

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 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 "Europark Teilbereich III – Teilabschnitt B" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Laar, den Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Quelle: Liegendes aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessung und Katasterverwaltung

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. GVBl. 2003) geschützt. Die Verwertung für rechtliche oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.

Antragbuch Nr.: L4-64/2022
 (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 13.06.2022). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen gemetrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit 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 (Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Laar hat in seiner Sitzung am 11.02.2021 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Laar, den Bürgermeister

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Laar hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 und der Begründung zugestimmt und seine Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB ist der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 mit der Begründung, die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und die Bekanntmachung im Zeitraum vom bis im Internet veröffentlicht und durch leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten (hier: öffentliche Auslegung) zur Verfügung gestellt worden.

Laar, den Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Laar hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Laar, den Bürgermeister

Ausfertigung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 der Gemeinde Laar wird hiermit ausfertigt. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 stimmt mit dem Willen des Rates der Gemeinde Laar im Zeitpunkt der Beschlussfassung überein.

Laar, den Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde Laar ist gemäß § 10 (3) BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 ist damit am in Kraft getreten.

Laar, den Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

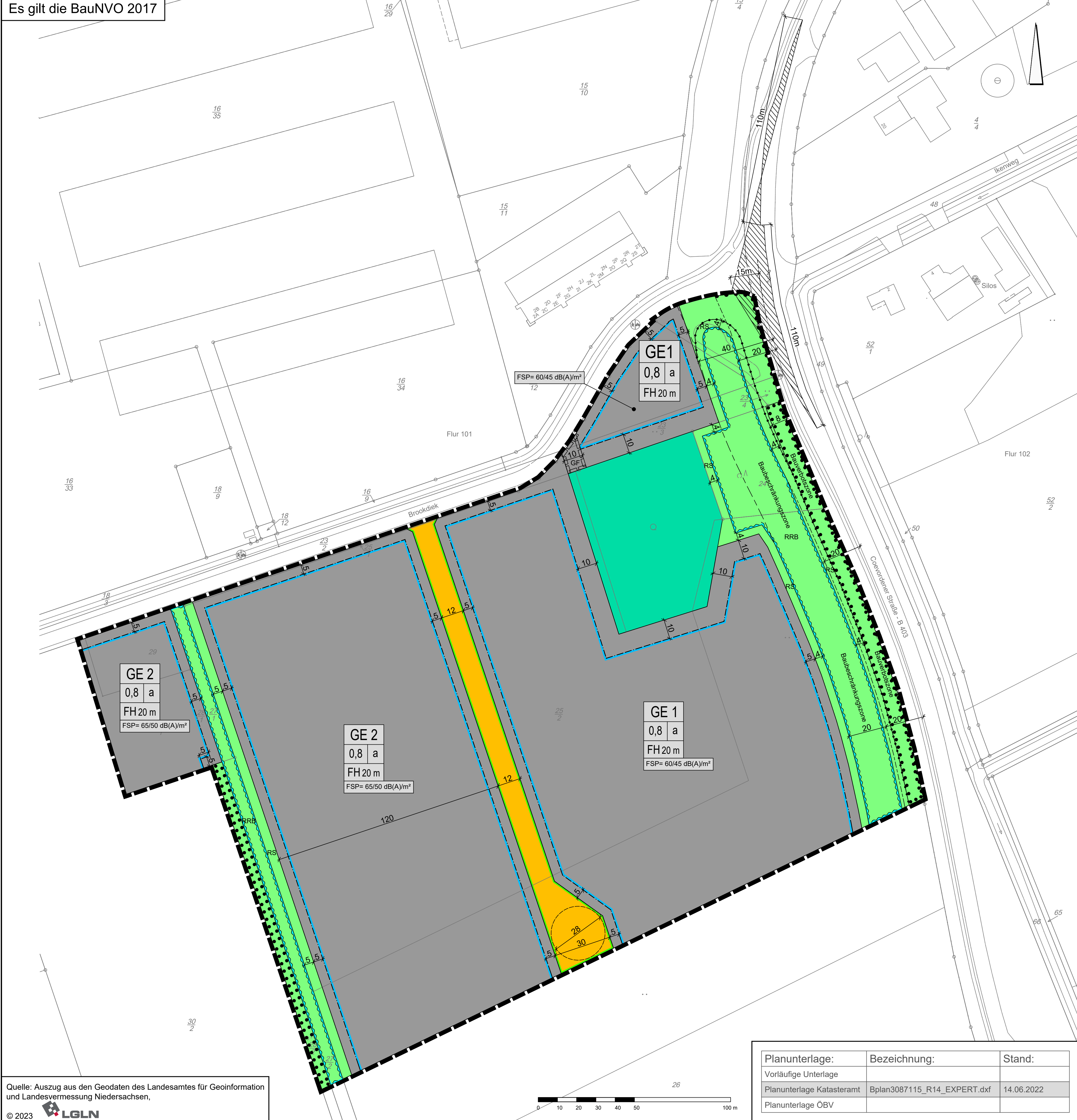
Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Laar, den Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Laar, den **GEIMDE LAAR**
 Der Bürgermeister



Art der baulichen Nutzung	
GE Gewerbegebiete	
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 Ausfahrt
Grünflächen	
	Öffentliche Grünfläche
RS	Zweckbestimmung: Räumstreifen
0,	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasser-schutz und die Regelung des Wasserabflusses
	Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
RRB	Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken
2,	Flächen für die Landwirtschaft und Wald
	Fläche für Wald
3,	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
5,	Sonstige Zeichen

	Sichtdreieck
$FSP = 5008(A)/m^2$	Flächenbezogener Schalleistungspegel in dB(A)/m ² (tags/nachts)
	Baubereitschaftszone
	Baubeschränkungsszone
	mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche zugunsten des jeweiligen Eigentümers der angrenzenden Waldflächen
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

gezeichnet:	A. Kampen	A. Kampen	A. Kampen	A. Kampen	A. Kampen	
Projektleiter:	D. Janssen	D. Janssen	D. Janssen	K. Kropp	K. Kropp	
Projektbearbeiter:	K. Kropp	K. Kropp	K. Kropp	A. Tholen	A. Tholen	
Datum:	25.01.2023	26.10.2023	27.10.2023	09.12.2024	06.01.2025	

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

1.1 **Gewerbegebiet GE1 und GE2**

a. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass in den Gewerbegebieten (GE1 und GE2) nach § 1 Abs. 5 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 in den Gewerbegebieten (GE1 und GE2) nach § 8 BauNVO folgende ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil der Bebauungspläne sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betreiber, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber der Grundfläche und Baumaasse 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 **Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben**

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe jeglicher Art im gesamten Geltungsbereich der Bebauungsplanung (GE1 und GE2) allgemein nicht zulässig sind.

1.3 **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.

1.4 **Erlernung**

Sonnenkollektoren sind im gesamten Geltungsbereich der Bebauungsplanung (GE1 und GE2) zulässig.

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

a. Bezugspunkt der maximalen Firsthöhe baulicher Anlagen ist die nächstgelegene öffentliche Verkehrsfläche

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

c. In den Gewerbe- und Industriegebieten mit den Bezeichnungen GE1 und GE2 sind Überschreitungen für technische Dachaufbauten, Tragwerkstrukturen (Pylone, Silos) oder Schornsteine zulässig.

3. **Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG**

a. 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.

b. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.

c. Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind bauliche Anlagen, die nach (NBauO) in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Zufahrten, Zugänge und nicht überdachte Stellplätze.

4. **Vorkehrungen zum Schutz vor Immissionen**

a. In den Gewerbegebieten GE1 und GE2 sind flächenbezogene Schalleistungspegel (FSP) festgesetzt. Es sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Schallemissionen je m² Grundstücksfläche die festgesetzten Werte nicht überschreiten. Dabei gilt für „tags“ der Zeitraum von 22:00 Uhr und für „nachts“ der Zeitraum von 22:00 bis 06:00 Uhr.

b. Die flächenbezogenen Schalleistungspegel (FSP) können im Einzelfall ausnahmsweise überschritten werden, wenn nachgewiesen wird, dass durch Maßnahmen oder Gegebenheiten (z.B. Lärm mindern durch Abschirmung oder Dämpfung) eine freie Schallausbreitung behindert wird. Die Behinderung der Schallausbreitung muss die Erhöhung der festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel mindestens ausgleichen.

5. **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

a. Die Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen in der gekennzeichneten Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BaUGb sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind sie gleich nachzupflanzten.
6. **Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BaUGb**

a. Der vorhandene Wald im Bereich dieser Fläche wird dauerhaft erhalten. Bei Abgang von Bäumen (Quercus robur) in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 12 – 14 cm sind sie gleich nachzupflanzten.

b. Sofern eine Versickerung auf dem Grundstück nicht möglich ist, ist das auf den Gewerbe- und industriellen anfallende Niederschlagswasser, das kaum bis maximal verschmutzt ist und nicht als Brauchwasser genutzt wird, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BaUGb den innerhalb der Straßenverkehrsfläche bzw. innerhalb der Grundstücksfläche Gewässer direkt über die Grundstücksentwässerung anzuleiten zuzuführen. Niederschlagswasser, welches stark bis sehr stark verschmutzt ist, ist auf dem jeweiligen Grundstück vor der Einleitung vorzubehandeln. Die Einrichtung eines Speichers und die Entnahme von Brauchwasser ist zulässig.
7. **Artenschutz**

a. Aus Gründen des Artenschutzes sind für Außenbeleuchtungen abgeschirmte, nach unten abstrahlende Leuchtmittel zu verwenden. Die Lichtemissionen sind zudem durch zeitweises Abschalten der Beleuchtung 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 Lichtemissionen“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAi).
8. **Wasserflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16a BaUGb**

a. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16a BaUGb werden insgesamt zwei Wasserflächen als Regenrückhaltebecken festgesetzt. Bei der westlichen Fläche handelt es sich um ein Gewässer II. Ordnung des Wassers und Bodenversauernde Vollzei-Larv. Von der Böschung aus erstreckt sich ein 5,00 m breiter Gewässstreifen, der sich ständigen der Veränderung des Gewässers II. Ordnung öffnet und dem Samtgemeinde Einmündung.

1. Im Planbeleg treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 18 „Europark Teilbereich III – Teilabschnitt B“ der Gemeinde Laar außer Kraft.
2. **Schutz des Mutterbodens**
Der vorhandene Oberboden ist vor Beginn jeder Maßnahme gemäß § 202 BauGB abzubauen, nutzbarstem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.
3. **Bewilligungsfeld**
Der Gefügsbereich gemäß 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Europark Teilbereich III – Teilabschnitt B“ befindet sich innerhalb des Erdbebensbewilligungsfeldes „Erlimchen“ der Wintershof Holding AG, Erdwerksee.
4. **Bauverbotsschutz gemäß § 9 Abs. 1 FStRG**
Gemäß § 9 Abs. 1 FStRG dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrtsränge längs der Bundesstraßen
1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn (die gilt entsprechend für Aufschüttungen und Abgrabungen des Bodens) in unmittelbarer Umgebung und
2. bauliche Anlagen, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen nicht errichtet werden.
5. **Baubeschrankungskzone gemäß § 9 Abs. 2 FStRG**
Bei der Errichtung oder wesentlichen Änderung von Werbe-Anlagen - freistehend oder an Gebäuden - innerhalb der 40 m Bauverbotsschutzzone ist die Beteiligung und Zustimmung des Bauherrn/Trägers der B 402 erforderlich (§ 9 Abs. 2 FStRG).
6. **Artenschutz**
Für den Fall, dass Geböhrzflächen 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 Halbtages o. a. einzusetzen. Die Beseitigung von Gehölzen ist zu vermeiden, außerdem sind im OT 01.03 – 02.09, begrenzt, Sollen zu einem anderen Zeitpunkt entsprechende Arbeiten erforderlich sein, ist vorab eine Genehmigung der Untere Naturschutzbehörde einzuholen. Daneben sind auch zum Abriss oder Umbau vorgesehene Gebäude und Bäume/Strukturen vor der Baumaßnahme auf Vorkommen von Fledermäusen und Bußvögeln zu untersuchen. Nähere Ausführungen sind der Begründung dieses Bebauungsplanes zu entnehmen. Zur Verhinderung einer über Offenland / HabitatInnen-Brußvogelarten attraktiven Brachstadion sind auch zu Sollen, die Vermeidung von Verbotstbeständen, die Bauführen während der pausierten Bauphasen (März bis September) als kurzrasige und biodiversitätsarme Grünfläche zu entwickeln. Zum Schutz von potentiell vorkommenden Offenland- und Bodentieren sind vor Beginn der Bau- und Gezeitz-Förderungsmaßnahmen vorzunehmen.
7. **Archäologische Denkmalfolge**
Sollen bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodendenkmale (das können u.a. sein: Tongefäßsammlungen, Holzleichenansammlungen, Scherben sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) entdeckt werden, sind diese gemäß § 10 Abs. 1 Nr. 1 des Archäologischen Denkmalschutzgesetzes (NDStGG) melderpflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalgeschützungsbehörde des Landkreises Grabschbach Benachrichtigt. NINO-Akte 2, 48529 Nordhorn, Tel.: 05921 96 3512 oder der Niedersächsischen Landesarchäologie - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Ostfriesland, Unter der Eiserne Straße 15, Tel. 0441 205776 bis unverzüglich gemeldet werden. Melderpflicht ist der Finder der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer, Bodendenkmale und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 1 des StDG zum Abbruch und zur Verfüllung zu untersagen. Die Denkmalschutzbehörde hat den Schutz im Sinne zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
8. **Lückensen Einfriedung**
Das Planobjekt ist entlang der B403 auf Privatgrund mit einer festigen lückensen Einfriedung zu versehen, die in diesem Zustand dauernd zu stehen (§ 9 Abs. 2 FStRG i. V. m. § 9 Abs. 3 FStRG i. V. m. § 16 NABauO).
9. **DIN-Normen**
Die der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Europark Teilbereich III – Teilabschnitt B“ zugrunde liegenden DIN-Normen und Regelwerke können zu den Öffnungszeiten bei der Gemeinde Laar eingesehen werden.

10. **Vorbelastung**
Von der Bundesrueste B 403 gehen erhebliche Emissionen aus. F#r die geplanten Bauvorhaben k#nnen gegen#ber dem Tr#ger der Stra#enbahnstrecke im#ntlich Entsch#digungsanspr#che hinsichtlich des Immissionszustandes geltend gemacht werden.
11. **Versorgungsleitungen und -kabel**
Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser) ist der jeweiligen Bestandsplanung der zust#ndigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen; die notwendigen Schutzvorkehrungen und Nutzungsbedingungen sind zu beachten. Vor Beginn der Bauaufstellung sind mit den jeweiligen Leitungsf#hrern die erforderlichen Abstimmungsgespr#che zu f#hren. Vor Beginn der Bauaufstellung zu koordinieren. Vorhandene Versorgungsleitungen und -kabel sind bei der Bauaufstellung zu sch#tzen bzw. zu sichern, sie d#rfen nicht #berbaut und vorhandene #berdeckungen nicht verringert werden.
12. **Sichtkreuzee**
Die gekennzeichneten Sichtkreuzee sind von jeder sich befindenden Nutzung und Bepflanzung in einer H#he von 0,80 m bis 2,50 m #ber der Fahrbahn der Stra#e freizuhalten.
13. **Entsch#digungsanspr#che**
Von der Bundesrueste 403 gehen erhebliche Emissionen aus. F#r die vorhandenen und geplanten Nutzungen k#nnen gegen#ber dem Tr#ger der Stra#enbahnstrecke im#ntlich Entsch#digungsanspr#che hinsichtlich des Immissionszustandes geltend gemacht werden."

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 06. November 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 10, S. 103).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

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)

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 "Europark Teilbereich III - Teilabschnitt B"

