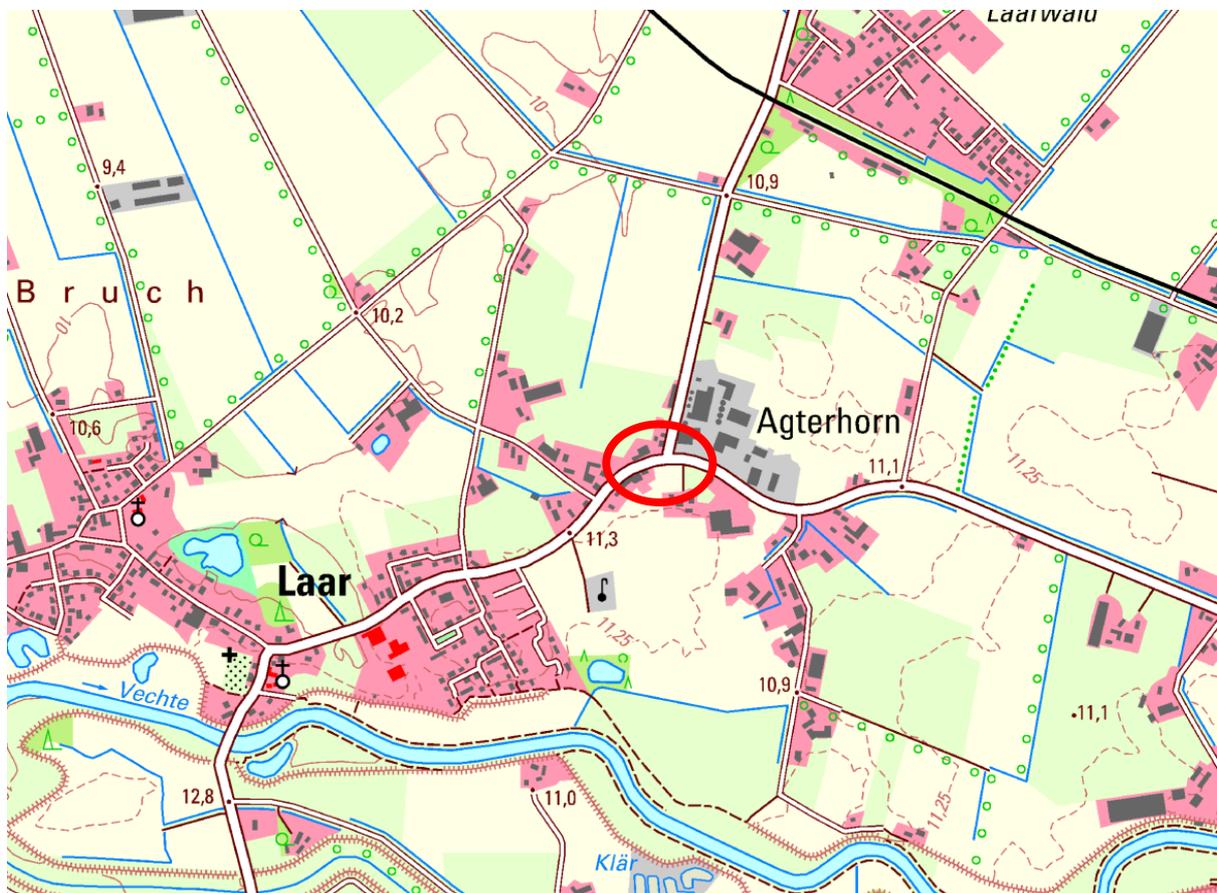

BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 14 **„EINMÜNDUNGSBEREICH K 29/K20“** **1. ÄNDERUNG**

DER
GEMEINDE LAAR
IN DER
SAMTGEMEINDE EMLICHHEIM/ LANDKREIS GRAFSCHAFT BENTHEIM



Übersichtskarte, unmaßstäblich (NLWKN 2020)



planungsbüro peter stelzer GmbH

Grulandstraße 2
49832 Freren

Tel.: (05902) 503 702-0
Fax: (05902) 503 702-33

INHALTSVERZEICHNIS:

ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE	3
1 AUSGANGSLAGE UND PLANUNGSZIELE	3
1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes	3
1.2 Planungsziele	3
1.3 Ziele der Raumordnung und der vorbereitenden Bauleitplanung	3
1.4 Rechtliche Grundlagen	3
2 PLANUNGSABSICHTEN UND AUSWIRKUNGEN	3
3 FESTSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES	3
3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	3
3.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	4
3.3 Planerisch festgesetzte Grünflächen	4
3.4 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft	4
4 BELANGE DER UMWELT	4
4.1 Ziele des Umweltschutzes im Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Einmündungsbereich K 29/K 20“	4
4.2 Eingriffsbetrachtung/Eingriffsbilanzierung/Kompensationsbedarf	4
4.3 Immissionsschutz Straße	5
4.4 Brandschutz	5
5 HINWEISE	5
6 PLANUNTERLAGE	5
7 VERFAHRENSVERMERKE	6

ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE

1 AUSGANGSLAGE UND PLANUNGSZIELE

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich in der Gemeinde Laar und umfasst einen Teilbereich an der Agterhorner Straße (K29) des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 14 „Einmündungsbereich K 29/K 20“.

1.2 Planungsziele

Die Gemeinde Laar beabsichtigt mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Einmündungsbereich KI 29/K20“ die Nutzbarkeit der Industriefläche, hier die Errichtung von Tankstellen im Änderungsbereich, zu erhöhen.

Die sonstigen bisherigen Planungsziele bleiben bestehen.

1.3 Ziele der Raumordnung und der vorbereitenden Bauleitplanung

Die Ziele der Raumordnung und der vorbereitenden Bauleitplanung werden nicht verändert.

1.4 Rechtliche Grundlagen

Die rechtlichen Grundlagen des B-Planes Nr. 14 „Einmündungsbereich K 29/K 20“ behalten ihre Gültigkeit.

2 PLANUNGSABSICHTEN UND AUSWIRKUNGEN

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 sind weitere Nutzungsmöglichkeiten (Errichtung von Tankstellen) vorgesehen, die vorher ausgeschlossen worden sind.

Die geplanten Erschließungsmöglichkeiten der Flächen der Industriegebietsflächen bleiben weitgehend unverändert. Im Bereich der Agterhorner Straße 29 wird eine weitere Zufahrtmöglichkeit geschaffen.

Das städtebauliche Konzept zur Plangebietsfläche wird nicht verändert, lediglich zur Steigerung der Attraktivität der Fläche wird es hier angepasst.

3 FESTSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art und Maß der baulichen Nutzung wird durch die 1. Änderung des B-Plans Nr. 14 grundsätzlich nicht verändert.

Die textliche Festsetzung 1.1.2 wird gestrichen, d. h. gemäß § 1 (3) BauNVO sind im Änderungsbereich der Industriefläche Tankstellen gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig.

Diese bedarfsorientierte Anpassung kommt der Nachfrage nach einer Tankanlage in der Gemeinde Laar nach.

3.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche der Industriegebietsfläche wird übernommen und zugunsten einer Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft nördlich des geplanten Regenrückhaltebeckens zurückgezogen.

3.3 Planerisch festgesetzte Grünflächen

Maßnahmenflächen (F1) zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden überplant.

3.4 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

Die vorhandene Gehölz- und Grünfläche an der Agterhorner Straße wird auf 210 qm zurückgebaut und durch eine F1-Fläche nördlich des östlich geplanten Regenrückhaltebeckens ersetzt.

4 BELANGE DER UMWELT

4.1 Ziele des Umweltschutzes im Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Einmündungsbereich K 29/K 20“

Grundlage der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 ist der Ursprungsplan.

Alle dort festgelegten und getroffenen Aussagen bzw. die beigefügten Inhalte der Fachgutachten zur Immissionssituation behalten ihre Gültigkeit und sind zu beachten.

Die Errichtung einer Tankstellenanlage im Geltungsbereich hat sich diesen Vorgaben unterzuordnen.

Die Beseitigung des festgesetzten Straßenbegleitgrüns mit 4 Hochstämmen gilt es fachgerecht im Rahmen der Eingriffsbilanzregelung gemäß BNatSchG zu kompensieren.

4.2 Eingriffsbetrachtung/Eingriffsbilanzierung/Kompensationsbedarf

Im Rahmen der Eingriffsbetrachtung sind 210 qm Straßenbegleitgrün, 4 Hochstämmen in einer Scherrasenflächen, zu kompensieren

In dem Umweltbericht zum B-Plan Nr. 14 wird in der Planungsanalyse auf S. 79 die mit 4 Bäumen bestandene Grünfläche F1 mit den Wertfaktoren 2,2 (40 qm) und 1,4 (170 qm) bewertet, so dass bei dem 210 qm großen Eingriff 326 WE (inkl. Berücksichtigung des Bestandsalters der Gehölze) verloren gehen.

Diese sind durch eine Baumstrauchpflanzung zu ersetzen, so dass bei einem Wertfaktor von 1,4 WE für die geplante Maßnahme ein Flächenbedarf von 233 qm entsteht.

Der Flächenbedarf ist im Plangebiet nördlich des geplanten RRB als F1-Fläche festgesetzt worden.

Die Aussagen des Artenschutz behalten grundsätzlich ihre Gültigkeit.

Im Zuge des geplanten Rückbaus der Werkstatt „Friese“ wurde eine Ökologische Baubegleitung / Gebäudekontrolle durchgeführt. Hierbei wurden dem abgängigen Gebäude ein vorhandenes Sommer-Quartierpotenzial für Fledermäuse bescheinigt. Zudem wurden vorhandene Fortpflanzungsstätten von Brutvögeln gefunden. Die festgestellten Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind adäquat zu ersetzen und langfristig zu sichern.

Es werden fünf Spaltenkästen für Fledermäuse und fünf Nistkästen für Brutvögel im Raum angebracht.

4.3 Immissionsschutz Straße

Gegenüber dem Straßenbaulastträger Landkreis Grafschaft Bentheim können keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes im Hinblick auf die Kreisstraße 29 (K29) geltend gemacht werden. Ggf. notwendige Schallschutzmaßnahmen sind vom Grundeigentümer auf eigene Kosten durchzuführen.

4.4 Brandschutz

Es wird eine Löschwasserversorgung von mind. 192 m³/h x 2 h in den nach DVGW W 405 max. zulässigen Entfernungen sichergestellt.

5 HINWEISE

Die zur Planung des B-Planes Nr. 14 „Eimündungsbereich K 29/K 20“ vorgehaltenen Hinweise behalten auch im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 ihre Gültigkeit.

Das bergrechtliche Bewilligungsfeld „Emlichheim Süd“ der Wintershall DEA wird beachtet.

6 PLANUNTERLAGE

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 wurde auf einer automatisierten Liegenschaftskarte im Maßstab 1:500 angefertigt.

Die Planunterlage wurde vom Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück-Meppen – Katasteramt Nordhorn – zur Verfügung gestellt. Landkreis Grafschaft-Bentheim, Gemeinde Laar, Gemarkung Laar, Flur 136 (Antragsbuch L4-112/2020).

7 VERFAHRENSVERMERKE



regionalplan & uvp

Freren, den 11.10.2021


.....
regionalplan & uvp

im Einvernehmen mit der Gemeinde Laar

Laar, den 19.10.2021




.....
Gemeindedirektor