

BEGRÜNDUNG

ZUR

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 22 „ÖSTLICH SÜDESCH“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)

GEMEINDE LAAR
SAMTGEMEINDE EMLICHHEIM
LANDKREIS GRAFSCHAFT BENTHEIM



Übersichtskarte, unmaßstäblich (LGLN 2024)

INHALTSVERZEICHNIS:

1	ALLGEMEINES	4
1.1	Planungsunterlagen	4
2	LAGE, GRÖÖE UND DERZEITIGER PLANUNGS- UND NUTZUNGSZUSTAND	4
3	ÜBERGEORDNETE PLANUNGSAUSSAGEN.....	6
3.1	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP 2001)	6
3.2	Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz.....	7
3.3	Landschaftsrahmenplan (LRP, Teilaktualisierung 2015)	8
3.4	Flächennutzungsplan.....	8
3.5	Ursprungsbebauungsplan (Bebauungsplan Nr. 22 „Östlich Südesch“)	9
4	ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG.....	10
4.1	Standortbegründung	10
4.2	Aufgaben des Bebauungsplanes.....	11
4.3	Planerfordernis/Planinhalt.....	11
5	EINWIRKUNGEN, AUSWIRKUNGEN, ZU BERÜCKSICHTIGENDE BELANGE.....	12
5.1	Belange des Immissionsschutzes (Emissionen / Immissionen)	12
5.2	Belange des Naturschutzes.....	12
5.3	Belange der Ver- und Entsorgung	14
5.3.1	Oberflächenentwässerung.....	14
5.3.2	Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung.....	15
5.3.3	Telekommunikation.....	15
5.3.4	Elektrizitätsversorgung	15
5.3.5	Abfallentsorgung	15
5.3.6	Löschwasserversorgung, Brandschutz.....	15
5.4	Belange der Infrastruktur.....	16
5.5	Belange des Verkehrs	17
5.6	Belange des Denkmalschutzes	17
5.7	Belange der Bundeswehr	17
5.8	Belange des Klimaschutz	17
6	FESTSETZUNGEN DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 22 „ÖSTLICH SÜDESCH“	19

6.1	Grünfläche	19
6.2	Hauptversorgungsleitung	19
6.3	Textliche Festsetzung (TF)	20
7	HINWEIS	22
8	SPARSAMER UMGANG MIT GRUND UND BODEN	23
9	REFERENZLISTE DER QUELLEN	23
10	VERFAHREN	26

ABBILDUNGSVERZEICHNIS:

Abbildung 1: Luftbild unmaßstäblich (NLWKN 2024)	5
Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Grafschaft Bentheim (unmaßstäblich) (2001)	6
Abbildung 3: Datenabfrage zum Hochwasserschutz (NLWKN 2024).....	7
Abbildung 4: Auszug aus dem FNP der Samtgemeinde Emlichheim (unmaßstäblich).....	8
Abbildung 5: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 22 „Östlich Südesch“ (Ursprungsbebauungsplan)	9
Abbildung 6: Auszug aus dem „Fireboard Portal“ (Datenabfrage 04/2024).....	16

ANLAGEN

ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

1 ALLGEMEINES

In der Gemeinde Laar wird die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Östlich Südesch“ erforderlich, um auf die aktuellen städtebaulichen Entwicklungen zu reagieren. Im Rahmen dieser 1. Änderung soll im Kern die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse von 1 auf 2 erhöht werden. Ergänzend wird eine Trauf- und Firsthöhe festgesetzt, um baurechtlich sogenannte „Staffelgeschosse auszuschließen. Der Änderungsbereich umfasst das Flurstück 45/38 in der Gemarkung Laar, Flur 127. Im Zusammenhang mit der Ermöglichung einer Verdichtung der Bebauung wird diese Bauleitplanung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt werden.

Der Änderungsbereich enthält im Kern folgende zeichnerische Festsetzung, die entsprechend dem Ursprungsbebauungsplan weiterhin bestehen bleiben:

- Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauGB
- Baugrenze
- Grünfläche (privat)
- Hauptversorgungsleitung, unterirdisch (hier: Abwasserdruckrohrleitung)

1.1 Planungsunterlagen

Als Planunterlage dient ein Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung im Maßstab 1 : 1.000. Der Planausschnitt beinhaltet einen Teilbereich der Gemeinde Laar, Gemarkung Laar, Flur 127. Die Planunterlage wurde vom Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) – Regionaldirektion Osnabrück-Meppen -Katasteramt Nordhorn- zur Verfügung gestellt.

2 LAGE, GRÖÖE UND DERZEITIGER PLANUNGS- UND NUTZUNGSZUSTAND

Der Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 22 „Östlich Südesch“ liegt am östlichen Randbereich der Ortslage Laar zwischen der Hauptstraße (K20) sowie den Gemeindestraßen „Südesch“ und „Hoher Esch“. Die vorliegende Bebauungsplanänderung umfasst das Flurstück 45/38.

Die Lage des Änderungsbereiches kann dem Übersichtsplan auf dem Deckblatt sowie dem Luftbild (vgl. Abbildung 1) entnommen werden. Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 3.133,0 m². Die räumliche Eingrenzung des Änderungsbereiches betrifft das bereits genannte Flurstück 45/38 an der nordöstlichen Grenze des Ursprungsbebauungsplanes. Der Änderungsbereich wurde im Ursprungsbebauungsplan bereits als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt (vgl. Kapitel 3.5).



Abbildung 1: Luftbild unmaßstäblich (NLWKN 2024)

Der Änderungsbereich wird nördlich durch die Hauptstraße (K20) und einem diesen vorgelagerten Ruderalstreifen mit Baumreihe begrenzt. Westlich, innerhalb einer festgesetzten privaten Grünfläche, befindet sich eine weitere, ortsprägende Baumreihe. Südlich schließt sich nach der Stichstraße „Hoher Esch“ Wohnbebauung in Form von Einzelhäusern an. Richtung Osten öffnet sich die freie Landschaft. Hier herrscht eine Ackernutzung vor.

Auf dem Grundstück an der Hauptstraße (ca. 3.133 m²) ist die Errichtung von zwei Wohnhäusern mit 14 seniorengerecht ausgestatteten Wohneinheiten geplante. Weiter sind in einem der Häuser Büros für einen ortsansässigen Pflegedienst vorgesehen.

Gemäß Baugesetzbuch (BauGB) können *der Innenentwicklung dienende Bebauungspläne* im „beschleunigten Verfahren“ gem. § 13a BauGB aufgestellt werden. Voraussetzung hierfür ist u.a., dass in dem Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt wird, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind. Eine Abarbeitung der Eingriffsregelung ist dann nicht erforderlich. Unter diesen Voraussetzungen sind in der Gemeinde Laar aktuell keine weiteren Verfahren nach § 13a/b BauGB zu berücksichtigen. Bei einer Grundfläche im Rahmen dieser Bauleitplanung von 1.879,8 m² (Flächengröße des Allgemeinen Wohngebietes (WA) in Größe von 3.133,0 m² multipliziert mit der festgesetzten Grundflächenzahl (GFZ) von 0,6) liegt der Wert deutlich unterhalb des Grenzwertes des § 13a BauGB von 20.000 m².

Für Bebauungspläne die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVP-Gesetz oder nach Landesrecht unterliegen ist das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ausgeschlossen. Im Plangebiet ist durch die Erhöhung der maximal zulässigen Vollgeschosse von 1 auf 2 sowie die Ergänzende Festsetzung einer Traufhöhe lediglich die optimalere bauliche Ausnutzung des Baugrundstückes gegeben. Für die Realisierung dieser Maßnahmen ist auch unter Berücksichtigung der Grundstücksgröße und der Lage innerhalb der Ortslage eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach Bundes- oder Landesrecht nicht erforderlich. Ferner bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGSAUSSAGEN

3.1 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP 2001)

Nach dem zeichnerischen Teil des Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Grafschaft Bentheim (2001) liegt der Änderungsbereich in einem Flächenanteil ohne Darstellung. Östlich angrenzend liegt ein Vorsorgegebiet (G) für die Landwirtschaft – auf Grund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials (D 3.2 03) überlagert mit einem Vorsorgegebiet (G) für die Landwirtschaft – auf Grund besonderer Funktionen der Landwirtschaft / agrarstruktureller Maßnahmen / Naturhaushalt und Landschaftspflege / Erholung, Gestaltung, Erhaltung des ländlichen Raumes (D 3.2 03). Südlich der Ortslage, im Niederungsbereich der Vechte befindet sich ein Vorsorgegebiet (G) Natur und Landschaft (D 2.1 04) überlagert mit Vorsorgegebieten (G) für Erholung (D 3.8 03), Hochwasserschutz (Sicherung des Hochwasserabflusses (D 3.9.3 01) sowie den vorgenannten Bereichen für Landwirtschaft. Die Vechte wird als Gewässer geführt.

Aktuell wird das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Grafschaft Bentheim neu aufgestellt. Bis zum Erreichen der Rechtskraft des neuen RROP behält der RROP 2001 weiterhin seine Gültigkeit.

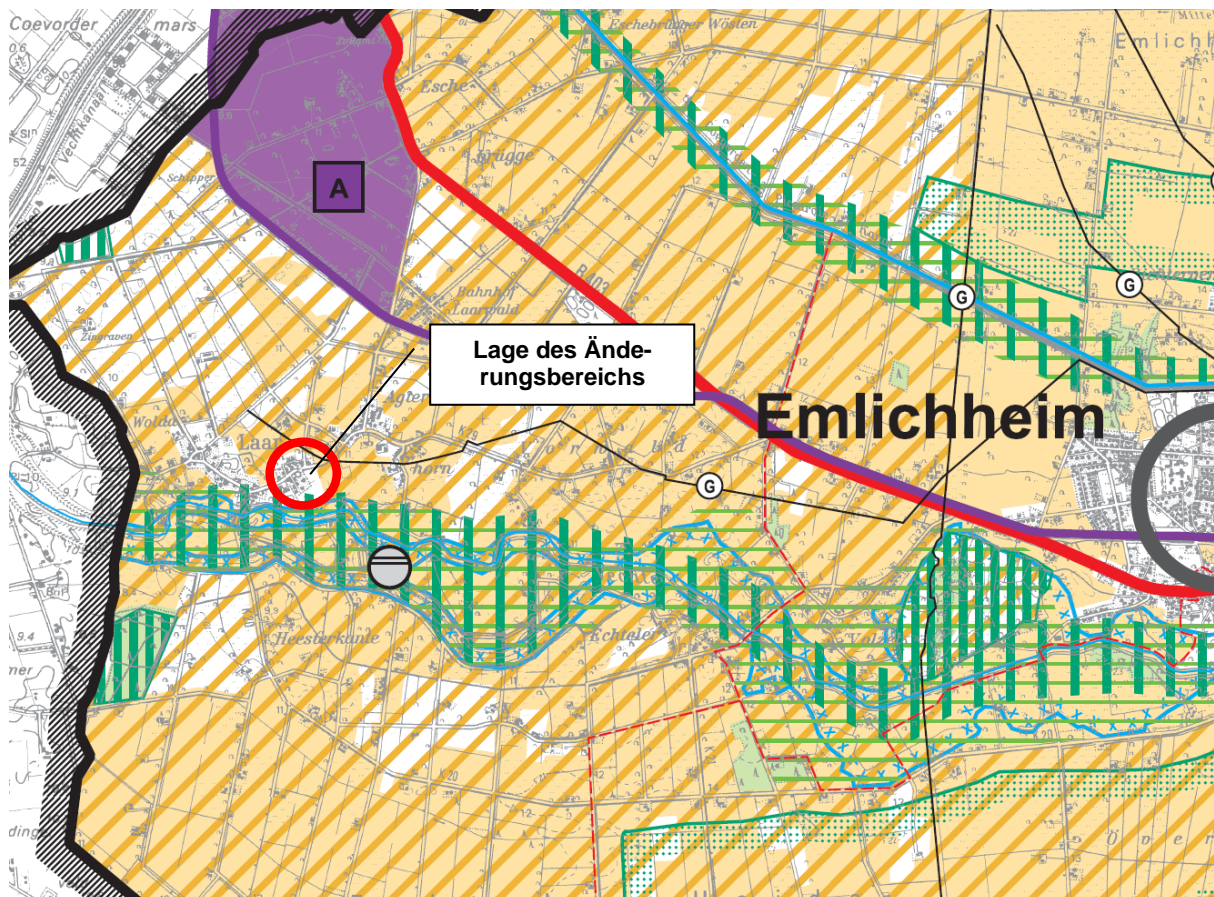


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Grafschaft Bentheim (unmaßstäblich) (2001)

Weitere grundsätzliche Darstellungen im RROP 2001 können wie folgt beschrieben werden: Emlichheim (Samtgemeinde) ist als Standort mit der zentralörtlichen Funktion eines Grundzentrums festgelegt worden. Auch in den Gemeinden und Gemeindeteilen der Standorte der Mittel- und Grundzentren sind zur Aufrechterhaltung einer flächendeckenden Grundversorgung im erforderlichen Maße Wohn- und Gewerbebauland sowie Infrastruktureinrichtungen bauleitplanerisch auf der Grundlage der Bevölkerungsentwicklung bereitzustellen.

3.2 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz

Im September 2021 ist der länderübergreifende Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH) in Kraft getreten. Der BRPH hat das Ziel, länderübergreifend die von Starkregen und Hochwasser ausgehenden Gefahren zu verringern. Die Ziele des BRPH werden im Rahmen der Bauleitplanung wie folgt beachtet:

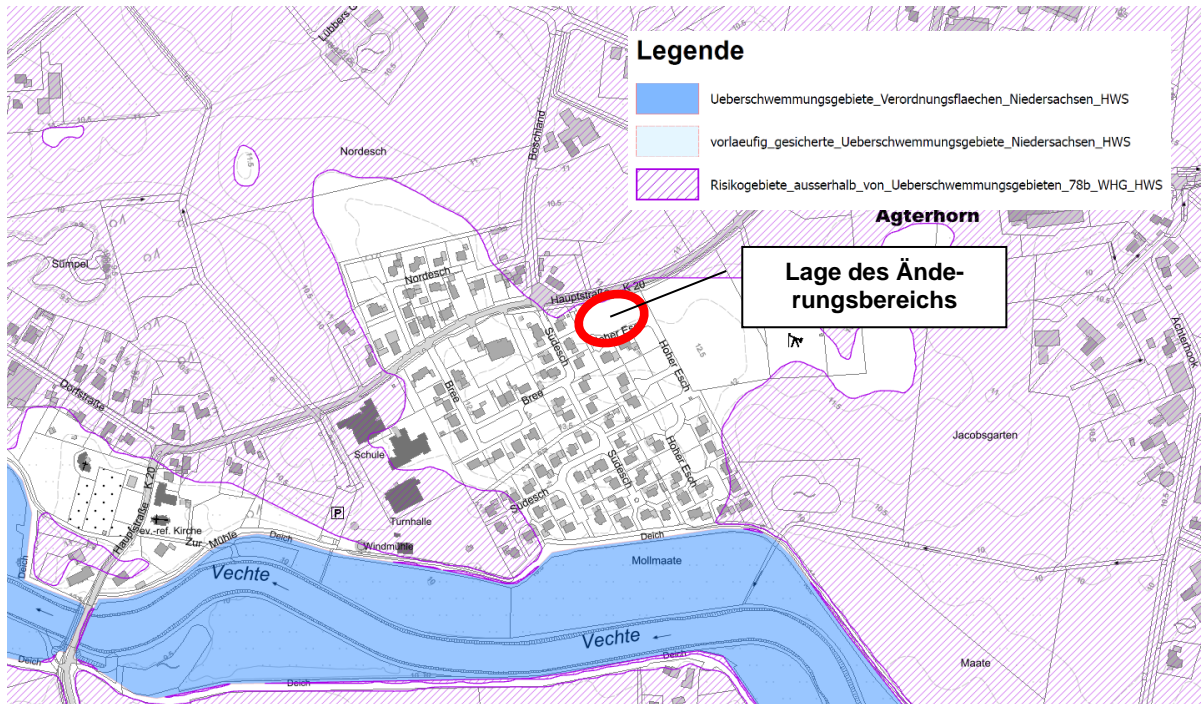


Abbildung 3: Datenabfrage zum Hochwasserschutz (NLWKN 2024)

I. Allgemeines

I.1.1 (Z) Hochwasserrisikomanagement

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Überflutungsgebiet mit zu erwartenden signifikanten Schäden für ein Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQextrem). Dieses grenzt jedoch direkt nördlich an den Änderungsbereich. Dieses Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten gem. § 78b WHG umgibt jedoch die bebaute Ortslage und schließen z.B. die K20 als überregionale Verkehrsachse mit ein.

I.2.1 (Z) Klimawandel und Klimaanpassung

Die Häufigkeit von Starkregenereignissen nimmt bedingt durch den Klimawandel zu, so dass der Vor-Ort-Versickerung, der Rückhaltung und geordneten Ableitung von Regenwasser eine zunehmende Bedeutung zukommt. Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung des unbelasteten Oberflächenwassers ist bereits durch den Ursprungsbebauungsplan sichergestellt.

II. Schutz vor Hochwasser

II.1.2 (Z), II.1.3 (Z) Einzugsgebiet nach § 3 WHG

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Einzugsgebiet gem. § 3 Nr. 13 WHG.

II.2.3 (Z) Überschwemmungsgebiet nach § 76 WHG

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Überschwemmungsgebiet gem. § 76 WHG. Das am nächsten zum Geltungsbereich gelegene Überschwemmungsgebiet befindet sich am südlichen Ortsrand. Es handelt sich hierbei um das gesetzlich geschützte Überschwemmungsgebiet (ÜSG) der Vechte vom 26. September 2004. Es wird vom vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet „Vechte“ vom 8. Mai 2013 weitgehend flächengleich überlagert.

III. Schutz vor Meeresüberflutungen
Für die Gemeinde Emlichheim nicht relevant.

3.3 Landschaftsrahmenplan (LRP, Teilaktualisierung 2015)

Der Änderungsbereich ist ohne Darstellung versehen. Der Niederungsbereich der südlich gelegenen Vechte ist als Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft und als Vorranggebiet Biotopverbund (flächig und Linear) im zugehörigen Übersichtsplan (Anlage 2) enthalten. Diese Einstufung wird durch die Anlage 3 „Biotopverbund“ gestützt.

Nach dem Umweltserver des NLWKN (http://www.umweltkarten-niedersachsen.de/GlobalNetFX_Umweltkarten/; Datenabfrage 01/2024) befindet sich angrenzend zum Geltungsbereich keine nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschützten oder schutzwürdigen Bereiche. Das nächstgelegene Natura2000-Gebiet innerhalb der Grafschaft Bentheim ist das über 10,0 km südlich gelegene FFH-Gebiet Nr. 56 „Itterbecker Heide“ (3406-301).

3.4 Flächennutzungsplan

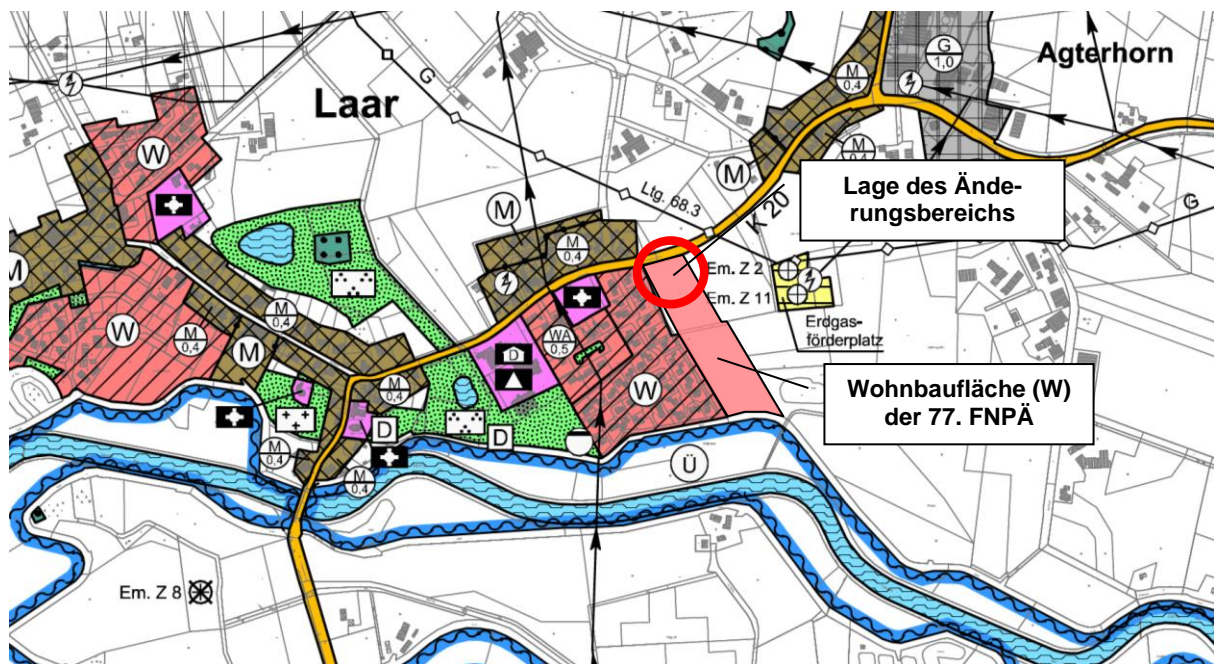


Abbildung 4: Auszug aus dem FNP der Samtgemeinde Emlichheim (unmaßstäblich)

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im vorliegenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Emlichheim wird der Planbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Östlich Südesch“ (Ursprungsbebauungsplan) wurde die 77. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNPÄ) der Samtgemeinde Emlichheim durchgeführt, die noch nicht im digitalen Flächennutzungsplan eingepflegt wurde. Im Rahmen der 77. FNPÄ wurde der östliche Ortsrand als Wohnbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt. (vgl. Abbildung 4). Somit ist die Ursprungsplanung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

Diese Bauleitplanung dient einer städtebaulich sinnvollen Innenentwicklung bzw. Nachverdichtung (Verbesserung der Ausnutzbarkeit eines Baugrundstückes). Daher kann diese 1. Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der In-

nenentwicklung) erfolgen. Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB einschl. Umweltbericht sowie die zusammenfassende Erklärung sind damit nicht erforderlich.

3.5 Ursprungsbebauungsplan (Bebauungsplan Nr. 22 „Östlich Südesch“)

Im Ursprungsbebauungsplan liegt der Änderungsbereich innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO. Die Festsetzungen können wie folgt beschrieben werden:

- Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauGB
- Baugrenze
- Grünfläche, privat
- Hauptversorgungsleitung, unterirdisch (hier: Abwasserdruckrohrleitung)
- Es ist maximal ein Vollgeschoss zulässig (I).
- offene Bauweise (o)
- Grundflächenzahl (GRZ) = 0,6; Geschossflächenzahl (GFZ) = 0,6

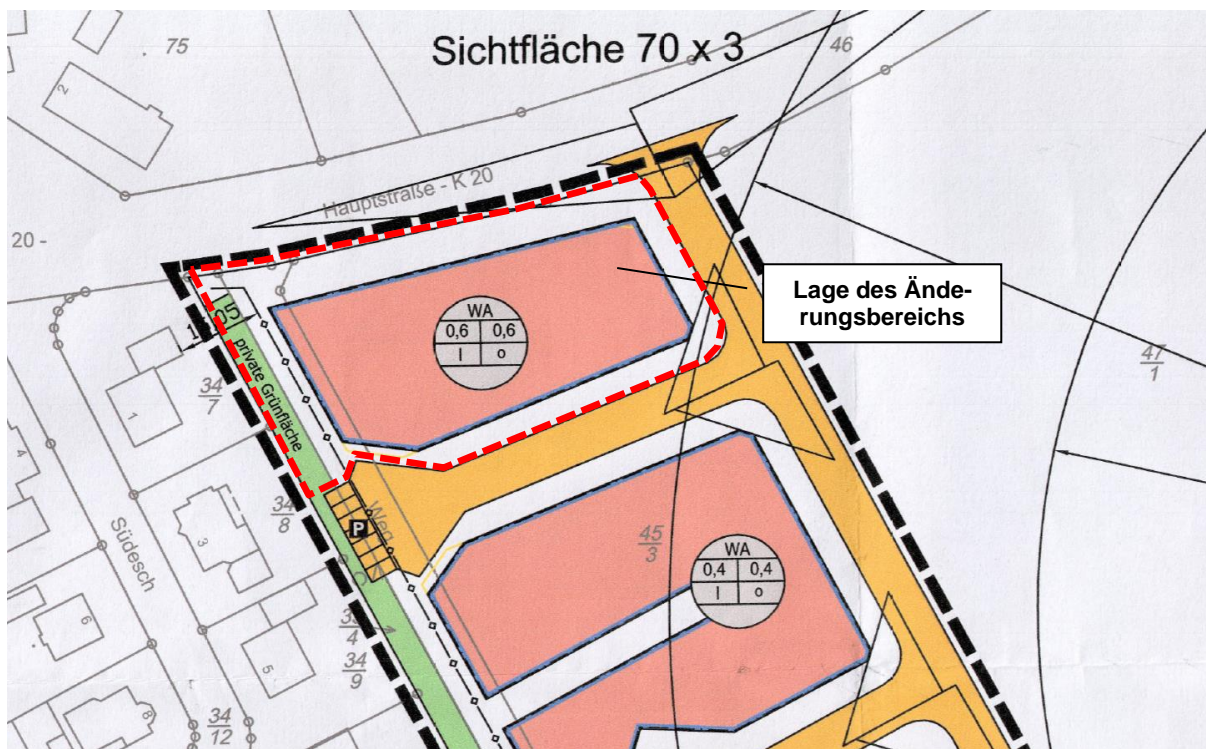


Abbildung 5: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 22 „Östlich Südesch“ (Ursprungsbebauungsplan)

Einstellplätze

Die Zahl der auf dem Baugrundstück herzustellenen Einstellplätze beträgt 1,5 je Wohnung, mindestens jedoch 2 Einstellplätze.

Wohnungen (im Bereich südlich der nördlichen Stichstraße)

In Einzelhäusern sind höchstens zwei Wohnungen zulässig. In Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte eine Wohnung zulässig. Die Mindestgröße der Grundstücke beträgt 500 qm

Oberflächenentwässerung

Das Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern.

Widmung der Straßen

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes gelten die im Plan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen gemäß den Vorgaben des Straßenrechts als gewidmet.

Grünordnung

-Grünfläche am Ostrand des Plangebietes: Die Grünfläche am Ostrand des Plangebietes ist mit standortheimischen Gehölzen zu begrünen.

-Anpflanzungen im öffentlichen Verkehrsraum: Innerhalb der festgesetzten Erschließungsstraße sind im Abstand von 15 m bis 20 m kleinkronige, heimische Laubbäume (z.B. Hainbuche, Feldahorn, Ahorn-Sorten) zu pflanzen.

-Grünflächen allgemein: Vorhandene und zu erhaltende Gehölzbestände sind während der Bauzeit durch geeignete Vorkehrungen und Schutzmaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen (RAS-LP 4; DIN 18920) . Die am Westrand festgesetzte private Grünfläche ist als solche anzulegen und auf Dauer zu erhalten.

Artenschutz

Vorhandene Gehölzbestände und Grünstrukturen sind nach Möglichkeit zu erhalten. Für den Fall, dass Gehölzfällungen erforderlich sind, sind diese vorab einer Kontrolle auf Vorhandensein von Niststätten, Höhlen oder sonstigen relevanten Strukturen zu unterziehen. Für eine gesicherte Beurteilung ist ggf. ein Hubsteiger o.ä. einzusetzen. Die artenschutzrelevanten Untersuchungen sind grundsätzlich von fachkundigem Personal durchzuführen und schriftlich zu dokumentieren. Die Dokumentation ist der UNB vor Umsetzung der Maßnahme vorzulegen.

Die Beseitigung von Gehölzen ist auf den Zeitraum außerhalb vom 01.03 - 30.09. begrenzt. Sollten zu einem anderen Zeitpunkt entsprechende Arbeiten erforderlich sein, ist vorab eine Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde einzuholen.

Für die Beleuchtung der Außenräume sind nach unten abstrahlende Leuchtkörper zu verwenden. Andernfalls sind die Beleuchtungen in den späten Nachtstunden abzuschalten oder zu dimmen.

Bodendenkmalschutz

Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig (siehe hierzu auch die weiteren Ausführungen in der Begründung).

4 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

4.1 Standortbegründung

Aktuell ist, wie bereits im Kapitel 2 beschrieben, auf dem Grundstück die Errichtung von zwei Wohnhäusern mit 14 seniorengerecht ausgestatteten Wohneinheiten, ergänzt, um ein Büro für einen ortsansässigen Pflegedienst zu ermöglichen. Dementsprechend soll unter Berücksichtigung der Vorgaben des Ursprungsbebauungsplanes (vgl. Kapitel 3.5) die Anzahl der maximal zulässigen Geschosse von 1 auf 2 erhöht werden. Damit sich die zukünftigen Gebäude in die örtliche Bebauung einfügen, werden ergänzend Trauf- und Firsthöhe festgesetzt, um Staffelgeschosse und damit die angrenzende Bebauung über prägende großformatige Gebäudestrukturen zu beschränken.

Wie bereits unter Punkt 3.1 erwähnt, weist das RROP 2001 der Grafschaft Bentheim die Gemeinde Emlichheim mit der zentralörtlichen Funktion eines Grundzentrums aus. Zudem besteht im Gemeindegebiet Laar aufgrund der aktuell sehr positiven wirtschaftlichen Situation weiterhin eine große Nachfrage nach seniorengerechten Wohneinheiten.

Mit der nunmehr beplanten Fläche erfolgt eine städtebaulich sinnvolle Optimierung der vorhandenen Strukturen am nordöstlichen Ortsrand der Ortslage Laar. Aufgrund der Lage direkt an der Hauptstraße (K20) ist zudem eine gute Anbindung an das überregionale Straßennetz gegeben. Im Weiteren ergeben sich durch die zukünftigen Baukörper abschirmende Wirkungen für die dahinter gelegenen Bauzeilen. Ziel der Planung ist neben der Optimierung der Ausnutzbarkeit des Baugrundstückes die Arrondierung und Verdichtung der Bebauung sowie die Verhinderung einer weiteren Zersiedelung der Ortslage.

Besonders wertvolle oder schützenswerte Biotope sind von dieser Bauleitplanung nicht betroffen. Der beabsichtigte Standort ist daher sinnvoll; alternative Standorte wurden damit hinreichend geprüft.

4.2 Aufgaben des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan hat als verbindlicher Bebauungsplan der Gemeinde Laar (Satzung gemäß § 10 BauGB) die Aufgabe, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung in seinem Geltungsbereich im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu schaffen (§ 1 BauGB). Er enthält die hierfür erforderlichen rechtsverbindlichen Festsetzungen und bildet die Grundlage für weitere Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung der Planung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 8 Abs. 1 BauGB).

4.3 Planerfordernis/Planinhalt

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 (Nds. OVG 17.02.05-1 KN 7/04).

Anlass für die Einleitung des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Östlich Südesch“ ist die Optimierung der Ausnutzbarkeit des Baugrundstückes (Gemarkung Laar, Flur 127, Flurstück 45/38) durch die Erhöhung der maximal zulässigen Geschosse von 1 auf 2.

Mit der nunmehr beplanten Fläche erfolgt zudem eine städtebaulich sinnvolle Verdichtung innerhalb eines bestehenden Siedlungsbereiches.

Besonders wertvolle oder schützenswerte Biotope sind von dieser Bauleitplanung nicht betroffen. Auch FFH-Gebiete werden nicht beeinträchtigt (vgl. Kapitel 5.2: Belange des Naturschutzes). Die planungsrechtliche Änderung ist somit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Der Änderungsbereich dieser Bauleitplanung besitzt eine Größe von ca. 3.133 m² und beinhaltet im Kern die nachfolgenden Festsetzungen:

- Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauGB
- Baugrenze

- Grünfläche (privat)
- Hauptversorgungsleitung, unterirdisch (hier: Abwasserdruckrohrleitung)

5 EINWIRKUNGEN, AUSWIRKUNGEN, ZU BERÜCKSICHTIGENDE BELANGE

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

5.1 Belange des Immissionsschutzes (Emissionen / Immissionen)

Geruchsimmissionen – Tierhaltung

Der Änderungsbereich liegt innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplans (B-Plan Nr. 22 „Östlich Südesch“). Somit hat die vorgesehene Verdichtung keine Auswirkungen auf tierhaltende Betriebe. Im Rahmen der Planungen tierhaltender Betriebe ist die TA Luft 2021 zu beachten.

Geruchsimmissionen - Gülleausbringung

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können durch die Ausbringung von Gülle und dergleichen kurzfristig landwirtschaftstypische Immissionen auftreten. Die Ausbringung der Gülle hat im Rahmen der geltenden Bestimmungen zu erfolgen (Gülleverordnung). Unter diesem Gesichtspunkt handelt es sich um Immissionen, die insbesondere im ländlich strukturierten Raum üblicherweise auftreten und nach der geltenden Rechtsprechung zumutbar und hinzunehmen sind.

5.2 Belange des Naturschutzes

Die Aufstellung des vorliegenden Bauleitplanes erfolgt im Verfahren nach § 13a BauGB. Somit wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Durch die nachfolgende Gegenüberstellung der Festsetzungen aus dem Ursprungsbebauungsplan mit den Festsetzungen aus dieser 1. Änderung wird trotzdem dokumentiert, dass durch diese 1. Änderung kein Eingriff in Natur und Landschaft erfolgt.

Ist - Bestand Plangebiet (Flächenanteil der 1. Änderung im Ursprungsbebauungsplan)

Biotoptyp	Fläche (m²)	Bewertung/m²	Flächenwert (WE)
Allgemeines Wohngebiet (WA) (80 % versiegelt inkl. Überschreitungsmöglichkeit gem. § 19 Abs. 4 BauNVO)	2.354,4	0	0,0
Allgemeines Wohngebiet (WA) (20 % Grün- und Freifläche / Gartenanlagen))	588,6	1	588,6
Grünfläche, privat	190,0	3	570,0
Summe	3.133,0	Summe	1.158,6

Soll - Bestand Plangebiet (1. Änderung)

Biotoptyp	Fläche (m ²)	Bewertung/m ²	Flächenwert (WE)
Allgemeines Wohngebiet (WA) (80 % versiegelt inkl. Überschreitungsmöglichkeit gem. § 19 Abs. 4 BauNVO)	2.354,4	0	0,0
Allgemeines Wohngebiet (WA) (20 % Grün- und Freifläche / Gartenanlagen))	588,6	1	588,6
Grünfläche, privat	190,0	3	570,0
Summe	3.133,0	Summe	1.158,6

Kompensationsdefizit (ein negativer Wert stellt eine „Verbesserung“ dar)	0,0
---	------------

Aus der quantitativen Gegenüberstellung des Bestandwertes auf der Basis der Festsetzungen aus dem Ursprungsbebauungsplan von 1.158,6 WE und des Planungswertes von 1.158,6 WE ergibt sich kein Kompensationsbedarf.

Der vorangestellten Tabelle kann entnommen werden, dass auch die private Grünfläche mit dem Baumbestand an der westlichen Grundstücksgrenze erhalten bleibt. Die Ausführungen zur Grünfläche aus dem Ursprungsbebauungsplan sind weiterhin zu berücksichtigen (vgl. Kapitel 3.5).

Die Baumreihe parallel zur Hauptstraße liegt bereits außerhalb des Änderungsbereiches innerhalb der Straßenparzelle der K20. Somit sind auch diesbezüglich keine negativen Auswirkungen in die Planung einzustellen.

Artenschutz

Die Ausführungen zum Artenschutz aus dem Ursprungsbebauungsplan sind weiterhin zu berücksichtigen (vgl. Kapitel 3.5).

Natura-2000-Gebiete

Im Änderungsbereich gelten keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Zudem sind keine weiteren Schutzgebiete innerhalb des Änderungsbereiches vorhanden. Gebiete des Europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“ (§ 10 Abs. 1 Nr. 8 BNatSchG) sind von der Planung ebenfalls nicht betroffen. Das am nächsten zum Änderungsbereich gelegene Gebiet befindet sich über 10,0 km südlich des Änderungsbereiches (FFH-Gebiet Nr. 56 „Itterbecker Heide“ (3406-301)).

Bodenschutz

Altlasten und Bohrungen sind für den Änderungsbereich nicht verzeichnet. Der Änderungsbereich ist jedoch durch einen Plaggenesch gekennzeichnet (Datenabfrage Januar 2024 des NIBIS-Kartenserver (<http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>) des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG 2024), „Suchräume für schutzwürdige Böden“ im Maßstab 1:50.000). Dieser Sachverhalt wurde jedoch schon im Rahmen der Ursprungsplanung abgearbeitet.

Aus bodenschutzfachlicher Sicht wird jedoch auf Hinweise zu Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung negativer Bodenbeeinträchtigungen hingewiesen.

- 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.

5.3 Belange der Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet kann über die in der „Hauptstraße“ und der Gemeindestraße „Hoher Esch“ bereits vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen (Abwasser, Frischwasser, Strom, Telekommunikation etc.) angeschlossen werden. Für die geplante Bebauung ist der Anschluss an vorhandene Erschließungsanlagen somit 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. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass alle Arbeiten in der Nähe von Versorgungseinrichtungen mit besonderer Sorgfalt auszuführen sind, 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 von Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen.

Im Bereich erdverlegter Versorgungseinrichtungen sind nur flachwurzeln Gehölze zulässig. In diesem Zusammenhang wird auf das Merkblatt DVGW GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ verwiesen. Eine Nichtbeachtung kann zu Schäden an Versorgungseinrichtungen mit erheblichen Sicherheitsrisiken führen.

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

5.3.1 Oberflächenentwässerung

An dem Konzept zur Oberflächenentwässerung des Ursprungsbebauungsplanes kann weiterhin festgehalten werden. Die Grundflächenzahl wird trotz der Anhebung der maximal zulässigen Vollgeschosse von 1 auf 2 nicht verändert, so dass sich rechnerisch keine zusätzliche Versiegelung ergibt.

5.3.2 Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung

Das Plangebiet ist bereits an die Trinkwasserversorgungsanlagen des Wasser- und Abwasser-Zweckverband Niedergrafschaft (WAZ) angeschlossen. Betriebsbereite Leitungen liegen in den angrenzenden Verkehrsflächen.

5.3.3 Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen erfolgte bereits durch das zuständige Telekommunikationsunternehmen. Betriebsbereite Leitungen liegen in den angrenzenden Verkehrsflächen.

5.3.4 Elektrizitätsversorgung

Die Versorgung mit Elektrizität ist über das Netz der zuständigen Energieversorgung sichergestellt. Betriebsbereite Leitungen liegen in den angrenzenden Verkehrsflächen.

5.3.5 Abfallentsorgung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie der jeweils gültigen Satzung zur Abfallentsorgung des Landkreises Grafschaft Bentheim. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Grafschaft Bentheim. Eventuell anfallender Sonderabfall ist einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

5.3.6 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 Allgemeinen Wohngebieten (WA) mit maximal dreigeschossiger Bauweise sowie einer maximal zulässigen Geschossflächenzahl GFZ von 0,3 bis 0,7 ein Löschwasserbedarf von mindestens 800 l/min. (48 m³/h) vorzuhalten. Aufgrund der Lage innerhalb eines bereits planungsrechtlich gesicherten Bereiches ist die Löschwasserversorgung bereits grundsätzlich gesichert.

Das Trinkwasserversorgungsnetz des Wasser- und Abwasser-Zweckverband Niedergrafschaft (WAZ) ist nicht für die Versorgung mit Löschwasser ausgelegt. Somit wird die Löschwasserversorgung nicht durch den WAZ gewährleistet. Im Bedarfsfall können die vorhandenen 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 (z.B. Druckerhöhungspumpen etc.), die den Bestand der Wasserverteilungsanlagen und die Qualität des Trinkwassers gefährden eingegangen werden.

Hinweis: Der DVGW beschränkt sich auf die Darstellung der technischen Möglichkeiten. Es begründet keine Rechtspflichten, insbesondere nicht zwischen Gemeinde und Wasserversorgern (W400-1).



Abbildung 6: Auszug aus dem „Fireboard Portal“ (Datenabfrage 04/2024)

Nachfolgend werden die relevanten Punkte noch einmal zusammengestellt.

- Für das geplante Vorhaben ist die Löschwasserversorgung so zu erstellen, dass ein Löschwasserbedarf von 800 l/min. (48 m³/h) vorhanden ist. Der Löschbereich umfasst i.d.R. alle Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m. Dabei sind in einem Umkreis von 150 m mindestens 50 % der Löschwasserversorgung sicherzustellen, die restlichen 50 % sind dann in einem Radius von 300 m um die baulichen Anlagen sicherzustellen. Als Löschzeit werden 2 Stunden angesetzt. Für den Fall, dass Löschwasser über das Rohrnetz der öffentlichen Trinkwasserversorgung bezogen wird, dient das DVGW-Arbeitsblatt W 405 (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) als planerische Grundlage.
- Der Abstand der einzelnen Löschwasserentnahmestellen von den Gebäuden darf 150 m nicht überschreiten. Die Standorte der einzelnen Hydranten bzw. Wasserentnahmestellen sind mit dem zuständigen Gemeinde- oder Ortsbrandmeister festzulegen.
- Die Zuwegung und Aufstell- und Bewegungsflächen der Feuerwehr sind gemäß §§ 1 und 2 der Allgemeinen Durchführungsverordnung zur Niedersächsischen Bauordnung (DVO-NBauO) herzustellen.
- Die erforderlichen Straßen sind vor Fertigstellung der Gebäude so herzustellen, dass Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge ungehindert zu den einzelnen Gebäuden gelangen können.

5.4 Belange der Infrastruktur

Im Rahmen dieser Bauleitplanung werden (Wohn-)Bauflächen hinsichtlich ihrer Ausnutzbarkeit optimiert. Die dadurch zu erwartende Infrastrukturnachfrage kann durch die vorhande-

nen Einrichtungen der Gemeinde Laar gedeckt werden bzw. deren Auslastung wird verbessert.

5.5 Belange des Verkehrs

Neue Hauptverkehrsstraßen werden mit dieser Bauleitplanung nicht vorgesehen. Die verkehrstechnische Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die bereits bestehende Gemeindestraße „Hoher Esch“ mit Anschluss an die Hauptstraße (K20). An den Ausführungen zum ruhenden Verkehr aus dem Ursprungsbebauungsplan wird festgehalten.

5.6 Belange des Denkmalschutzes

Innerhalb des Änderungsbereiches sind derzeit keine Bau- oder Bodendenkmale im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) ausgewiesen. Die gesamte Fläche des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 22 wurde bereits archäologisch untersucht. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten 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.

5.7 Belange der Bundeswehr

Flugplätze/Flugbetrieb/Nordhorn Range

Das Plangebiet liegt innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für Flugplätze gem. § 14 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.

Kampfmittel

Es erfolgte für den Geltungsbereich bisher keine Auswertung der vorliegenden Luftbilder durch das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln – Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst. Im Zuge der Realisierung von Bauvorhaben auf den umgebenden Flächen sind bisher jedoch keine Kampfmittel zutage getreten. Die vorliegenden Luftbilder des LGLN können nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden. Sollten 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.

5.8 Belange des Klimaschutz

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 Bauleitpläne (§§ 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 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 1. 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 und die Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden sein können.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wird grundsätzlich eine südliche bzw. Ost-West-Ausrichtung der zukünftigen Gebäude ermöglicht (jedoch nicht zwingend festgesetzt), um somit eine sonnenoptimierte Bauweise zu unterstützen. 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.

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 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 aufzunehmen, sondern hiermit auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen, hier z.B. im Zusammenhang mit § 32a NBauO, in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen.

6 FESTSETZUNGEN DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 22 „ÖSTLICH SÜDESCH“

Die Begründungen zu den einzelnen Festsetzungen ergeben sich im Wesentlichen aus den vorgenannten Ausführungen. Im Zusammenhang mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) im Ursprungsbebauungsplan wird hieran im Rahmen dieser 1. Änderung festgehalten, um die Grundstücksflächen im Planbereich entsprechend der v.g. Zielsetzung einer wohnbaulichen Nutzung (seniorengerecht gestaltete Wohneinheiten, Büro für einen Pflegedienst u.ä.) zuzuführen.

Maß der baulichen Nutzung

Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll die Baufläche gestalterisch angemessen in die ländliche Umgebung eingefügt und in der Ausnutzbarkeit effektiv entwickelt werden. Entsprechend der Vorgaben aus dem Ursprungsbebauungsplan wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Im Zusammenhang mit der vorgesehenen Optimierung der Ausnutzbarkeit des Baugrundstückes wird jedoch parallel zur Hauptstraße die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse von 1 auf maximal 2 Vollgeschosse erhöht. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird im Zusammenhang mit der zukünftig geltenden zweigeschossigen Bauweise maßvoll von 0,6 auf 0,8 erhöht. Ergänzend hierzu werden Trauf- und Firshöhen festgesetzt, um unmaßstäblichen Höhenentwicklung mit Blick auf die bereits umliegend vorhandene Bebauung zu unterbinden.

Bauweise

Im Allgemeinen Wohngebiet wird an der im Ursprungsbebauungsplan bereits festgesetzten offenen Bauweise (o) festgehalten.

Überbaubare Grundstücksfläche

Durch die Festsetzung der Baugrenzen soll einerseits eine städtebauliche Ordnung gewährleistet werden. Andererseits wurden die überbaubaren Grundstücksflächen so bemessen, dass ein den heutigen Bedürfnissen entsprechendes Gebäude auf den jeweiligen Grundstücken errichtet werden kann. Die Ausnutzbarkeit des Grundstückes wird dabei möglichst großzügig bemessen. Die Baugrenze wird aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen und nicht verändert. Garagen, offene Garagen (Carports) gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind zulässig. Für evtl. Überschreitungen der überbaubaren Bereiche zu öffentlichen Flächen ist eine Zustimmung der Gemeinde Laar erforderlich.

6.1 Grünfläche

Die Grünfläche (privat) wird aus dem Ursprungsbebauungsplan zum Schutz des dortigen Baumbestandes übernommen.

6.2 Hauptversorgungsleitung

Die Hauptversorgungsleitung (hier Abwasserdruckleitung) wird aus dem Ursprungsbebauungsplan zum Schutz des Leitungsverlaufes übernommen. Leitungsträger ist der Wasser- und Abwasser-Zweckverband Niedergrafschaft (WAZ Niedergrafschaft), Berliner Straße 12, 49828 Neuenhaus.

6.3 Textliche Festsetzung (TF)

Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen in Textform werden die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes ergänzt. Die textlichen Festsetzungen orientieren sich nach städtebaulichen Gesichtspunkten am Orts- und Landschaftsbild der Gemeinde und nehmen Rücksicht auf angrenzende Nutzungen und Bebauungspläne.

§ 1 Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens

Die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss darf maximal 50 cm über Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße (Hoher Esch) im Endausbauzustand, gemessen senkrecht zur Mitte der zur erschließenden Straße zugewandten Gebäudeseite.

Diese Festsetzung ist erforderlich, um einem uneinheitlichen Siedlungsbild mit zum Teil stark überhöhtem Bodenauftrag im Sinne einer „Warftbildung“ entgegenzuwirken. Zusätzlich soll hierdurch der Abfluss des Oberflächenwassers zwischen benachbarten Baugrundstücken reguliert werden. Die Gemeindestraße „Hoher Esch“ ist bereits endausgebaut.

§ 2 Traufhöhe

Die Traufhöhe der einzelnen Gebäude (Schnittpunkt von Oberkante Dacheindeckung mit der Außenkante des aufgehenden Mauerwerkes), gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, hat im Änderungsbereich zwischen 5,5 m und 6,7 m zu betragen. Diese Vorschrift gilt nicht für untergeordnete Bauteile, wie Traufgiebel und Erker.

Durch diese Festsetzung sollen unharmonische Höhenunterschiede benachbarter Baukörper, wie sie z.B. durch Staffelgeschosse entstehen könnten, verhindert werden.

§ 3 Firsthöhe

Im Plangebiet darf die maximale Höhe der Gebäude (Firsthöhe = Oberkante Dacheindeckung), gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, in der Mitte des Gebäudes nicht überschritten werden. Diese beträgt für den Geltungsbereich 11,2 m.

Diese Festsetzung dient der Vermeidung einer unmaßstäblichen Höhenentwicklung mit Blick auf die bereits umliegend vorhandene Bebauung, an der sich die maximal zulässigen Bauhöhen orientieren.

§ 4 Nebenanlagen, Garagen, offene Garagen (Carports), Stellplätze

Garagen / offene Garagen (Carports) gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Stellplätze sind zulässig. Für evtl. Überschreitungen der überbaubaren Bereiche zu öffentlichen Flächen ist eine Zustimmung der Gemeinde Laar erforderlich.

§ 5 Textliche Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes

Die textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes behalten weiterhin ihre Gültigkeit, soweit sie den Geltungsbereich dieser Änderung betreffen und sind zu beachten.

Einstellplätze

Die Zahl der auf dem Baugrundstück herzustellenden Einstellplätze beträgt 1,0 je Wohnung, mindestens jedoch 2 Einstellplätze.

Die vorgenannte textliche Festsetzung des Ursprungsbebauungsplanes wird im Zusammenhang mit einer von 1,5 auf 1,0 Einstellplätze je Wohnung reduzierte Anzahl in den Planteil übernommen. Insbesondere im Zusammenhang mit der Schaffung kleinerer seniorengerechter Wohneinheiten wird dieser Schlüssel als ausreichend angesehen.

Wohnungen (im Bereich südlich der nördlichen Stichstraße)

In Einzelhäusern sind höchstens zwei Wohnungen zulässig. In Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte eine Wohnung zulässig. Die Mindestgröße der Grundstücke beträgt 500 qm.

Da der Änderungsbereich nördlich der genannten Stichstraße liegt, kann diese Festsetzung unbeachtlich bleiben bzw. wird nicht in den Planteil übernommen.

Oberflächenentwässerung

Das Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern.

Die vorgenannte textliche Festsetzung des Ursprungsbebauungsplanes wird in den Planteil übernommen.

Widmung der Straßen

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes gelten die im Plan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen gemäß den Vorgaben des Straßenrechts als gewidmet.

Da im Zusammenhang mit dieser Änderung keine Verkehrsflächen festgesetzt werden, kann diese Festsetzung unbeachtlich bleiben bzw. wird nicht in den Planteil übernommen.

Grünordnung

- Grünfläche am Ostrand des Plangebietes: Die Grünfläche am Ostrand des Plangebietes ist mit standortheimischen Gehölzen zu begrünen.

Da die genannte Grünfläche durch diese Änderung nicht betroffen ist, kann diese Festsetzung unbeachtlich bleiben bzw. wird nicht in den Planteil übernommen.

- Anpflanzungen im öffentlichen Verkehrsraum: Innerhalb der festgesetzten Erschließungsstraße sind im Abstand von 15 m bis 20 m kleinkronige, heimische Laubbäume (z.B. Hainbuche, Feldahorn, Ahorn-Sorten) zu pflanzen.

Da im Zusammenhang mit dieser Änderung keine Verkehrsflächen festgesetzt werden, kann diese Festsetzung unbeachtlich bleiben bzw. wird nicht in den Planteil übernommen.

- Grünflächen allgemein: Vorhandene und zu erhaltende Gehölzbestände sind während der Bauzeit durch geeignete Vorkehrungen und Schutzmaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen (RAS-LP 4; DIN 18920) . Die am Westrand festgesetzte private Grünfläche ist als solche anzulegen und auf Dauer zu erhalten.

Die vorgenannte textliche Festsetzung des Ursprungsbebauungsplanes wird in den Planteil übernommen.

Artenschutz

Vorhandene Gehölzbestände und Grünstrukturen sind nach Möglichkeit zu erhalten. Für den Fall, dass Gehölzfällungen erforderlich sind, sind diese vorab einer Kontrolle auf Vorhandensein von Niststätten, Höhlen oder sonstigen relevanten Strukturen zu unterziehen. Für eine gesicherte Beurteilung ist ggf. ein Hubsteiger o.ä. einzusetzen. Die artenschutzrelevanten Untersuchungen sind grundsätzlich von fachkundigem Personal durchzuführen und schriftlich zu dokumentieren. Die Dokumentation ist der UNB vor Umsetzung der Maßnahme vorzulegen.

Die Beseitigung von Gehölzen ist auf den Zeitraum außerhalb vom 01.03 - 30.09. begrenzt. Sollten zu einem anderen Zeitpunkt entsprechende Arbeiten erforderlich sein, ist vorab eine Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde einzuholen.

Für die Beleuchtung der Außenräume sind nach unten abstrahlendem Leuchtkörper zu verwenden. Andernfalls sind die Beleuchtungen in den späten Nachtstunden abzuschalten oder zu dimmen.

*Die vorgenannte textliche Festsetzung des Ursprungsbebauungsplanes wird in den Plan-
teil übernommen*

Bodendenkmalschutz

Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig (siehe hierzu auch die weiteren Ausführungen in der Begründung).

Die textliche Festsetzung zum Bodendenkmalschutz wurde als Hinweis aufgenommen und ist somit als textliche Festsetzung nicht notwendig.

7 HINWEIS

- a. Für diesen Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394). Die der Planung zu Grunde liegenden Gesetze und Vorschriften sowie die in der Planurkunde in Bezug genommenen DIN-Vorschriften und sonstigen Vorschriften in der jeweils aktuellen Fassung können in der Bauverwaltung der Samtgemeinde Emlichheim, Hauptstraße 24, 49824 Emlichheim, eingesehen werden.
- b. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten 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.
- c. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) der Regionaldirektion Hameln-Hannover mitzuteilen.
- d. Die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegenden Flächen sind wegen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der anliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen mit den daraus resultierenden, zeitweise auftretenden Geruchsbelästigungen vorbelastet.
- e. Von der Kreisstraße 20 können Emissionen ausgehen. Für in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichtete bauliche Anlagen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.
- f. Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist auf evtl. vorhandene Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe

von Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen; die notwendigen Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten.

- g. Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, § 3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.
- h. Durch den Geltungsbereich dieser Bauleitplanung verläuft eine Hauptversorgungsleitung (hier: Abwasserdruckleitung). Der Schutzstreifen der Leitung ist von jeglicher Bebauung und tiefwurzelndem Pflanzenbewuchs freizuhalten. Eine Oberflächenbefestigung ist nur in Abstimmung sowie im Einvernehmen mit dem Leitungsträger zulässig. Ansonsten ist das Lagern oder Abtragen von Boden sowie das Lagern von Materialien ist nicht gestattet. Vor dem Beginn jeglicher Bauarbeiten ist der Leitungsträger (Wasser- und Abwasser-Zweckverband Niedergrafschaft (WAZ Niedergrafschaft), Berliner Straße 12, 49828 Neuenhaus) zu informieren, damit die bauausführenden Firmen örtlich eingewiesen werden können.
- i. Die durch den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Östlich Südesch“ betroffenen Teilbereiche des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 22 „Östlich Südesch“ treten mit Inkrafttreten der v.g. 1. Änderung außer Kraft. Die textlichen Festsetzungen behalten jedoch weiterhin ihre Gültigkeit.

8 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. Den Ausführungen dieser Begründung ist zu entnehmen, dass den vorgenannten Grundsätzen entsprochen wird.

9 REFERENZLISTE DER QUELLEN

Literatur und Quellen

LANDKREIS GRAFSCHAFT BENTHEIM (2001): Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Grafschaft Bentheim

LANDKREIS GRAFSCHAFT BENTHEIM (2015): Landschaftsrahmenplan (LRP, Teilaktualisierung 2015)

Rechtsgrundlagen

Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschemissionen – 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 (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), aktuelle Fassung

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), aktuelle Fassung

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

Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (**NDSchG**) vom 30. Mai 1978 (Nds. GVBl. S. 517), aktuelle Fassung

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. 24/1998 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/

Server des Bundesumweltministeriums

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

http://www.bmu.de/klimaschutz/nationale_klimapolitik/doc/5698.php

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

10 VERFAHREN

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Östlich Südesch –“ wurde ausgearbeitet von der:

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

Freren, den 11.04.2024

i.A.
(regionalplan & uvp)

im Einvernehmen mit der Gemeinde Laar.

Laar, den __.__.____

.....
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde Laar hat in seiner Sitzung am __.__.____ dem Entwurf dieses Bebauungsplanes nebst Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 13a i.V.m. § 13 und § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Laar, den __.__.____

.....
Gemeindedirektor

Der Entwurf dieser Begründung wurde mit dem Entwurf des Bebauungsplanes gem. § 13a i.V.m. § 13 und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.____ bis zum __.__.____ im Internet veröffentlicht und hat parallel hierzu öffentlich ausgelegen.

Laar, den __.__.____

.....
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde Laar hat diesen Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB am __.__.____ als Satzung (gem. § 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Laar, den __.__.____

.....
Gemeindedirektor