



Begründung

2. Änderung
Bebauungsplan Nr. 9
„Europark Teilbereich II“
(Satzungsbeschluss)
 im Auftrag der Gemeinde Laar
 - Samtgemeinde Emlichheim –
 Landkreis Grafschaft Bentheim
 Niedersachsen

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	3
1.1 Vorbemerkungen	3
1.2 bisherige Festsetzungen im Planbereich (Änderungsbereich)	3
1.3 Lage und Abgrenzung des Plangebietes	3
1.4 Erfordernis der Planung	3
1.5 Planungsabsichten und Auswirkungen	3
1.6 Rechtliche Grundlagen	4
1.7 Prüfung Alternativen/Vorrang der Innenentwicklung (§1 Abs. 5 S. 3 BauGB)	4
2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
3. Erschließung	5
3.1 verkehrliche Anbindung	5
4. Ver- und Entsorgung	5
4.1 Vorbemerkung	5
4.2 Oberflächenentwässerung	5
5. Festsetzungen des Bebauungsplanes (§ 9 BauGB) - Änderungen	5
5.1 Grundflächenzahl	5
5.2 Festsetzung einer Wasserfläche	6
5.3 Aufhebung von Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB	6
6. Belange des Natur- und Landschaftsschutzes	6
7. Immissionsschutz	10
8. Hinweis bergrechtliches Bewilligungsfeld „Emlichheim Nord“	10
9. Hinweis der niedersächsischen Landesbehörde bzgl. der Emissionen von der Bundesstraße 403 (B 403)	10

1. Allgemeines

1.1 Vorbemerkungen

Die Gemeinde Laar beabsichtigt, für einen ca. 19,7 ha großen Teilbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 9 „Europark Teilbereich II“ die bauliche Ausnutzbarkeit der gewerblichen Bauflächen zu verbessern.

1.2 bisherige Festsetzungen im Planbereich (Änderungsbereich)

Für den Änderungsbereich wurden im Ursprungsplan, geändert durch die 1. Änderung des B-Planes Nr. 9 „Europark Teilbereich II“, gewerbliche Bauflächen (Gewerbe- und Industriegebiete) festgesetzt. Für zwei kleinere Teilflächen (ehemalige Hofzufahrten) wurden nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

1.3 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Europark Teilbereich II“ grenzt im Norden an die südliche Grenze des B-Planes Nr. 6 „Europark Teilbereich I“ (Linie ca. 150 m nördlich der Amsterdamer Straße), im Osten an das festgesetzte Regenrückhaltebecken westlich der B 403, im Süden an die Straße „Brookdiek“ und im Westen an die Straße „Europarkallee“. Die Größe des Planbereiches beträgt ca. 19,7 ha.

1.4 Erfordernis der Planung

Die Gewerbe- und Industriegrundstücke im Europark werden durch die GVZ Europark Coevorden-Emlichheim GmbH vermarktet. Aus diversen Verhandlungsgesprächen wurde deutlich, dass Investoren für Neuansiedlungen bzw. Erweiterungen größere zusammenliegende Flächen mit einer hohen baulichen Ausnutzbarkeit nachfragen. Insbesondere im Bereich zwischen der „Amsterdamer Straße“ und der Straße „Brookdiek“ wurde bei der ursprünglichen Planung davon ausgegangen, dass in diesem Bereich ein Servicecenter für die Versorgung im Europark entstehen soll. Daher wurde eine relativ offene Bebauung angestrebt, für die eine GRZ von 0,6 als ausreichend angesehen wurde. Auch wurden in diesem Bereich zwei alte Hofzufahrten mit Baumbestand zum Erhalt festgesetzt. Seitens der Gemeinde Laar bzw. der Samtgemeinde Emlichheim besteht ein großes Interesse an der Ansiedlung bzw. Erweiterung weiterer Gewerbebetriebe im Europark. Die erforderliche Infrastruktur ist vollständig vorhanden. Mit dieser Bebauungsplanänderung sollen die Nutzungsmöglichkeiten verbessert werden.

1.5 Planungsabsichten und Auswirkungen

Durch eine Anhebung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 bzw. 0,7 auf einheitlich 0,8 sowie durch die Aufhebung von zwei kleineren Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sollen die Vermarktungsmöglichkeiten gesteigert und die Ansiedlung bzw. Erweiterung von Gewerbebetrieben gefördert werden. Die beabsichtigten Festsetzungen führen zu zusätzlichen Eingriffen in Natur und Landschaft, die zu kompensieren sind.

1.6 Rechtliche Grundlagen

Rechtsgrundlagen für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Europark Teilbereich II“ sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) und
- die Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

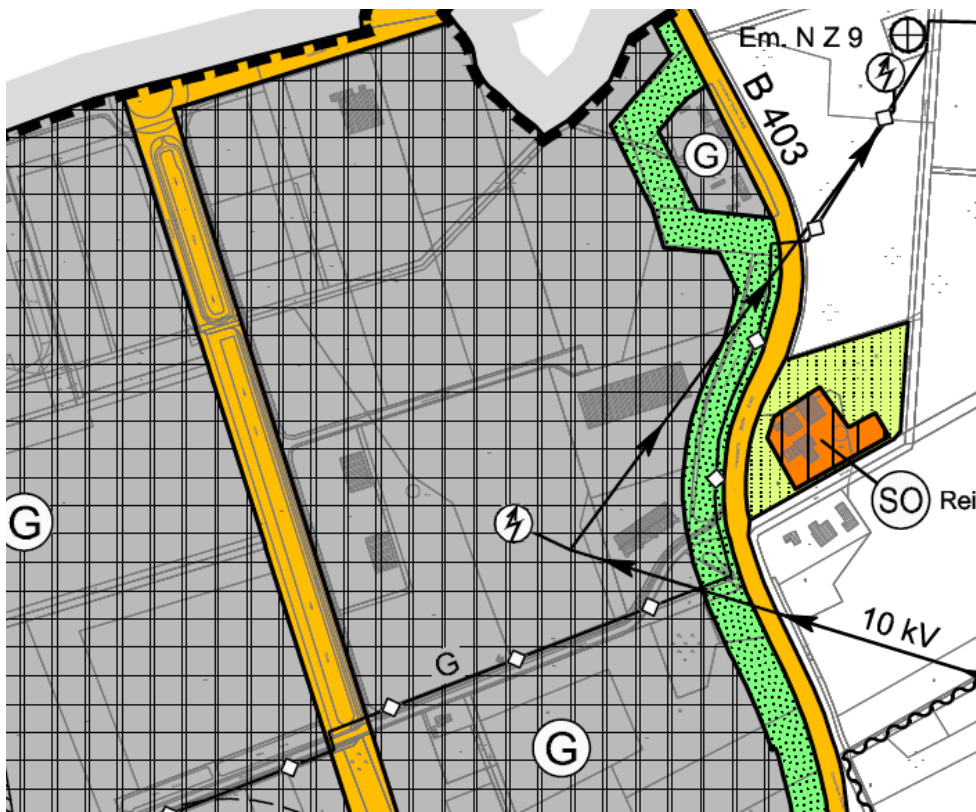
in der jeweils zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes gültigen Fassung.

1.7 Prüfung Alternativen/Vorrang der Innenentwicklung (§1 Abs. 5 S. 3 BauGB)

Da es sich um eine Verdichtung eines bereits bestehenden und festgesetzten Gewerbegebietes handelt, wird der Forderung nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden entsprochen. Es werden keine neuen Flächen überplant, vielmehr wird die Inanspruchnahme noch nicht überplanter Außenbereichsflächen vermieden. Dem Vorrang der Innenentwicklung wird mit dieser Bebauungsplanänderung entsprochen.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Emlichheim sind für den Bereich des Plangebietes gewerbliche Bauflächen dargestellt. Der Bebauungsplan ist bereits aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Emlichheim

3. Erschließung

3.1 verkehrliche Anbindung

Die Verkehrserschließung des Planbereiches ist vorhanden, sie erfolgt über die Straßen „Brookdiek“, „Europarkallee“ und „Amsterdamer Straße“. Es erfolgen keine Änderungen der bisherigen Festsetzungen.

4. Ver- und Entsorgung

4.1 Vorbemerkung

Hinsichtlich Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Abfallentsorgung, Strom, Gas und Wärme sowie der Löschwasserversorgung ergeben sich in diesem Planverfahren keine Änderungen.

4.2 Oberflächenentwässerung

Im Zuge einer Flächennutzungsplanänderung der Samtgemeinde Emlichheim im Jahr 2009 wurde für den gesamten Bereich des Europarks das vorhandene Entwässerungskonzept aktualisiert und mit dem Landkreis Grafschaft Bentheim als Untere Wasserbehörde abgestimmt. Es wurde nachgewiesen, dass bei einem voll erschlossenen Europark (Teilbereiche I bis IV) unter Berücksichtigung eines versiegelten Flächenanteils von 90 % sowie einer vorhandenen Rückhaltegrabenlänge von 6.400 m ein Rückhaltevolumen erreicht würde, dass weit über dem nach den Richtlinien erforderlichen Retentionsvolumen liegt.

Ferner wurde zur Verbesserung der Oberflächenentwässerung ergänzend nördlich der Amsterdamer Straße ein Entwässerungsgraben angelegt, der zusätzliches Speichervolumen bietet. Dieser Graben wird mit dieser Bebauungsplanänderung als Wasserfläche festgesetzt.

Da die zulässige Grundflächenzahl nur bis maximal 80 % erhöht wird, ergeben sich durch die Zulässigkeit einer höheren Versiegelung keine weitergehenden Anforderungen an das bestehende Entwässerungskonzept.

5. Festsetzungen des Bebauungsplanes (§ 9 BauGB) - Änderungen

Die derzeitigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9 „Europark Teilbereich II“ werden in folgenden Punkten geändert:

5.1 Grundflächenzahl

Gemäß den Zielen der Planänderung werden die Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,6 bzw. 0,7 auf jeweils 0,8 erhöht. Nach Ziffer 2.2. der textlichen Festsetzungen (Überschreitung der Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauNVO) darf die zulässige Grundflächenzahl nicht überschritten werden.

5.2 Festsetzung einer Wasserfläche

Entlang der Nordseite der Amsterdamer Straße wurde in einem Teilabschnitt ein Entwässerungsgraben zur Verbesserung der Oberflächenentwässerung hergestellt. Für diesen Entwässerungsgraben erfolgt eine Festsetzung als Wasserfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB.

5.3 Aufhebung von Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Für zwei ehemalige Hofzufahrten nördlich der Straße „Brookdiek“ wurden im gültigen Bebauungsplan Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB „Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt (Textliche Festsetzungen Ziffer 6.1 in der Fassung der 1. Änderung des B-Planes Nr. 9). Diese Festsetzungen wurden seinerzeit gewählt, weil für diesen Bereich eine kleinteiligere Bebauungsmöglichkeit (Servicebereich für den Europark) als ausreichend erachtet wurde. Hierfür besteht jedoch keine Nachfrage. Vielmehr besteht Bedarf an größeren Flächen, die nicht durch festgesetzte Grünanlagen unterbrochen werden. Die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB werden deshalb im Rahmen dieser Planänderung aufgehoben, die Flächen werden somit bebaubar.

Im Übrigen wurden die bisherigen Festsetzungen unverändert in den Änderungsplan übernommen und behalten ihre Gültigkeit.

6. Belange des Natur- und Landschaftsschutzes

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Europark Teilbereich II“ werden Festsetzungen des gültigen Bebauungsplanes mit dem Ziel einer besseren Ausnutzbarkeit der vorhandenen Gewerbe- und Industrieflächen geändert. Die im Rahmen des Umweltberichtes zur 1. Änderung des B-Planes Nr. 9 erstellte Eingriffsbilanzierung ist zu überarbeiten, da sich durch die höhere GRZ eine größere mögliche Flächenversiegelung ergibt. Ferner sind die Werte der bislang festgesetzten und nunmehr aufzuhebenden Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB neu zu bewerten. Nach einer vorläufigen überschlägigen Überarbeitung der Eingriffsbilanzierung würde sich ein zusätzliches Kompensationsdefizit von ca. 19.000 Werteinheiten ergeben.

Nach § 2 a Baugesetzbuch ist dem Bauleitplanentwurf neben einer Begründung auch ein Umweltbericht beizufügen, in dem die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen sind (gem. § 1 a BauGB). Der Umweltbericht wird derzeit von der Lindschulte Ingenieurgesellschaft mbH, Nordhorn, erstellt. Dieser Umweltbericht wird dann auch eine konkrete Ermittlung des durch diese Änderung entstehenden Kompensationsdefizits und eine Darstellung des Ausgleichs dieses Defizits beinhalten.

Hinweise zum Artenschutz:

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind 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 Brusthöhendurchmesser 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.

Hinsichtlich der Avifauna sollen Nistkästen als Ersatz für den Verlust natürlicher Brutplätze angebracht sowie Gehölzbestand angelegt/aufgewertet werden.

Folgende allgemeine Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sollten beachtet werden:

- Angrenzende und zu erhaltende Gehölzbestände sowie Einzelbäume sind während der Bauzeit durch geeignete Vorkehrungen und Schutzmaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen (gem. RAS-LP 4 und DIN 18920).
- Vermeidung bzw. Verminderung von Beeinträchtigungen durch umsichtige Ausführung von Bauarbeiten: Um die Eingriffsauswirkungen auf Vegetation, Fauna, Boden und Grundwasser zu minimieren, sind für die vorübergehend zu beanspruchenden Flächen für den Naturschutz geringwertige Bereiche zu nutzen. Der Flächenverbrauch ist möglichst gering zu halten. Als Lagerflächen sind nach Möglichkeit bereits versiegelte Flächen zu wählen. Stehen nicht genügend bereits versiegelte Flächen zu Verfügung, sind alternativ geringwertige Bereiche wie Ackerflächen für die Baustelleneinrichtung zu wählen. Gehölzbestände oder sonstige sensible Vegetationsflächen sind zu schonen. Grundsätzlich sind Schadstoffeinträge in Boden und Grundwasser zu vermeiden. Außerdem sind Lagerplätze, insbesondere Tanklager zur Betankung und Wartung von Baufahrzeugen, so einzurichten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund bzw. die Oberflächengewässer gelangen. Ölbindemittel sind vorzuhalten. Baumaschinen und -geräte sind gegen Öl- und Treibstoffverluste zu sichern. Maschinenstandorte sind täglich auf Tropfreste zu untersuchen. Elektrisch betriebene Maschinen sind zu bevorzugen. Nach Beendigung der Baumaßnahme sind die vorübergehend genutzten Flächen ihrem Ausgangszustand entsprechend wieder herzustellen.
- Für die Beleuchtung der Außenräume sind:
 - insektenfreundliche, nach unten abstrahlende Leuchtmittel zu verwenden.
 - Lichtemissionen durch zeitweises nächtliches Abschalten (z.B. in den späten Nachtstunden) zu minimieren, soweit dies möglich ist; ansonsten Dimmung der Laternen in den Nachtstunden.

- Lichtemissionen durch möglichst weite Abstände der Lampen zu minimieren.
- Lampen zu verwenden, bei denen Licht wenig gestreut wird (keine Abstrahlung nach oben u.a.).

Folgende Vermeidungs-/Verminderungsmaßnahmen sind beim Artenschutz zu berücksichtigen:

- Zur Minimierung von Beeinträchtigungen der Tierwelt, insbesondere der Vogelwelt, ist das Roden von Gehölzbeständen, die Baufeldfreimachung sowie die Fällung oder anderweitige Beseitigung von Gehölzen nur außerhalb des gesetzlich festgelegten Zeitraumes vom 01.03. bis 30.09. eines Jahres gestattet (§ 39 BNatSchG). Sollte eine Baufeldräumung zu einem anderen Zeitpunkt erfolgen, muss durch eine ökologische Baubegleitung sichergestellt sein, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände eintreten. Hierfür ist eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Grafschaft Bentheim (UNB) erforderlich.
- Im Rahmen der Baudurchführung ist eine Umweltbaubegleitung (UBB) einzusetzen. Die UBB ist dabei durch fachlich qualifiziertes Personal durchzuführen. Die UBB hat die Aufgabe, das Bauvorhaben unter umwelt- und naturschutzfachlichen Aspekten zu begleiten und zu kontrollieren. Sie soll sicherstellen, dass die umwelt- und naturschutzrelevanten Verpflichtungen bzw. Auflagen aus dem Genehmigungsverfahren sowie die diesbezüglichen gesetzlichen Vorgaben berücksichtigt werden und die unvermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft so gering wie möglich ausfallen. Die Durchführung der UBB ist in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen und dieser rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme anzuzeigen.
- Vor einer Gehölzrodung ist durch eine Baumhöhlenkontrolle (ggf. unter Anwendung eines Endoskopes) sicher zu stellen, dass die Baumhöhlen nicht durch Fledermäuse genutzt werden. Grundsätzlich ist im Zuge der Fällarbeiten sicherzustellen, dass das Tötungsverbot nicht ausgelöst wird. Werden bei Gehölzfällungen Fledermäuse in Baumhöhlen festgestellt, ist unmittelbar Kontakt mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Grafschaft Bentheim (UNB) aufzunehmen um das weitere Vorgehen zu besprechen. In jedem Fall sind Fledermäuse fachgerecht zu bergen und zu versorgen.

CEF-Maßnahmen:

Als CEF-Maßnahmen sind folgende Maßnahmen vorzunehmen:

- Anbringung von artspezifischen Nistkästen für höhlenbrütende Vogelarten als Ersatz für den Verlust der dauerhaften Niststätten
 - 3 artspezifische Nistkästen für den Gartenrotschwanz
 - 3 artspezifische Nistkästen für den Star
 - 3 artspezifische Nistkästen für den Gartenbaumläufer
 - 3 artspezifische Nistkästen für Kohl- und Blaumeise

- 3 artspezifische Nistkästen für die Dohle
- 3 artspezifische Nistkästen für die Hohлтаube
- Anbringung von Fledermauskästen als Ersatz für den Verlust der potentiell geeigneten Fledermausquartiere
- 5 Fledermausflachkästen

Die Anzahl der Nist- und Fledermauskästen richtet sich nach dem vorhandenen Höhlenangebot, welches im Rahmen der Baumhöhlenkontrolle, in den zu entfernenden Gehölzstrukturen nachgewiesen wurde.

Die im Zuge dieser B-Planänderung beeinträchtigten Vogelarten sind auf Altholzbestände mit einem hohen Baumhöhlenangebot angewiesen. Für den Verlust des Bruthabitats durch die Entfernung des Gehölzbestandes sind geeignete Ersatzlebensräume zu entwickeln.

- Schaffung eines Ersatzlebensraumes für gehölz-/höhlenbrütende Vogelarten
- Anpflanzung eines naturnahen Laubwaldbestandes aus z.B. Stieleiche, Buche oder Erle. Der Bestand ist naturnah zu entwickeln und aus der Nutzung zu nehmen. Totholzstrukturen sind im Bestand zu belassen. Die Gehölze sind einzel- und gruppenweise mit Pflanzlücken anzupflanzen. Die kleinflächigen offenen Bereiche sind der Sukzession zu überlassen.

oder alternativ:

- Entwicklung/Aufwertung eines bestehenden Wald-/Gehölzbestandes. Der Bestand ist aus der Nutzung zu nehmen und naturnah zu entwickeln. Durch die Entnahme einzelner Gehölze sind dichte und lückige Bereiche in verschiedenen Sukzessionsstadien zu schaffen. Totholzelemente sind im Bestand zu belassen.

Die endgültigen bzw. umzusetzenden CEF-Maßnahmen sind mit der UNB besprochen worden. Über Art und Umfang im Detail wird bei Umsetzung noch Kontakt mit der UNB aufgenommen.

Fläche zur Umsetzung von CEF-Maßnahmen

Die vorgesehene Fläche, auf der die CEF-Maßnahmen umgesetzt werden sollen, befindet sich südlich des Gewerbegebietes „Europark“ in ca. 600 m Entfernung. Der Standort und die Art der Maßnahmen wurden in Abstimmung mit der UNB des Landkreises Grafschaft Bentheim festgelegt.

Die näheren Bestimmungen können dem Konzept „Eignung einer Fläche und straßenbegleitender Gehölzbestände zur Umsetzung von CEF-Maßnahmen“ entnommen werden, welches als Anlage beigefügt und Bestandteil dieser Begründung ist.

Kompensationsdefizit:

Durch die Überplanung bzw. Verdichtung des Plangebietes ergibt sich ein Kompensationsdefizit von **19.058 Biotopwertpunkten/Werteinheiten**. Das Kompensationsdefizit wird von der GVZ Europark GmbH über eine Ablösevereinbarung mit der Naturschutzstiftung Grafschaft Bentheim ausgeglichen.

In diesem Zusammenhang sind auch die aus artenschutzrechtlicher Sicht erforderlichen Maßnahmen zu berücksichtigen.

Der Umweltbericht sowie die Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) ist Bestandteil diese Begründung.

7. Immissionsschutz

Die in der Planzeichnung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Europark Teilbereich II“ für die Teilflächen (GE 1; GE 2; GI 1) festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel wurden unverändert aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes übernommen.

8. Hinweis bergrechtliches Bewilligungsfeld „Emlichheim Nord“

Die Wintershall Holding GmbH weist darauf hin, dass sich das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Europark Teilbereich II“ innerhalb des bergrechtlichen Erlaubnisfeldes „Emlichheim-Nord“ befindet. Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen.

9. Hinweis der niedersächsischen Landesbehörde bzgl. der Emissionen von der Bundesstraße 403 (B 403)

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.

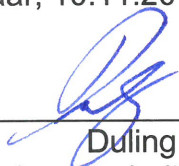
Bearbeitungsvermerke

Der Entwurf der Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Europark Teilbereich II“ hat gemäß § 3 BauGB zusammen mit dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Europark Teilbereich II“ in der Zeit vom 03.07.2017 bis zum 04.08.2017 öffentlich ausgelegen.

Auf Ort und Dauer der Auslegung wurde durch Bekanntmachung vom 24.06.2017 ortsüblich hingewiesen.

Diese Begründung hat beim Satzungsbeschluss vorgelegen.

Laar, 10.11.2017



Duling
Gemeindedirektor

