bereits bestehenden Versiegelung kommt es nur geringfügig zu einer zusätzlichen Reduzierung der Verrieselungsfläche. Das unbelastete Oberflächenwasser wird ordnungsgemäß abgeführt. Ein WHG- Antrag wird ggf. hierzu gestellt. Eine erhebliche Reduzierung der Infiltration ist auf Grundlage der nachzuweisen- den ordnungsgemäßen Entwässerung nicht zu erwarten. Das unbelastete Oberflächenwasser wird bisher im möglichen Umfang auf der Fläche verrieselt bzw. über Versickerungsrohre und andere Kanali- sation abgeführt. Im weiteren Verfahren wird ein Entwässe- rungskonzept ergänzt. | Aufgrund der bereits beste- henden Versiegelung kommt es nur geringfügig zu einer zusätzlichen Reduzierung der Verrieselungsfläche.             |
| bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfüg- barkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,   | Aufgrund der bereits bestehen- den Versiegelung kommt es nur geringfügig zu einer zusätzli- chen Reduzierung der Verrieselungsfläche. Die zusätzliche Inanspruchnahme von Freiflä- chen während der Bauphase führt zur Reduzierung der Ver- sickerungsfläche.  | Aufgrund der bereits beste- henden Versiegelung kommt es nur geringfügig zu einer zusätzlichen Reduzierung der Verrieselungsfläche.             |
| cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,  | Von den auf Grundlage der Bauleitplanung zulässigen Vorhaben gehen keine erhebli- chen Belästigungen aus.  | Von den auf Grundlage der Bauleitplanung zulässigen Vorhaben gehen keine erheb- lichen Belästigungen aus.                                       |
| dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Be- seitigung und Verwertung,  | Baureststoffe werden einer ordnungsmäßigen Verwertung bzw. Entsorgung zugeführt.   | Eine Entsorgung der anfallen- den Abfallmengen (Hausmüll, Biotonne, Altpapier) erfolgt über die vom Landkreis Ems- land beauftragten Entsorger. |
| ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturel- le Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),  | Die Unfall- und Sicherheitsvor- schriften werden eingehalten.  | Die Unfall- und Sicherheits- vorschriften werden eingehal- ten. Ein erhöhtes Risiko besteht nicht.  |
| ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwai- ger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf mög- licherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltre- levanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressour- | Eine Kumulierung ist nicht herauszustellen.  | Eine Kumulierung ist nicht herauszustellen.   |

|   |  |   |
|---|--|---|
| cen,  |  |   |
| gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels, | Die max. zulässige Flächenversiegelung führt zur kurzfristigen Beeinträchtigung des örtlichen Kleinklimas. | Eine Kumulierung mit Auswirkungen anderer Vorhaben ist derzeit nicht bekannt. |
| hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe   | Bei der Bauausführung erfolgt der Einsatz moderner Technik. Freiflächen werden gelockert und reaktiviert.  | Frei- und Grünflächen können anteilig zur Infiltration genutzt werden.        |

### 2.b.4 Luft und Klima

Im Falle der zukünftigen Bebauung von Landschaftsräumen sind Umwelteinwirkungen aus ansteigender verkehrlicher Nutzung und allgemeiner Erwärmung aufgrund Überbauung und abnehmender Luftzirkulation zu erwarten. Vor dem Hintergrund der zukünftig möglichen Bebauung treten gegenüber dem bisherigen Zustand kaum wahrnehmbare kleinklimatische Veränderungen ein. Die entstehenden Grün- und Freiflächen im Änderungsbereich können Teilfunktionsverluste durch positive kleinklimatische Wirkungen (u.a. Flächen relativer Luftruhe, ausgeglichener Tagesgang der Lufttemperatur) kompensieren.

**Tabelle 7: Auswirkungen auf Luft und Klima**

| Luft und Klima  |  |  |
|---|--|--|
| Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:   | Schutzgutbetroffenheit   |  |
|   | Bauphase   | Betriebsphase  |
| aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,  | Versiegelung und Bebauung führt zu Veränderungen des Ortsklima. Bebaute Bereiche gelten als ganzjährig wärmer als die Umgebung. Fehlende bzw. eine Verringerung der Verdunstungsflächen führt zur schnelleren Erwärmung. | Versiegelung und Bebauung führt zu Veränderungen des Ortsklima. Bebaute Bereiche gelten als ganzjährig wärmer als die Umgebung. Fehlende bzw. eine Verringerung der Verdunstungsflächen führt zur schnelleren Erwärmung. |
| bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,  | Schnellere Flächenerwärmung und Speicherung von Wärme bis in die Nachtstunden hinein.  | Schnellere Flächenerwärmung und Speicherung von Wärme bis in die Nachtstunden hinein.  |
| cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,   | In Bezug auf die Schutzgüter Luft und Klima irrelevant. Die einschlägigen Werte der TA Luft werden eingehalten.  | In Bezug auf die Schutzgüter Luft und Klima irrelevant. Die einschlägigen Werte der TA Luft werden eingehalten.  |
| dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,   | In Bezug auf die Schutzgüter Luft und Klima irrelevant.  | In Bezug auf die Schutzgüter Luft und Klima irrelevant.  |
| ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),   | Die Unfall- und Sicherheitsvorschriften werden eingehalten.  | Irrelevant. Es erfolgt eine funktionsgerechte Kompensation. Die Frei- und Gartenflächen übernehmen anteilig die klimarelevanten Funktionen.  |
| ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen, | Eine Kumulierung ist nicht herauszustellen.  | Eine Kumulierung ist nicht herauszustellen.  |
| gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,   | Die einschlägigen Werte der TA Luft werden eingehalten.  | Die einschlägigen Werte der TA Luft werden eingehalten.  |
| hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe   | Bei der Bauausführung erfolgt der Einsatz moderner Technik.  | Bei der Bauausführung erfolgt der Einsatz moderner Technik.  |

**2.b.5 Landschaft**

Es folgt eine Betrachtung des Schutzgutes Landschaft. Die folgende Tabelle stellt die relevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft kurz dar.

**Tabelle 8: Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft**

| <b>Landschaft</b>   |   |   |
|---|---|---|
| <b>Beschreibung der Auswirkungen</b> während der Bau- und Betriebsphase <b>infolge:</b>   | <b>Schutzgutbetroffenheit</b>   |   |
|   | Bauphase  | Betriebsphase   |
| aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,  | Durch die Bautätigkeit wird temporär in das Landschaftsbild eingegriffen. Die Gebäude und Nebenanlagen verändern das Landschaftsbild. | Durch die Bautätigkeit wird temporär in das Landschaftsbild eingegriffen. Die Gebäude und Nebenanlagen verändern das Landschaftsbild. |
| bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,  | Der Eingriff in das Landschaftsbild ist nur geringfügig gegeben, da es sich um einen bereits bebauten Bereich handelt.                | Der Eingriff in das Landschaftsbild ist nur geringfügig gegeben, da es sich um einen bereits bebauten Bereich handelt.                |
| cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,   | In Bezug auf das Schutzgut Landschaft irrelevant. Die einschlägigen Werte der TA Luft werden eingehalten.                             | In Bezug auf das Schutzgut Landschaft irrelevant. Die einschlägigen Werte der TA Luft werden eingehalten.                             |
| dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,   | In Bezug auf das Schutzgut Landschaft irrelevant.   | In Bezug auf das Schutzgut Landschaft irrelevant.   |
| ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),   | In Bezug auf das Schutzgut Landschaft irrelevant.   | In Bezug auf das Schutzgut Landschaft irrelevant.   |
| ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen, | Eine Kumulierung ist nicht herauszustellen.   | Eine Kumulierung ist nicht herauszustellen.   |
| gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,   | In Bezug auf das Schutzgut Landschaft irrelevant.   | In Bezug auf das Schutzgut Landschaft irrelevant.   |
| hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe   | In Bezug auf das Schutzgut Landschaft irrelevant.   | In Bezug auf das Schutzgut Landschaft irrelevant.   |

**2.b.6 Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a & i BauGB)**

Das Wirkungsgefüge der Schutzgüter steht untereinander in einer engen Wechselwirkung. Stoffumwandlungsprozesse des Bodens beeinflussen die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, selbst lokalklimatische Besonderheiten oder Veränderungen wirken sich auf das Schutzgut Wasser, beispielsweise die Rate der Grundwasserneubildung aus. Die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser und Klima/Luft sind selbst in einem bereits vorbelasteten Raum ständig gegeben.

Der Planbereich stellt sich als anthropogen genutzte Fläche (Einkaufszentrum mit Stellplätzen) dar, er liegt im Zentrum der Gemeinde Salzbergen. Somit ist eine intensive anthropogene Beanspruchung bzw. Vorbelastung herauszustellen.

Dem entsprechend artenarm ist auch die Fauna bzw. es ist mit Ubiquisten (Allerweltsarten) zu rechnen. Boden, Wasser als auch die auftretenden Arten und Biotope sind im Geltungsbereich bereits stark verändert worden. Versiegelungen bewirken eine Verminderung der Grundwasserneubildung. Eine Erhöhung des Versiegelungsgrades bewirkt einen Verlust von gewachsenen Bodenflächen, von Nutzflächen, von Lebensräumen und Nahrungshabitaten und veränderten Landschaftsbildern.

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushalts, die so genannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Auf die Wechselwirkungen wurde z.T. bereits bei der Beschreibung der einzelnen Schutzgüter eingegangen. Es bestehen direkte Beziehungen zwischen dem Boden, Oberflächenwasser, Pflanzen und Tieren sowie zwischen dem Grundwasser und dem Oberflächenwasser.

Im Plangebiet führt die bestehende Überbauung von Boden zwangsläufig zu einem Verlust der Funktionen dieser Böden, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Hierdurch erhöht sich der Oberflächenwasserabfluss innerhalb des Geltungsbereiches, während die Versickerung auf einem Teil der Fläche unterbunden wird. Darüber hinaus führt grundsätzlich die Überbauung von Boden und die Beseitigung von Vegetation durch Versiegelung zu einem Eingriff gem. § 14 BNatSchG. Aufgrund der derzeitigen Nutzung des Gebietes sind die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen als gering zu beurteilen. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Plangebiet nicht zu erwarten, da bereits eine großflächige Versiegelung vorliegt.

Ein möglicher Ausgleich der Wechselwirkungen wird durch das angewendete Bilanzierungskonzept (NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG 2013) abgehandelt. So ist in der Regel zu berücksichtigen, dass mit der Kompensation eines Schutzgutes bzw. mit ein und derselben Kompensationsmaßnahme auch ein Ausgleich für weitere Schutzgüter erreicht werden kann sowie umgekehrt eine Eingriffsmaßnahme meistens auch mehrere Schutzgüter beeinträchtigt (multifunktionale Wirkung).

**Tabelle 9: Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern im Plangebiet**

| Leserichtung          | Mensch | Fläche | Pflanzen | Tiere | Boden | Wasser | Klima | Luft | Landschaft | Kultur- und Sachgüter |
|-----------------------|--------|--------|----------|-------|-------|--------|-------|------|------------|-----------------------|
| Mensch                |        | o      | +        | +     | o     | o      | o     | -    | +          | o                     |
| Fläche                | o      |        | +        | +     | +     | o      | o     | o    | o          | o                     |
| Pflanzen              | -      | o      |          | +     | +     | o      | o     | o    | ++         | o                     |
| Tiere                 | o      | +      | +        |       | +     | o      | o     | o    | +          | o                     |
| Boden                 | -      | +      | +        | +     |       | o      | o     | o    | o          | o                     |
| Wasser                | o      | +      | o        | o     | +     |        | o     | o    | o          | o                     |
| Klima                 | o      | +      | +        | +     | o     | o      |       | o    | +          | o                     |
| Luft                  | o      | o      | +        | +     | o     | o      | +     |      | +          | o                     |
| Landschaft            | o      | o      | ++       | o     | o     | o      | +     | o    |            | +                     |
| Kultur- und Sachgüter | o      | o      | o        | o     | o     | o      | o     | o    | o          |                       |

-- stark negative Wirkung / - negative Wirkung / o neutrale Wirkung / + positive Wirkung / ++ sehr positive Wirkung

Multifunktionalität: Bei der Planung von Kompensationsmaßnahmen ist generell darauf zu achten, dass diese multifunktional wirksam sind. Dies bedeutet, dass eine Maßnahme nicht nur einem Schutzgut zugutekommt, sondern möglichst immer mehreren Schutzgütern gleichzeitig. Auch sollten die jeweiligen Maßnahmen nicht kleinteilig verstreut im Raum liegen, sondern vorzugsweise als eine große Komplexmaßnahme ausgearbeitet werden, um eine besonders hohe naturschutzfachliche Wirksamkeit auf kleiner Fläche zu erreichen.

#### **2.b.7 Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB)**

Auf Grund der Entfernung von ca. 600 m zum nächsten Natura 2000-Gebiet sind keine Auswirkungen zu erwarten.

#### **2.b.8 Mensch und seine Gesundheit sowie Bevölkerung insgesamt (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB)**

##### **2.b.8.1 Immissionen Landwirtschaft**

Dies spielt aufgrund des vorliegenden engen Siedlungscharakters keine Rolle.

##### **2.b.8.2 Immissionen Gewerbe**

Insbesondere in südlicher Richtung befindet sich großflächig Gewerbe, welches ebenfalls einen Einfluss auf die Emissions-/Immissionssituation hat

Siehe dazu Kapitel 2.a.10.2 und 2.a.10.3 (Schallgutachten Zech 2022).

##### **2.b.8.3 Immissionen Bahntrasse**

Nordöstlich verläuft in wenigen Metern Entfernung parallel zum Geltungsbereich die Bahnstrecke 2931 Hamm (Westf.) – Emden RBF, (zuvor bereits als Bahntrasse Rheine/Norddeich benannt). Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Siehe dazu Kapitel 2.a.10.2 und 2.a.10.3 (Schallgutachten Zech 2022).

##### **2.b.8.4 Immissionen Straße**

Durch die angrenzende Landesstraße L39 kommt es zu Emissionen/Immissionen. Siehe dazu Kapitel 2.a.10.2 und 2.a.10.3 (Schallgutachten Zech 2022).

#### **2.b.9 Kulturgüter und sonstige Sachgüter (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB)**

Es konnten keine erheblichen Auswirkungen herausgestellt werden. Ein Hinweis auf § 14 Abs. 1 und 2 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) wurde nachrichtlich in die Begründung aufgenommen.

## **2.c Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen, sowie gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen**

### **2.c.1 Tiere**

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung sind durchzuführen, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-RL und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- Vermeidungsmaßnahme V1: Eventuell notwendige Fäll- oder Rodungsarbeiten erfolgen nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September (siehe § 39 Abs. 5 BNatSchG), zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Gehölzbrütern unterschiedlicher Strukturen.
- Vermeidungsmaßnahme V2: Ein eventuell notwendiger Gehölzeinschlag ist auf das unbedingt erforderliche Ausmaß zu reduzieren, um potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erhalten.
- Vermeidungsmaßnahme V3: Die Herrichtung des Baufeldes (wie das Abschieben des Oberbodens) sowie notwendige Arbeiten im Seitenraum von Wegen, Straßen und Gräben erfolgen außerhalb der Brutzeit der auftretenden bodenbrütenden Vogelarten (Zeitraum: 1. März bis 31. Juli), zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Bodenbrütern unterschiedlicher Strukturen.

Ist ein Einhalten der Bauzeitenbeschränkung nicht möglich, ist vor der Baufeldräumung die geplante Baufläche durch geeignetes Fachpersonal auf potenzielle Nester hin zu überprüfen. Sollten sich keine Brutstätten im Baufeld befinden, so ist die Herrichtung des Baufeldes gestattet. Ruhen die Bauarbeiten innerhalb der Brutzeit länger als zwei Wochen, ist eine Wiederaufnahme der Arbeiten erst möglich, wenn keine Brutstätten im Baufeld angelegt wurden. Die Baufläche ist durch geeignetes Fachpersonal zu überprüfen. Sollten sich keine Brutstätten im Baufeld befinden, so können die Arbeiten fortgesetzt werden.

Notwendige Arbeiten im Seitenraum von Wegen, Straßen und Gräben erfolgen außerhalb der Brutzeit von Brutvogelarten der Ruderalfluren, Brachen und Gewässer (insbesondere der Gräben), zur Vermeidung der Zerstörung von Gelegen (Zeitraum: 1. März bis 31. Juli).

Gehölze mit einem Bruthöhendurchmesser über 20 cm sind bei einer Fällung unmittelbar vor der Maßnahme durch fledermauskundliches Personal auf eine Besetzung durch Fledermäuse zu überprüfen (ökologische Baubegleitung).

- Vermeidungsmaßnahme V4: Die nächtliche Beleuchtung im Geltungsbereich, insbesondere im Bereich der zukünftigen Stellplatzanlage, ist fledermausfreundlich zu gestalten, damit Tötungen, Verletzungen und Störungen der vorkommenden Fledermausarten vermieden werden.

### **2.c.2 Pflanzen, Biotoptypen, Kompensation**

Es wird eine versiegelte Fläche (Einkaufszentrum mit Stellplätzen) überplant. Es soll ein „Sonstiges Sondergebiet“ gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ entstehen.

Aus der quantitativen Gegenüberstellung des Bestandswertes von 12.514 WE und des Planungswertes von 7.077 WE geht ein Kompensationsdefizit von 5.437 WE hervor.

Die benötigten Werteinheiten werden aus dem der Gemeinde Salzbergen zur Verfügung stehenden Ersatzflächen-Pool an bereits geschaffenen Werteinheiten heraus bilanziert. Die gewählte Fläche (Sal-041 (Fläche-Nr. 20) Bezeichnung: Fläche „Piepel“) liegt in der Gemeinde Salzbergen, Flur 27; Flurstück 14/2 an der Devesstraße/Ecke Neuenkirchener

Damm. Auf dieser Fläche stehen noch 7.946 Werteinheiten zur Verfügung, welche durch die Aufforstung eines Laubmischwaldes im Jahr 2009 generiert wurden. Die Neuanlage einer Kompensationsfläche/-maßnahme ist somit nicht notwendig.

### Private Grünflächen

Die südlich im Geltungsbereich vorliegenden Gehölzstrukturen sind als private Grünflächen festgesetzt. Hier werden die bestehenden Grün-/ Gehölzstrukturen erhalten und ergänzend mit einem Pflanzgebot belegt.

- a) Pflanzgebot im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Für die festgesetzte " Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" (Pflanzgebot) sind im Falle notwendiger Nachpflanzungen nachfolgende Arten zu verwenden.

|                    |                              |
|--------------------|------------------------------|
| Eberesche          | <i>Sorbus aucuparia</i>      |
| Eiche              | <i>Quercus robur</i>         |
| Feldahorn          | <i>Acer campestre</i>        |
| Hainbuche          | <i>Carpinus betulus</i>      |
| Hasel              | <i>Corylus avellana</i>      |
| Hunds- Rose        | <i>Rosa canina</i>           |
| Kupferfelsenbirne  | <i>Amelanchier lamarckii</i> |
| Ohrweide           | <i>Salix aurita</i>          |
| Rotbuche           | <i>Fagus sylvatica</i>       |
| Schlehe            | <i>Prunus spinosa</i>        |
| Schwarzer Holunder | <i>Sambucus nigra</i>        |
| Weißdorn           | <i>Crataegus monogyna</i>    |

Pflanzmaterial:

2x verschulte Sämlinge, 80- 120 cm (2j.vS 2/3 80- 120)

Pflanzdurchführung:

Gruppenpflanzung von jeweils 3- 5 Stück

Pflanzverband 1 x 1 m, reihenversetzt

zweireihige Pflanzung

Pflege:

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Bis zum Abschluss der 3. Vegetationsperiode ist sie zu pflegen (inkl. 2 Mähgänge/Jahr). Eingegangene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. Die Pflanzliste kann durch die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Emsland erweitert bzw. verändert werden.

- b) Pflanzung von Hochstämmen

Innerhalb des SO-Gebietes sind je angefangener 10 Einstellplätze mindestens ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.

### 2.c.3 Fläche und Boden

Generell gilt vor dem Hintergrund des Vermeidungs- und Minimierungsgebotes die Versiegelung und somit den Flächenverbrauch auf ein absolut notwendiges Maß zu beschränken. Des Weiteren sind versiegelte Bereiche im möglichen Umfang zu entsiegeln, zu lockern und eine Wiedernutzbarkeit herzustellen. Dem kann auf Grund des zukünftig weiterhin bestehenden Versiegelungsanteils innerhalb des Sonstigen Sondergebiets (SO) nur bedingt gefolgt werden.

Auf die mit der Bodenversiegelung verbundenen Kompensationserfordernisse wird mit der zur Eingriffsregelung beschriebenen Maßnahme reagiert.

- Begrenzung des Baufeldes auf das nötige Maß, Sicherung der Bereiche außerhalb des Eingriffs vor Befahrung.
- Sorgfältige Entsorgung der Baustelle von Restbaustoffen, Betriebsstoffen, etc. nach Beendigung der Bauphase.
- Durch eine sorgfältige Auswahl und Zulassung der Baustoffe, insbesondere keine bodengefährdenden Stoffe, wird der Eingriff minimiert. Hierdurch lassen sich Schadstoffeinträge in den Boden verhindern.
- Durch das Ablagern des Mutterbodens kommt es zu nachhaltigen Veränderungen der Standortverhältnisse. Zur Minimierung wird der Boden kurzzeitig gelagert und weitgehend wieder eingebaut bzw. abtransportiert.

Aus bodenschutzfachlicher Sicht werden die nachfolgenden Hinweise zu den Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung negativer Bodenbeeinträchtigungen ergänzt. Vorhandener Oberboden ist vor Baubeginn abzuschleppen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (u.a. DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial, DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben). Arbeitsflächen sollten sich auf das notwendige Maß beschränken und angrenzende Flächen sollten nicht befahren oder anderweitig benutzt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19731). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft vermieden werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden.

#### **2.c.4 Wasser**

Auf die Wirkungen durch die zukünftige Bodenversiegelung auf das Grund- und Oberflächenwasser soll mit den zur Eingriffsregelung beschriebenen Maßnahmen (Pflanzen, Biotope) reagiert werden.

Bezüglich Hochwasserschutz befinden sich keine Hochwasserschutzanlagen bzw. für den Hochwasserschutz vorgesehene Flächen im Plangebiet.

#### **2.c.5 Luft und Klima**

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Folgende Maßnahmen, die in den Bauleitplänen bestimmt werden, dienen dem Klimaschutz bzw. der Anpassung an den Klimawandel:

- Begrünung der nicht überbauten Flächen

#### **2.c.6 Landschaft**

Die Frei- und Grünflächengestaltung (Einheimische Laubgehölze) sorgen für eine landschaftsgerechte Einbindung des Geltungsbereiches in das Landschaftsbildgefüge.

### **2.c.7 Kultur- und sonstige Sachgüter**

In die Planunterlagen sollte ein Hinweis auf die Meldepflicht von möglichen Bodenfunden aufgenommen werden.

In dem gekennzeichneten Bereich 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, so wird der Fund unverzüglich gemeldet. Diese Fundorte werden bis auf weiteres nicht verändert.

### **2.d Anderweitige Planungsmöglichkeiten; Gründe für die getroffene Wahl**

Dieser Standort bietet sich an, da hier bereits ein Einkaufszentrum besteht, das maßvoll erweitert werden kann und eine ausreichende Flächenverfügbarkeit durch das angrenzende Grundstück gegeben ist sowie eine bereits nahezu durchgehende Flächenversiegelung vorliegen. Auf diese Weise ist eine zusätzliche Versiegelung nur geringfügig notwendig und der Neubau auf der „grünen Wiese“ kann vermieden werden. Dem § 1a des Baugesetzbuches, zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden, wird Rechnung getragen. Zudem bietet sich hier die zentrale Lage und die gute örtliche und überörtliche Erschließung für die Weiterentwicklung der Nahversorgung in der Gemeinde Salzbergen an.

Mit diesem Vorhaben findet die Modernisierung sowie Erweiterung und Ergänzung um weiteren Einzelhandel innerhalb des Planungsgebietes statt.

Um Versiegelung zu vermeiden und somit § 1a Abs. 2 BauGB zu entsprechen, findet die Überplanung auf bereits versiegelter Fläche statt.

### **2.e Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Natura 2000-Gebiete, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung, Kultur- und sonstige Sachgüter (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7j)**

Eine Anfälligkeit der nach dieser Bauleitplanung zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB bzw. Nr. 2e der Anlage 1 zum BauGB ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gegeben.

Unter diesem Punkt erfolgt eine Erfassung von Umwelteinwirkungen, welche die Folge von Unfällen oder Katastrophen sind, die von dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 106 ausgehen können bzw. denen der Bebauungsplan Nr. 106 ausgesetzt ist. Der Geltungsbereich liegt im Bereich einer versiegelten Fläche im Zentrum der Gemeinde Salzbergen. Das Plangebiet wird entsprechend der vorhandenen und zukünftig geplanten Nutzung als Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO festgesetzt.

Unter Einhaltung aller gesetzlichen Vorgaben und Sicherheitsvorschriften ist keine Relevanz für von der Fläche ausgehende Unfälle gegeben. Etwa 200 m südwestlich befindet sich ein im Sinne der 12. BImSchV / KAS 18 bekannter Störfallbetrieb, der jedoch nicht in direktem räumlichem Zusammenhang mit der Planfläche steht. Gefährdungen durch Hochwasser sind nicht zu erwarten. Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

Im Rahmen der Ansiedlung von Betrieben ist darauf zu achten, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf ausschließlich bzw. überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Das nächste geschlossene Wohngebiet befindet sich östlich der Planfläche im Abstand von ca. 100 m.

Die mögliche Ansiedlung von Betriebsbereichen i.S.d. § 3 Abs. 5a BImSchG i.V.m. § 2 Nr. 1 und 2 Störfallverordnung (StörfallV) im Plangebiet und deren potenzielle Auswirkungen sind generell zu berücksichtigen. Hierzu steht der Leitfaden Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall- Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG der Kommission für Anlagensicherheit – KAS-18 zur Verfügung. Gemäß des KAS-18 beträgt der Achtungsabstand für Stoffe der Abstandsklasse II 500 m.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Biologische Vielfalt, Natura-2000-Gebiete, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind nicht zu erwarten.

### **3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN (ANLAGE 1 ZIFF. 3 ZUM BAUGB)**

#### **3.a Beschreibung von technischen Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung (Ziff. 3a, Anlage 1 BauGB)**

##### **Umweltbericht/Eingriffsregelung**

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurde dieser Umweltbericht einschließlich Eingriffsregelung erstellt, der fachlich auf den Landschaftsrahmenplan und eine flächendeckende Biotoptypenkartierung zurückgreift und sich in der Bilanzierung auf die „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen“ des Niedersächsischen Städtetages (Stand 2013) beruft. Alle weiteren Punkte wurden verbal- argumentativ unter Berücksichtigung vorhandener Daten und Vergleichswerte abgearbeitet. Für die Biotoptypenkartierung wurde der „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“ (Stand März 2021 (NLWKN 2021)) verwendet. In Bezug auf den Artenschutz wurden Vermeidungsmaßnahmen in die Planunterlagen aufgenommen.

##### **Artenschutzrechtliche Einschätzung**

Aus artenschutzrechtlicher Sicht ergeben sich keine besonderen Anforderungen. Es sind die Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen, um die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG nicht zu erfüllen.

Bei allen Arten kann eine dauerhafte Gefährdung der jeweiligen lokalen Populationen unter Berücksichtigung der definierten Vermeidungsmaßnahmen V1 bis V4 ausgeschlossen werden, so dass sich der Erhaltungszustand der Populationen in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet nicht verschlechtern wird.

##### **Schwierigkeiten bei der Erhebung**

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Gleichwohl beruhen viele weitergehende Angaben, wie z.B. die Beeinträchtigung lokalklimatischer Verhältnisse durch die Bebauung, auf grundsätzlichen oder allgemeinen Annahmen. So können einzelne Auswirkungen hinsichtlich ihrer Reichweite oder Intensität heute nicht eindeutig beschrieben werden, da detaillierte Messmethoden noch nicht entwickelt wurden. Ferner

können noch nicht absehbare Wechselwirkungen verschiedenster Umweltvariablen entstehen, deren Effekte unbekannt sind.

Weiterhin besteht die Schwierigkeit ein komplexes Wirkungsgefüge in kompakter Form darzustellen. Bis zum Abschluss des Verfahrens können sich durch eingehende Stellungnahmen neue Fragestellungen ergeben, die entsprechend ihrer Wertigkeit in diesen Umweltbericht eingearbeitet werden.

### **3.b Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen**

Gemäß § 4c in Verbindung mit der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB umfasst der Umweltbericht die Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen des Planungsvorhabens auf die Umwelt. Diese Überwachung wird als Monitoring bezeichnet. Für das Monitoring sind die Gemeinden zuständig, wobei genauere Festlegungen bzgl. der Überwachungszeitpunkte, der Methoden oder der Konsequenzen den Gemeinden freigestellt sind. Zu solchen Überwachungsmaßnahmen können z.B. gehören: Artenkontrollen, Dauerbeobachtung von Flächen, Gewässergütemessungen oder Erfolgs-/Nachkontrollen von Kompensationsmaßnahmen. Der Schwerpunkt des Monitorings liegt lt. Gesetz aber nicht in der Vollzugskontrolle, sondern in der Erkennung von unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen.

Nach § 4c Satz 2 BauGB nutzen die Gemeinden beim Monitoring die Informationen der Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB. Demnach sind die an der Bauleitplanung beteiligten Behörden verpflichtet, die Gemeinden über erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen zu informieren.

Die Entwicklung der Ersatzmaßnahme wird durch die Gemeinde Salzbergen nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 106, nach der Fertigstellung sowie im dritten Jahr nach der Fertigstellung der Maßnahme überprüft. Ggf. werden in Abstimmung mit der Unteren Natur-schutzbehörde ergänzende Maßnahmen festgesetzt.

### **3.c Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

In der Gemeinde Salzbergen wird die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 106 „Sondergebiet Ortsmitte, Bereich zwischen Poststraße, Am Gillenbrink, Bahnlinie und L39“ erforderlich, um auf die aktuellen städtebaulichen Gegebenheiten reagieren zu können.

Das Plangebiet dieser Bauleitplanung liegt im südöstlichen Randbereich des Ortskernes der Ortslage Salzbergen. Das aktuell bereits bestehende Einkaufszentrum soll erweitert/modernisiert werden. Die räumliche Eingrenzung des Geltungsbereiches erfolgt durch die südlich verlaufende Landesstraße 39, die westlich verlaufende Poststraße und Straße „Am Gillenbrink“ sowie nordöstlich durch eine Bahntrassen.

Die Größe des gesamten Geltungsbereiches dieser Bauleitplanung beträgt ca. 1,88 ha und stellt sich im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan (Im Parallelverfahren findet die Aufstellung der 60. Änd. des FNP der Gemeinde Salzbergen statt) als Fläche für gewerbliche (G) und gemischte Nutzungen (M) dar.

Das Plangebiet wird bereits durch ein Einkaufszentrum in Anspruch genommen. Der dementsprechend versiegelte Boden kann nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Stand März 2021, mit dem Wertfaktor 0 (siehe Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, 9. völlig überarbeitete Auflage, 2013, vom Niedersächsischen Städtetag) zugeordnet werden. Ergänzend werden Gehölzstrukturen

---

(Wertigkeit 2) und angrenzend verlaufende Verkehrsflächen (Wertigkeit 0) mit in die Planung einbezogen.

Als zu untersuchende Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit dieser Bebauungsplanung vorbereitet werden, sind zu nennen:

- der Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung,
- damit verbunden ein erhöhter Oberflächenabfluss und
- eine verringerte Grundwasserneubildungsrate sowie
- die Veränderung der Lebensräume von Tieren und Pflanzen,

Die Eingriffe in Natur und Landschaft (einschließlich Bodenversiegelung und Veränderung der Lebensräume von Tieren und Pflanzen) werden im Umweltbericht unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben ermittelt und bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich werden im Umweltbericht dokumentiert.

Um die Belange des Artenschutzes zu berücksichtigen, wurden Vermeidungsmaßnahmen benannt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich durch diese Bauleitplanung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

---

## Referenzliste der Quellen

### Literatur und Quellen

DRACHENFELS, O. v. (2021): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FF-Richtlinie. Naturschutz Landschaftspflege Niedersachsen, Heft A/4 1-326, Hannover

DRACHENFELS, O. v. (2012): Einstufungen der Biotoptypen in Niedersachsen – Regenerationsfähigkeit, Wertstufen, Grundwasserabhängigkeit, Nährstoffempfindlichkeit, Gefährdung - Informationsdienst des Naturschutz Niedersachsen, 32. Jg. Nr. 1, S. 1-60, Hannover

LANDKREIS EMSLAND (2001): Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Emsland

LANDKREIS EMSLAND (2010): Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Emsland

NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG (2013): Arbeitshilfe von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, 9. völlig überarbeitete Auflage

### Rechtsgrundlagen

Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen – vom 19. August 1970 (Bundesanzeiger Nr. 160 vom 1. September 1970)

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), aktuelle Fassung

Bundesartenschutzverordnung (**BArtSchV**) vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, ber. S. 896), aktuelle Fassung

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (**BBodSchV**) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), aktuelle Fassung

Bundes-Bodenschutzgesetz (**BBodSchG**) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), aktuelle Fassung

Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), aktuelle Fassung

Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), aktuelle Fassung

Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung (32. **BImSchV**) vom 29. August 2002 (BGBl. I S. 3478), aktuelle Fassung

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts - Wasserhaushaltsgesetz (**WHG**) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), aktuelle Fassung

Niedersächsisches Naturschutzgesetz (**NNatSchG**) vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 104), letzte berücksichtigte Änderung: Überschrift und mehrfach geändert, § 32a eingefügt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.09.2022 (Nds. GVBl. S. 578)

Niedersächsisches Bodenschutzgesetz (**NBodSchG**) vom 19. Februar 1999, aktuelle Fassung

Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (**NDSchG**) vom 30. Mai 1978 (Nds. GVBl. S. 517), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22.09.2022 (Nds. GVBl. S. 578)

Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (**NWaldLG**) vom 21. März 2002 (Nds. GVBl. S. 112), aktuelle Fassung

Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**NUVPG**) vom 30. April 2007 (Nds. GVBl. Nr. 13/2007 S. 179), aktuelle Fassung

Niedersächsisches Gesetz über Raumordnung und Landesplanung (**NROG**) vom 6. Dezember 2017 (Nds. GVBl. S. 456), aktuelle Fassung

Niedersächsisches Wassergesetz (**NWG**) vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. Nr.5/2010 S. 64), aktuelle Fassung

Raumordnungsgesetz (**ROG**) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), aktuelle Fassung

Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 2. April 1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (EU-Vogelschutzrichtlinie, **VogelSch-RL**) (ABl. Nr. L 103 S. 1), aktuelle Fassung

Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (**FFH-Richtlinie**, FFH-RL) (ABl. Nr. L 206 S. 7), aktuelle Fassung

Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – **TA Luft** (Neufassung der 1. Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum BImSchG) vom 18. August 2021 (GMBI 2021 Nr. 48-54, S. 1050)

Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – **TA Lärm** (6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum BImSchG) vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503)

Technische Regeln für Gefahrstoffe (TRGS), Ausgabe Dezember 2006

Verordnung zum Schutz vor Gefahrstoffen (Gefahrstoffverordnung - **GefStoffV**) vom 26. November 2010 (BGBl. I S. 1643, 1644), aktuelle Fassung

### **Hinweise auf Internet-Adressen**

Server des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) / NIBIS-Kartenserver

<http://nibis.lbeg.de>

Server des Landesamtes für Geobasisinformation und Landvermessung Niedersachsen

[http://www.umweltkarten-niedersachsen.de/GlobalNetFX\\_Umweltkarten/](http://www.umweltkarten-niedersachsen.de/GlobalNetFX_Umweltkarten/)

Server des Bundesumweltministeriums

<http://www.umweltbundesamt-umwelt-deutschland.de>

[http://www.bmu.de/klimaschutz/nationale\\_klimapolitik/doc/5698.php](http://www.bmu.de/klimaschutz/nationale_klimapolitik/doc/5698.php)

<http://www.umweltbundesamt.de/gesundheit/laerm/index.htm>

---

## **TEIL III: ABSCHLIEßENDE ABWÄGUNG UND VERFAHREN**

### **1 ABWÄGUNG ZU DEN EINZELNEN STELLUNGNAHMEN**

Siehe Anlage

### **2 ABWÄGUNGSERGEBNIS**

Gem. § 1 Abs. 7 BauGB sind die privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Gem. § 1a Abs. 2 und 3 BauGB sind auch der sparsame Umgang mit Grund und Boden sowie die Eingriffsregelung (Ausgleich und Ersatz) in die Abwägung einzubeziehen.

Das Gleiche gilt gem. § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB für das Ergebnis der Umweltprüfung.

Die Abwägungsvorgänge sind bereits ausführlich in den Teilen I und II sowie oben unter Teil III Ziff. 1 dieser Begründung dargelegt.

Wie die Umweltprüfung gezeigt hat, ergeben sich durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen von Schutzgütern, die nicht ausgeglichen werden können.

Unzumutbare Immissionen wirken nicht auf den Geltungsbereich. Durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen wird die Eingriffsregelung beachtet. Die Kompensation wird durch Werteinheiten ausgeglichen, welche der Gemeinde Salzbergen bereits aus erfolgten Maßnahmen vorliegen. Des Weiteren stehen artenschutzrechtliche Belange bei Beachtung bzw. Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen nicht entgegen.

Wesentliche andere Belange als die in der Begründung, insbesondere im Umweltbericht dargelegten, sind nicht zu berücksichtigen. Die Gemeinde Salzbergen stellt daher insgesamt die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Wohnbauflächen und Arbeitsplätzen vor die anderen Belange, so dass die vorliegende Planung durchgeführt werden kann. Als Abwägungsergebnis ist der Plan unter Berücksichtigung der Abwägungsvorschläge auch in Bezug auf den Umweltbericht zu beschließen.

### **3 VERFAHREN**

Die Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 106 der Gemeinde Salzbergen wurde ausgearbeitet von der:

regionalplan & uvp planungsbüro peter stelzer GmbH, Grulandstraße 2, 49832 Freren

Freren, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_

i.A. ....  
(regionalplan & uvp)

im Einvernehmen mit der Gemeinde Salzbergen

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

.....  
Bürgermeister

---

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Salzbergen hat am 13.12.2022 den Entwurf dieser Begründung zur Durchführung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB anerkannt.

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

.....  
Bürgermeister

---

Der Entwurf dieser Begründung mit Umweltbericht hat mit dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Zeit vom 30.12.2022 bis 30.01.2023 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

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

.....  
Bürgermeister

---

Der Rat der Gemeinde Salzbergen hat diese Begründung mit Umweltbericht in seiner Sitzung am \_\_.\_\_.\_\_\_\_ beschlossen.

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

.....  
Bürgermeister