Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Laar diese 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Europark Teilbereich I" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung sowie die Begründung beschlossen. Die Satzung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

Laar, den 25.05.2022

Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: **Liegenschaftskarte**

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessung- und Katasterverwaltung

© 2021 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Landkreis Grafschaft Bentheim
Gemeinde : Laar
Gemarkung : Laar
Flur : 101
Maßstab : 1:1000

Diese amtliche Präsentation und die ihr zugrunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach §5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.Dezember 2002 (Nds. GVBI 2003) geschützt. Die Verwertung für nichtlegale oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.

Antragsbuch Nr.: L4-73/2121 (bei Rückfragen bitte angeben)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 22.06.2021).
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich

Nordhorn, den **Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen**
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen
-Katasteramt Nordhorn-

(Siegel)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den 25.05.2022

(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Laar hat in seiner Sitzung am 11.02.2021 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 04.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Laar, den 26.01.2022

Gemeindedirektor

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Laar hat in seiner Sitzung am 10.02.2022 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 12.03.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 21.03.2022 bis 22.04.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Laar, den 25.05.2022

Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Laar hat die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 09.08.2022 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Laar, den 23.08.2022

Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde Laar ist gemäß § 10 (3) BauGB am 26.08.2022 ortsüblich bekanntgemacht worden. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 ist damit am 26.08.2022 in Kraft getreten.

Laar, den 29.08.2022

Gemeindedirektor

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Laar, den .....

Gemeindedirektor

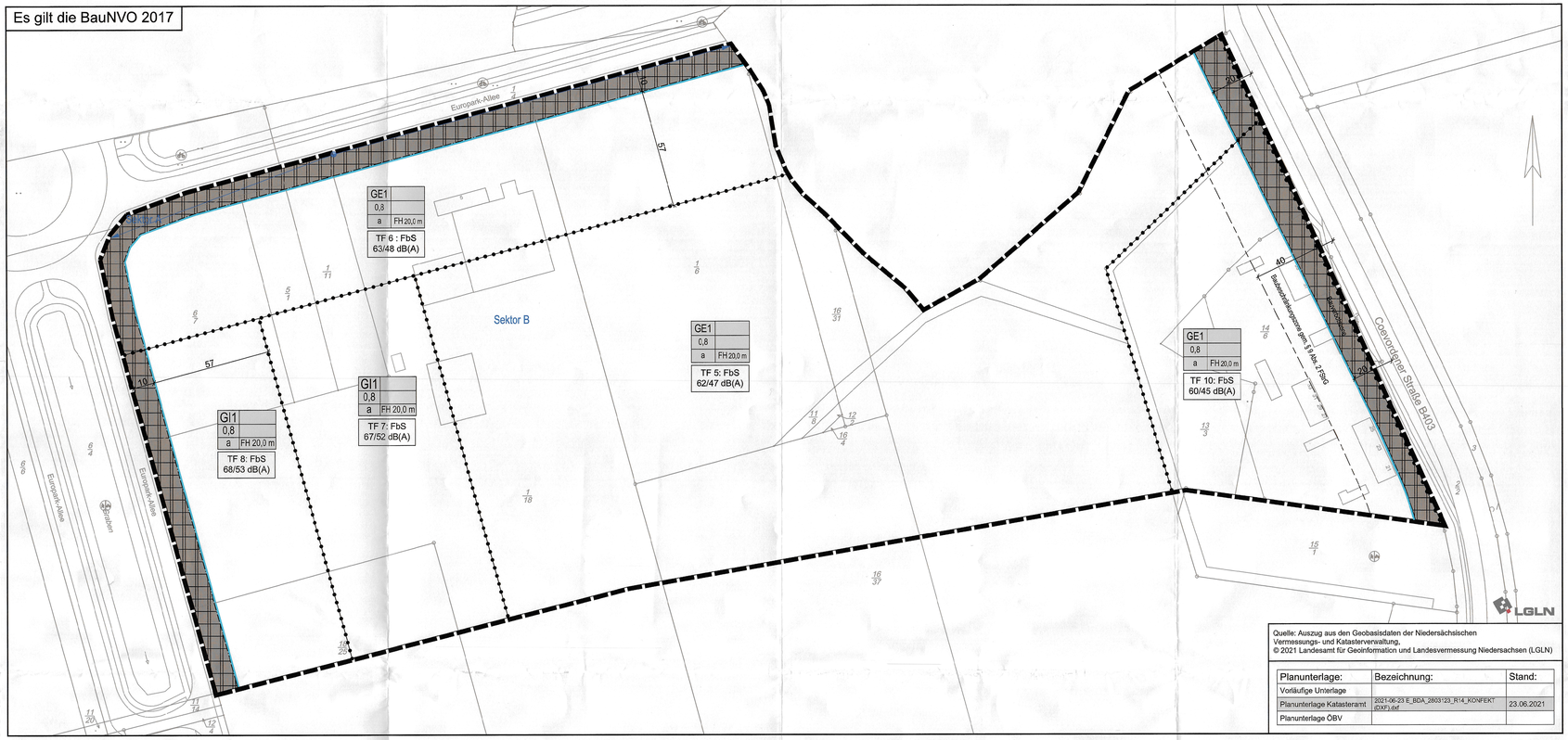
Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Laar, den .....

GEMEINDE LAAR
Der Gemeindedirektor

Es gilt die BauNVO 2017



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2021 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt	2021-06-23 E_BDA_2803123_R14_KONFEKT (DXF).dxf	23.06.2021
Planunterlage ÖBV		

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

- GE — Gewerbegebiete
- GI — Industriegebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,8 — Grundflächenzahl
- FH20,0 m — Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß; FH= Firsthöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- a — Abweichende Bauweise
- Baugrenze
- überbaubare Fläche
- nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen

- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

15. Sonstige Planzeichen

- TF 10: FbS 60/45 dB(A) — Emissionskontingente tags/nachts
- Lärmzusatzkontingente, Bezugspunkt
- Richtungssektorgrenze der Lärmzusatzkontingente zu den Emmissionskontingenten
- Bauverbotszone
- Baubeschränkungszone gemäß § 9 Abs. 2 FStrG
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. März 2022 (Nds. GVBl. S. 191)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

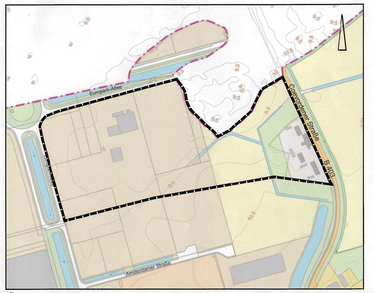
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Gemeinde Laar

Landkreis Grafschaft Bentheim

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6

"Europark Teilbereich I"



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

Mai 2022 Urschrift M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH
Escherweg 1 Telefon 0441 97174 -0
26121 Oldenburg Telefax 0441 97174 -73
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Postfach 5335 E-Mail info@nwp-ol.de
26043 Oldenburg Internet www.nwp-ol.de

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 - 9 BauNVO

1.1 Gewerbegebiet GE1

(Abstand zu Wohngebieten Coevorden 300m – 500m)

(Abstand zu Streulagen landwirtschaftlichen Betriebe außerhalb der 33. FNP – Änderung 300m – 500m)

(Abstand zu Streulagen landwirtschaftlichen Betriebe innerhalb der 33. FNP – Änderung 200m – 500m)

a. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass im Gewerbegebiet (GE1) nach § 8 BauNVO folgende allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig sind:

- Tankstellen gemäß § 8 Abs.2 Nr. 3 BauNVO
- Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

b. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass im Gewerbegebiet (GE1) nach § 8 BauNVO folgende ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber der Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO
- Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
- Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO

1.2 Industriegebiete GI1

(Abstand zu Wohngebieten Coevorden 500m – 700m)

(Abstand zu Streulagen landwirtschaftlichen Betriebe außerhalb der 33. FNP – Änderung 500m – 700m)

(Abstand zu Streulagen landwirtschaftlichen Betriebe innerhalb der 33. FNP – Änderung 200m – 500m)

a. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass im Industriegebiet (GI1) nach § 9 BauNVO folgende allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig sind:

- Tankstellen gemäß § 9 Abs.2 Nr. 2 BauNVO

b. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass im Industriegebiet (GI1) nach § 9 BauNVO folgende ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber der Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO

2. Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben

a. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe jeglicher Art im gesamten Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung (GE1 und GI1) allgemein nicht zulässig sind.

3. Zulässigkeit von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO

a. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.

4. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO

4.1 Höhe baulicher Anlagen gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 BauNVO

a. Bezugspunkt der maximalen Firsthöhe baulicher Anlagen ist die gewachsene Geländehöhe nach § 16 NBauO.

b. Die als Einschrieb in den Nutzungsschablonen festgesetzten Höhen sind die maximal zulässigen Höhen der Firstoberkante.

c. In den Gewerbe- und Industriegebieten mit den Bezeichnungen GE1 und GI1 sind Überschreitungen für technische Dachaufbauten, Tragwerkskonstruktionen (Pylone), Silos und Silcanlagen oder Schornsteine zulässig.

d. Die Gesamthöhe von Windkraftanlagen darf als Höchstmaß 150,00 m nicht überschreiten. Bezugspunkt der Höhenbegrenzung von Windkraftanlagen ist die gewachsene Geländehöhe nach § 16 NBauO.

5. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

a. In der abweichenden Bauweise gelten die Vorschriften der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO mit der Maßgabe, dass auch Gebäude von mehr als 50 m Länge zulässig sind.

6. Vorkehrungen zum Schutz vor Immissionen

a. Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der gekennzeichneten Gewerbegebietsfläche angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (06:00 – 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 – 06:00 Uhr) überschreiten. Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A und B erhöhen sich die Emissionskontingente LEK um folgende Zusatzkontingente:

Richtungssektor A: Zusatzkontingent tags 0 dB(A), Zusatzkontingent nachts 0 dB(A)

Richtungssektor B:

Teilfläche 5: Zusatzkontingent tags 7 dB(A), Zusatzkontingent nachts 7 dB(A)
Teilfläche 6: Zusatzkontingent tags 9 dB(A), Zusatzkontingent nachts 9 dB(A)
Teilfläche 7: Zusatzkontingent tags 8 dB(A), Zusatzkontingent nachts 8 dB(A)
Teilfläche 8: Zusatzkontingent tags 7 dB(A), Zusatzkontingent nachts 7 dB(A)
Teilfläche 10: Zusatzkontingent tags 0 dB(A), Zusatzkontingent nachts 0 dB(A)

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet.

Ferner erfüllt eine Nutzung auch dann die Anforderungen des Bebauungsplanes, wenn sie – unabhängig von den festgesetzten Emissionskontingenten – im Sinne der seltenen Ereignisse der TA Lärm zulässig sind.

Überschreitungen der Emissionskontingente auf Teilflächen sind möglich, wenn diese nachweislich durch entsprechende Unterschreitungen anderer Teilflächen desselben Betriebes bzw. derselben Anlage so kompensiert werden, dass die für die betreffenden Teilflächen in Summe verfügbaren Immissionskontingente an allen maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden. Werden Emissionskontingente von Teilflächen fremder Betriebe bzw. Anlagen in Anspruch genommen, ist eine weitere Inanspruchnahme dieser Emissionskontingente gesichert auszuschließen bzw. im Bereich der eigenen Betriebsflächen ein ausreichender Ausgleich zu schaffen.

7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

a. Sofern eine Versickerung auf dem Grundstück nicht möglich ist, ist das auf den Gewerbe- und Industrieflächen anfallende Niederschlagswasser, das kaum bis mäßig verschmutzt ist (z.B. Dachflächenwasser) und nicht als Brauchwasser genutzt wird, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB den innerhalb der Straßenverkehrs- bzw. öffentlichen Grünflächen gelegene Gewässer direkt über die Grundstücksentwässerungsanlage zuzuführen. Niederschlagswasser, welches stark bis sehr stark verschmutzt ist, ist auf dem jeweiligen Grundstück vor der Einleitung in eine Regenwasserbehandlungsanlage vorzubehandeln. Die Errichtung eines Speichers und die Entnahme von Brauchwasser ist zulässig.

8. Artenschutz

a. Aus Gründen des Artenschutzes sind für Außenbeleuchtungen abgeschirmte, nach unten abstrahlende Leuchtmittel zu verwenden. Die Lichtimmissionen sind zudem durch zeitweises nächtliches Abschalten oder alternativ eine Dimmung der Lampen in den Nachtstunden zu mindern. Weitere Informationen bietet Anhang 1 der Leitlinie „Hinweise zu Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen" der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI).

Hinweise

1. Schutz des Mutterbodens

Der vorhandene Oberboden ist vor Beginn jeder Maßnahme gemäß § 202 BauGB abzuheben, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.

2. Bauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStrG

Gemäß § 9 Abs.1 FStrG dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Bundesstraßen

1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn (dies gilt entsprechend für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs) und
2. bauliche Anlagen, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen,

nicht errichtet werden.

3. Baubeschränkungszone gemäß § 9 Abs. 2 FStrG

Bei der Errichtung oder wesentlichen Änderung von Werbe-anlagen - freistehend oder an Gebäuden - innerhalb der 40 m Baubeschränkungszone ist die Beteiligung und Zustimmung des Straßenbaulastträgers der B 403 erforderlich (§ 9 Abs.6 FStrG).

4. Windkraftanlagen

Mit Errichtung von Windkraftanlagen im Plangebiet ist als Abstand zur Bundesstraße 403 die Kipphöhe der Windkraftanlage (Kipphöhe = Anlagenhöhe plus ½ Rotordurchmesser), gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesstraße, einzuhalten.

Risiko und Haftung für Eisschlagschäden auf der Bundesstraße 403 gehen zu Lasten des Betreibers der Windenergieanlage. Auf den Erlass des Nds. Ministerium für Frauen, Arbeit und Soziales vom 29.01.2001 – 504 – 40236/1 – 2 bezüglich Eisabwurf durch Windkraftanlagen wird hingewiesen.

5. Bewilligungsfeld

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Europark Teilbereich I" befindet sich innerhalb des Erdgasbewilligungsfeldes „Emlichheim-Nord" der Wintershall Dea Deutschland GmbH (Kohlenwasserstoffe).

6. Artenschutz

Für den Fall, dass Gehölzfällungen erforderlich sind, sind diese vorab einer Kontrolle auf Vorhandensein von Nistständen, Höhlen oder sonstigen relevanten Strukturen zu unterziehen. Für eine gesicherte Beurteilung ist ggf. ein Hubsteiger o.ä. einzusetzen. 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. Daneben sind auch zum Abriss oder Umbau vorgesehene Gebäude mit Quartierspotentialen vor der Baumaßnahme auf Vorkommen von Fledermäusen und Brutvögel zu untersuchen. Nähere Ausführungen sind der Begründung dieses Bebauungsplanes zu entnehmen.

7. Bauarbeiten

Im Gebäudemauerwerk an der Frontseite der Coevordener Straße 37/39 befindet sich mittig ca. 0,3 m über dem Erdboden ein Hauptnivellementpunkt 2. Ordnung (Höhenfestpunkt 3306/108). Sollten Planungen bestehen, in diesem Bereich bauliche Änderungen durchzuführen, ist das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) unverzüglich zu informieren.

Rechtzeitig vor Beginn von Erd- bzw. Baurbeiten sind Leitungsauskünfte bei den entsprechenden Versorgern einzuholen.

8. Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (cas können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Grafschaft Bentheim, NINO-Allee 2, 48529 Nordhorn, Tel.: 05921 96 3512 oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel.: 0441 205766 15 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG 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.

9. Lückenlose Einfriedung

Das Plangebiet ist entlang der B 403 auf Privatgrund mit einer festen lückenlosen Einfriedung zu versehen und in diesem Zustand dauerhaft zu erhalten (§ 24 Abs. 2 NStrG).

10. DIN-Normen

Die der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Europark Teilbereich I" zugrunde liegenden DIN-Normen und Regelwerke können zu den Öffnungszeiten bei der Gemeinde Laar eingesehen werden.

11. Vorbelastung

Von der Bundesstraße B 403 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die geplanten Bauvorhaben können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

12. Versorgungsleitungen und -kabel

Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser) ist den jeweiligen Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen; die notwendigen Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten. Vor Beginn der Bauausführung sind mit den jeweiligen Leitungsträgern die erforderlichen Abstimmungsgespräche zu führen und der Beginn der Bauausführung zu koordinieren. Vorhandene Versorgungsleitungen und -kabel sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern, sie dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden.