



Begründung

**3. Änderung
Bebauungsplan Nr. 6
„Europark Teilbereich I“
(Satzungsbeschluss)**
im Auftrag der Gemeinde Laar
- Samtgemeinde Emlichheim –
Landkreis Grafschaft Bentheim
Niedersachsen

Inhaltsverzeichnis

1. Lage des Plangebietes	3
2. Planungsanlass	3
3. Änderung der Festsetzungen	3
4. vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB	3
5. Hinweis vom LBEG auf Höhenfestpunkt 3306/108	4
6. Hinweis Bauverbotszone bzw. Baubeschränkungszone	4
7. Allgemeiner Hinweis zum verkehrlichen Immissionsschutz	4
8. Belange des Natur- und Landschaftsschutzes	5
9. sonstige Festsetzungen.....	5

1. Lage des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Europark Teilbereich I“ entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 „Europark Teilbereich I“ und befindet sich in der Flur 101 der Gemarkung Laar. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Europark Teilbereich I“ umfasst eine Fläche von ca. 28 ha.

2. Planungsanlass

Der Bebauungsplan Nr. 6 ist seit 1999 rechtskräftig. Im Ursprungsplan wurde ein Schutzbereich für Munitionsdepots (militärischer Schutzbereich) festgesetzt, welcher eine Begrenzung der Gebäudehöhen von 22,00 m zur Folge hatte. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 konnte die maximal zulässige Gebäudehöhe auf 45,00 m erhöht werden, wobei hier eine gestaffelte Höhenentwicklung von Ost nach West vorgesehen wurde. Nach diesen Kriterien wurde im Bereich der Firma Morssinkhof Plastics GmbH, (Europark-Allee 5), eine maximale Gebäudehöhe von 20,00 m festgesetzt.

Der ursprüngliche Grund für die Beschränkung der zulässigen Gebäudehöhe, der militärische Schutzbereich, ist in diesem Bereich nicht mehr existent. Die Firma Morssinkhof Plastics GmbH plant im Europark auf ihrem Grundstück die Errichtung von 20 Silos mit einer Gesamthöhe von ca. 30,00 m. Zudem ist zu beachten, dass der Europark im Landesraumordnungsprogramm des Landes Niedersachsen als Güterverkehrszentrum ausgewiesen worden ist. Diesen Status hat der Gewerbe- und Industriestandort nach Abschluss des Änderungsverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 6 im Jahr 2011 erhalten. Um das Bauvorhaben von Morssinkhof Plastics GmbH zu ermöglichen soll eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhen auch für Siloanlagen zugelassen werden.

Die übrigen Ziele und Festsetzungen der 1. + 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 sowie des Ursprungsbebauungsplanes sollen weiterhin Bestand haben und werden nachrichtlich dargestellt. Die vorliegende Begründung wird sich nur auf die Ergänzung der Textlichen Festsetzung beziehen.

3. Änderung der Festsetzungen

Die Textlichen Festsetzungen der Planzeichnungen wurden unter Ziffer 2.1.3 (Maß der baulichen Nutzung/Höhenlage baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO) um den Passus „Silos und Siloanlagen oder Schornsteine“ ergänzt. Somit erhält Ziffer 2.1.3 nun folgender Wortlaut „In den Gewerbe- und Industriegebieten mit den Bezeichnungen GE 1, GE 2, GI 1 und GI 2 sind Überschreitungen für technische Dachaufbauten, Tragwerkskonstruktionen (Pylone), Silos und Siloanlagen oder Schornsteine zulässig.“

4. vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB

Durch die Ergänzung der zulässigen Überschreitungen der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen durch Silos und Siloanlagen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Die Grundzüge der Planung werden durch diese Änderung nicht berührt. Der Bebauungsplan kann aus den vorgenannten Gründen im Wege des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB geändert werden.

Nach § 13 Abs. 2 BauGB wurde deshalb von einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange abgesehen.

5. Hinweis vom LBEG auf Höhenfestpunkt 3306/108

Mittig im Gebäudeaußenmauerwerk an der Frontseite der „Coevorder Straße 37 + 39“ befindet sich in einer Höhe von ca. 0,3 m über dem Erdboden der Höhenfestpunkt 3306/108 und ist mit einem Mauerbolzen vermarkt. Es handelt sich um einen Höhenfestpunkt 2. Ordnung. Sollten Planungen bestehen, in diesem Bereich bauliche Änderungen durchzuführen, ist das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) unverzüglich zu informieren.

6. Hinweis Bauverbotszone bzw. Baubeschränkungszone

Entlang der B 403 gelten außerhalb der Ortsdurchfahrt die Anbauverbote und – beschränkungen nach § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG).

Bei der 20 m Bauverbotszone dürfen gemäß § 9 Abs. 1 FStrG 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.

Bei der 40 m Baubeschränkungszone bedürfen gem. § 9 Abs. 2 FStrG Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der Straßenbaubehörde, wenn

1. bauliche Anlagen längs der Bundesstraßen in einer Entfernung bis zu 40 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet oder erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen,
2. bauliche Anlagen auf Grundstücken, die außerhalb der Ortsdurchfahrten über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

Werbeanlagen stehen den Hochbauten des Abs. 1 sowie den baulichen Anlagen des Abs. 2 gem. § 9 Abs. 6 FStrG gleich.

7. Allgemeiner Hinweis zum verkehrlichen Immissionsschutz

Von der Bundesstraße 403 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

8. Belange des Natur- und Landschaftsschutzes

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind ggf. notwendige Fällungen/Rodungen von Gehölzen auf die Zeiten vom 01.10. - 28.02. zu beschränken. Sind Maßnahmen außerhalb dieses Zeitraumes unumgänglich, ist eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) zwingend erforderlich. Vorhandene Bäume ab einem Bruthöhendurchmesser von 30 cm, die vom Eingriff betroffen sind, müssen vor dem Abtrieb auf Höhlen und Spalten (mögliche Bruthabitate/Quartiere für Vögel und Fledermäuse) geprüft werden. Daneben sind auch zum Abriss oder Umbau vorgesehene Gebäude mit Quartierpotentialen vor der Baumaßnahme auf Vorkommen von Fledermäusen und Brutvögel zu untersuchen. Die artenschutzrelevanten Untersuchungen sind grundsätzlich von fachkundigen Personen, die der UNB im Vorfeld zu benennen sind, durchzuführen und schriftlich zu dokumentieren. Die Dokumentation ist der UNB vor Umsetzung der Maßnahmen vorzulegen. Werden Vorkommen artenschutzrelevanter Arten festgestellt, ist das weitere Vorgehen mit der UNB abzustimmen. Sollte es zu einem Verlust einzelner Quartiere oder Brutplätze kommen, ist sicherzustellen, dass die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Ggf. notwendige artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen (z.B. Anbringung von Nist- oder Fledermauskästen, Einsatz gebäudeintegrierter Quartier- und Nistmöglichkeiten) sind mit der UNB abzustimmen.

9. sonstige Festsetzungen

Alle übrigen Angaben aus der Begründung zum Ursprungsplan inkl. der Änderungen (1. und 2. Änderung) bleiben weiterhin bestehen.

Bearbeitungsvermerke

Der Entwurf der Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Europark Teilbereich I“ hat gemäß § 3 BauGB zusammen mit dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Europark Teilbereich I“ in der Zeit vom 08.01.2018 bis zum 09.02.2018 (einschließlich) öffentlich ausgelegen.

Auf Ort und Dauer der Auslegung wurde durch Bekanntmachung vom 30.12.2017 ortsüblich hingewiesen.

Diese Begründung hat beim Satzungsbeschluss vorgelegen.

Laar, 22. Mai 2018



Duling
(Gemeindedirektor)

