

# Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (Nds. KG) hat der Rat der Gemeinde Laar diese 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Europark Teilbereich II" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als **Satzung** sowie die Begründung beschlossen. Die Satzung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgestellt.

Laar, den 25.05.2022

Gemeindedirektor

## Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2021 LGLN  
Landkreis Graftschaft 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. GVBl 2003) geschützt. Die Verwertung für nicht amtliche oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Weitergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.

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 Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Nordhorn, den .....  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung  
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

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Laar hat in seiner Sitzung am 11.02.2021 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 04.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Laar, den 26.01.2022

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 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 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 ausliegen.

Laar, den 25.05.2022

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Laar hat die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 25.05.2022 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Laar, den 23.08.2022

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde Laar ist gemäß § 10 BauGB am 26.08.2022 ortsüblich bekanntgemacht worden. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 ist damit am 26.08.2022 in Kraft getreten.

Laar, den 29.08.2022

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkraft-Treten der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Laar, den .....

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Laar, den .....

## Es gilt die BauNVO 2017



## Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 - 9 BauNVO**
  - Gewerbegebiet GE1**

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

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 Berechtigungspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber der Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind gemäß § 6 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
- Industriegebiete GI1**

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

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 Berechtigungspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber der Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind gemäß § 6 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO
- Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben**

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe jeglicher Art im gesamten Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung (GE1 und GI1) allgemein nicht zulässig sind.
- Unzulässigkeit von Betrieben, die radioaktive Stoffe verwenden oder ausstoßen**

Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO sind im gesamten Gebiet Betriebe, die radioaktive Stoffe verwenden oder ausstoßen, nicht zulässig.
- Energiennutzung**

Sonnenkollektoren sind im gesamten Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung (GE1 und GI1) zulässig.
- Höhe baulicher Anlagen gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 BauNVO**
  - Bezugspunkt der maximalen Firsthöhe baulicher Anlagen ist die nächstgelegene öffentliche Verkehrsfläche.
  - Die als Einerschrieb in den Nutzungsschablonen festgesetzten Höhen sind die maximal zulässigen Höhen der Firstoberkante.
  - In den Gewerbe- und Industriegebieten mit den Bezeichnungen GE1 und GI1 sind Überschreitungen für technische Dachaufbauten, Tragwerkstrukturen (Pylone) oder Schornsteine zulässig.
  - Die Gesamthöhe von Windkraftanlagen darf als Höchstmaß 150,00 m nicht überschreiten. Bezugspunkt der Höhenbegrenzung von Windkraftanlagen ist die gewachsene Geländehöhe nach § 16 NbaUO.

- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
  - In den Gebieten mit abweichender Bauweise (a) 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.
  - Die Zulässigkeit von Nebenanlagen richtet sich nach § 14 BauNVO. Soweit die Nebenanlagen den überbaubaren Bereich zu öffentlichen Flächen überschreiten, ist die Zustimmung der Gemeinde erforderlich.
  - Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind bauliche Anlagen, die nach (NbaUO) in an Abstansflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Zufahrten, Zugänge und nicht überdachte Stellplätze.
- Vorkerhungen zum Schutz vor Immissionen**

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der gekennzeichneten Gewerbegebietsfläche angegebenen Emissionskontingente L<sub>eq</sub> nach DIN 45691 weder tags (08:00 – 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 – 06:00 Uhr) überschreiten. Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A und B erhöhen sich die Emissionskontingente L<sub>eq</sub> um folgende Zusatzkontingente:

Richtungssektor A: Zusatzkontingent tags 0 dB(A), Zusatzkontingent nachts 0 dB(A)  
Richtungssektor B:  
Teilfläche 1: Zusatzkontingent tags 0 dB(A), Zusatzkontingent nachts 0 dB(A)  
Teilfläche 2: Zusatzkontingent tags 4 dB(A), Zusatzkontingent nachts 4 dB(A)  
Teilfläche 3: Zusatzkontingent tags 3 dB(A), Zusatzkontingent nachts 3 dB(A)  
Teilfläche 4: Zusatzkontingent tags 3 dB(A), Zusatzkontingent nachts 3 dB(A)  
Teilfläche 9: Zusatzkontingent tags 0 dB(A), Zusatzkontingent nachts 0 dB(A)

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungszeitpunkt 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.
- Ein- und Ausfahrten**
  - Die im Plangebiet festgesetzten öffentlichen Flächen für Verkehrsbegleitgrün und Regenrückhaltegräben entlang der Amsterdamer Straße dürfen für die Anlage von Zufahrten zu den Betriebsgrundstücken unterbrochen werden. Pro Grundstück ist grundsätzlich nur eine Zufahrt bis zu einer Breite von max. 10,00 m zulässig. In begründeten Ausnahmefällen können in Abstimmung mit der Gemeinde weitere Zufahrten zugelassen werden.
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
  - Sofern eine Verankerung auf dem Grundstück nicht möglich ist, ist das auf den Gewerbe- und Industrieflächen anfallende Niederschlagswasser, das kaum bis mäßig verschmutzt ist 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 vorzubehandeln. Die Errichtung eines Speichers und die Entnahme von Brauchwasser ist zulässig.

## Hinweise

- 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.
- Bauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStRG**

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

  - Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn (dies gilt entsprechend für Aufschüttungen und Abgraben größerer Umfänge) und
  - bauliche Anlagen, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden.
- Baubeschränkungszone gemäß § 9 Abs. 2 FStRG**

Bei der Errichtung oder wesentlichen Änderung von Werbeanlagen - freistehend oder an Gebäuden - innerhalb der 40 m Baubeschränkungszone ist die Beteiligung und Zustimmung des Straßenbausträgers der B 403 erforderlich (§ 9 Abs. 6 FStRG).
- Windkraftanlagen**

Mit Errichtung von Windkraftanlagen im Plangebiet ist als Abstand zur Bundesstraße 403 die Kipphöhe der Windkraftanlage (Kipphöhe = Anlagenhöhe plus 1/2 Rotordurchmesser), gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesstraße, einzuhalten.

Risiko und Haftung für Eiserschlagchäden auf der Bundesstraße 403 gehen zu Lasten des Betreibers der Windenergieanlage. Auf den Erlass des Nds. Ministerium für Frauen, Arbeit und Soziales vom 28.01.2001 – 504 – 40236/1 – 2 bezüglich Eisabwurf durch Windkraftanlagen wird hingewiesen.
- Bewilligungsfeld**

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Europark Teilbereich II“ befindet sich innerhalb des Erdgasbewilligungsfeldes „Eimlichheim C“ der Wintershall Holding AG, Erdölwerke.
- Artenschutz**

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 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 Quartierspotenzialen vor der Baumaßnahme auf Vorkommen von Fledermäusen und Brutvögel zu untersuchen. Nähere Ausführungen sind der Begründung dieses Bebauungsplanes zu entnehmen.

## Archäologische Denkmalpflege

- Archäologische Denkmalpflege**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenasammungen, 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 98 3512 oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel.: 0441 205768 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.
- Lückenlose Einfriedung**

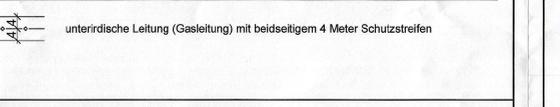
Das Plangebiet ist entlang der B 403 auf Privatgrund mit einer festen lückenlosen Einfriedung zu versehen und in diesem Zustand dauerhaft zu erhalten (§ 24 Abs. 2 NStRG).
- DIN-Normen**

Die der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Europark Teilbereich II“ zugrunde liegenden DIN-Normen und Regelwerke können zu den Öffnungszeiten bei der Gemeinde Laar eingesehen werden.
- 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.
- 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.

## Nachrichtliche Übernahme



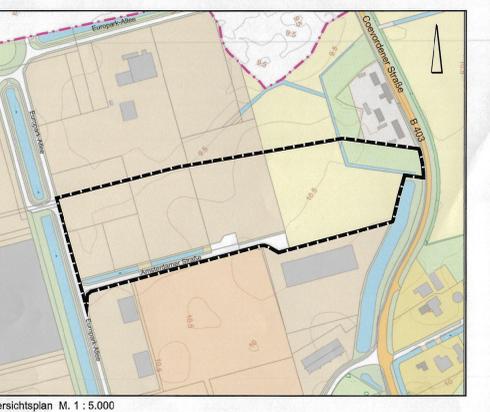
**Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:**  
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)  
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NkomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. März 2022 (Nds. GVBl. S. 191)  
Baubauordnungsverordnung (BauBO) 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)  
Planzielenverordnung 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)

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
  - GE Gewerbegebiete
  - GI Industriegebiete
- Maß der baulichen Nutzung**
  - 0,8 Grundflächenzahl
  - FH 20,0 m Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß FH= Firsthöhe
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
  - a Abweichende Bauweise
  - Baugrenze
  - überbaubare Fläche
  - nicht überbaubare Fläche
- Verkehrsflächen**
  - Öffentliche Straßenverkehrsfläche
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrten
- Grünflächen**
  - Öffentliche Grünfläche
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
  - Wasserfläche
- Sonstige Planzeichen**
  - TF 2: FbS 62/47 dB(A) Emissionskontingente tags/nachts
  - Sektor B Richtungssektorgrenze der Lärmzusatzkontingente zu den Emissionskontingenten
  - Bauverbotszone
  - 40m Baubeschränkungszone gem. § 9 Abs. 2 FStRG
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

## Gemeinde Laar Landkreis Grafschaft Bentheim

### 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Europark Teilbereich II"



Übersichtsplan M. 1 : 5.000  
Mai 2022  
Urschrift  
M. 1 : 1.000