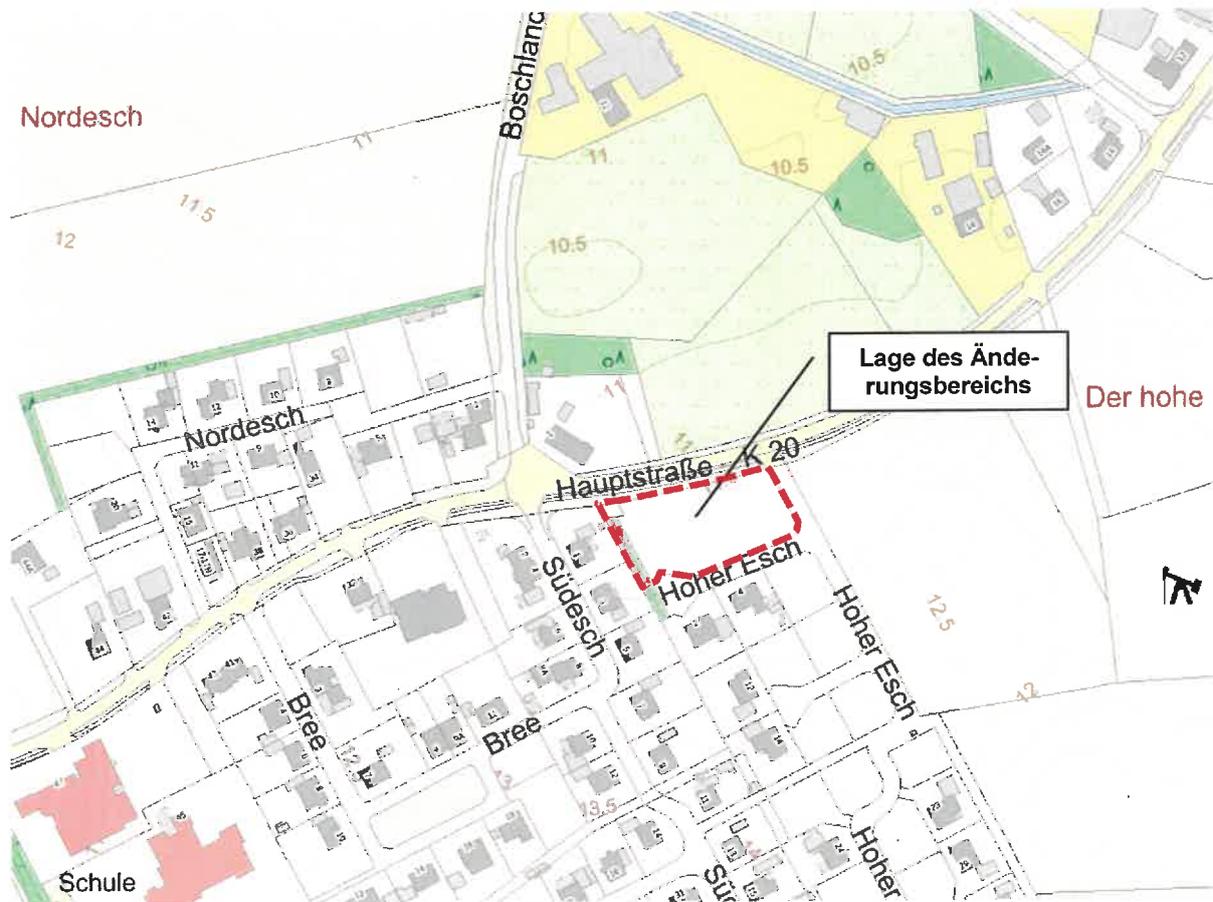


BEGRÜNDUNG

ZUR

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 22 „ÖSTLICH SÜDESCH“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)

**GEMEINDE LAAR
SAMTGEMEINDE EMLICHHEIM
LANDKREIS GRAFSCHAFT BENTHEIM**



Übersichtskarte, unmaßstäblich (LGLN 2024)

INHALTSVERZEICHNIS:

1	ALLGEMEINES	4
1.1	Planungsunterlagen	4
2	LAGE, GRÖÖE UND DERZEITIGER PLANUNGS- UND NUTZUNGSZUSTAND	4
3	ÜBERGEORDNETE PLANUNGSAUSSAGEN	6
3.1	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP 2001)	6
3.2	Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz	7
3.3	Landschaftsrahmenplan (LRP, Teilaktualisierung 2015)	8
3.4	Flächennutzungsplan	8
3.5	Ursprungsbebauungsplan (Bebauungsplan Nr. 22 „Östlich Südesch“)	9
4	ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	10
4.1	Standortbegründung	10
4.2	Aufgaben des Bebauungsplanes	11
4.3	Planerfordernis/Planinhalt	11
5	EINWIRKUNGEN, AUSWIRKUNGEN, ZU BERÜCKSICHTIGENDE BELANGE	12
5.1	Belange des Immissionsschutzes (Emissionen / Immissionen)	12
5.2	Belange des Naturschutzes	12
5.3	Belange der Ver- und Entsorgung	14
	5.3.1 Oberflächenentwässerung	14
	5.3.2 Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung	15
	5.3.3 Telekommunikation	15
	5.3.4 Elektrizitätsversorgung	15
	5.3.5 Abfallentsorgung	15
	5.3.6 Löschwasserversorgung, Brandschutz	15
5.4	Belange der Infrastruktur	17
5.5	Belange des Verkehrs	17
5.6	Belange des Denkmalschutzes	17
5.7	Belange der Bundeswehr	17
5.8	Belange des Klimaschutz	18
5.9	Sicherheitsabstand zur Erdgassonde Em Z 11 der Wintershall Holding GmbH	19

6	FESTSETZUNGEN DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 22 „ÖSTLICH SÜDESCH“	21
6.1	Grünfläche	21
6.2	Hauptversorgungsleitung	21
6.3	Textliche Festsetzung (TF)	22
7	HINWEIS	24
8	SPARSAMER UMGANG MIT GRUND UND BODEN	25
9	REFERENZLISTE DER QUELLEN	25
10	VERFAHREN	28

ABBILDUNGSVERZEICHNIS:

Abbildung 1: Luftbild unmaßstäblich (NLWKN 2024).....	5
Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Grafschaft Bentheim (unmaßstäblich) (2001)	6
Abbildung 3: Datenabfrage zum Hochwasserschutz (NLWKN 2024).....	7
Abbildung 4: Auszug aus dem FNP der Samtgemeinde Emlichheim (unmaßstäblich).....	8
Abbildung 5: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 22 „Östlich Südesch“ (Ursprungsbebauungsplan)	9
Abbildung 6: Auszug aus dem „Fireboard Portal“ (Datenabfrage 04/2024).....	16
Abbildung 7: Lageplan inkl. Sicherheitsradien zur Erdgassonde Em Z 11 (Wintershall Holding GmbH 2024).....	20

ANLAGEN

- Abwägungsvorschlag zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB

ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

1 ALLGEMEINES

In der Gemeinde Laar wird die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Östlich Südesch“ erforderlich, um auf die aktuellen städtebaulichen Entwicklungen zu reagieren. Im Rahmen dieser 1. Änderung soll im Kern die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse von 1 auf 2 erhöht werden. Ergänzend wird eine Trauf- und Firsthöhe festgesetzt, um baurechtlich sogenannte „Staffelgeschosse auszuschließen. Der Änderungsbereich umfasst das Flurstück 45/38 in der Gemarkung Laar, Flur 127. Im Zusammenhang mit der Ermöglichung einer Verdichtung der Bebauung wird diese Bauleitplanung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt werden.

Der Änderungsbereich enthält im Kern folgende zeichnerische Festsetzung, die entsprechend dem Ursprungsbebauungsplan weiterhin bestehen bleiben:

- Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauGB
- Baugrenze
- Grünfläche (privat)
- Hauptversorgungsleitung, unterirdisch (hier: Abwasserdruckrohrleitung)

1.1 Planungsunterlagen

Als Planunterlage dient ein Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung im Maßstab 1 : 1.000. Der Planausschnitt beinhaltet einen Teilbereich der Gemeinde Laar, Gemarkung Laar, Flur 127. Die Planunterlage wurde vom Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) – Regionaldirektion Osnabrück-Meppen -Katasteramt Nordhorn- zur Verfügung gestellt.

2 LAGE, GRÖÖE UND DERZEITIGER PLANUNGS- UND NUTZUNGSZUSTAND

Der Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 22 „Östlich Südesch“ liegt am östlichen Randbereich der Ortslage Laar zwischen der Hauptstraße (K20) sowie den Gemeindestraßen „Südesch“ und „Hoher Esch“. Die vorliegende Bebauungsplanänderung umfasst das Flurstück 45/38.

Die Lage des Änderungsbereiches kann dem Übersichtsplan auf dem Deckblatt sowie dem Luftbild (vgl. Abbildung 1) entnommen werden. Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 3.133,0 m². Die räumliche Eingrenzung des Änderungsbereiches betrifft das bereits genannte Flurstück 45/38 an der nordöstlichen Grenze des Ursprungsbebauungsplanes. Der Änderungsbereich wurde im Ursprungsbebauungsplan bereits als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt (vgl. Kapitel 3.5).



Abbildung 1: Luftbild unmaßstäblich (NLWKN 2024)

Der Änderungsbereich wird nördlich durch die Hauptstraße (K20) und einem diesen vorgelagerten Ruderalstreifen mit Baumreihe begrenzt. Westlich, innerhalb einer festgesetzten privaten Grünfläche, befindet sich eine weitere, ortsprägende Baumreihe. Südlich schließt sich nach der Stichstraße „Hoher Esch“ Wohnbebauung in Form von Einzelhäusern an. Richtung Osten öffnet sich die freie Landschaft. Hier herrscht eine Ackernutzung vor.

Auf dem Grundstück an der Hauptstraße (ca. 3.133 m²) ist die Errichtung von zwei Wohnhäusern mit 14 seniorengerecht ausgestatteten Wohneinheiten geplante. Weiter sind in einem der Häuser Büros für einen ortsansässigen Pflegedienst vorgesehen.

Gemäß Baugesetzbuch (BauGB) können *der Innenentwicklung dienende Bebauungspläne* im „beschleunigten Verfahren“ gem. § 13a BauGB aufgestellt werden. Voraussetzung hierfür ist u.a., dass in dem Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt wird, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind. Eine Abarbeitung der Eingriffsregelung ist dann nicht erforderlich. Unter diesen Voraussetzungen sind in der Gemeinde Laar aktuell keine weiteren Verfahren nach § 13a/b BauGB zu berücksichtigen. Bei einer Grundfläche im Rahmen dieser Bauleitplanung von 1.879,8 m² (Flächengröße des Allgemeinen Wohngebietes (WA) in Größe von 3.133,0 m² multipliziert mit der festgesetzten Grundflächenzahl (GFZ) von 0,6) liegt der Wert deutlich unterhalb des Grenzwertes des § 13a BauGB von 20.000 m².

Für Bebauungspläne die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVP-Gesetz oder nach Landesrecht unterliegen ist das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ausgeschlossen. Im Plangebiet ist durch die Erhöhung der maximal zulässigen Vollgeschosse von 1 auf 2 sowie die Ergänzende Festsetzung einer Traufhöhe lediglich die optimalere bauliche Ausnutzung des Baugrundstückes gegeben. Für die Realisierung dieser Maßnahmen ist auch unter Berücksichtigung der Grundstücksgröße und der Lage innerhalb der Ortslage eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach Bundes- oder Landesrecht nicht erforderlich. Ferner bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGSAUSSAGEN

3.1 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP 2001)

Nach dem zeichnerischen Teil des Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Grafschaft Bentheim (2001) liegt der Änderungsbereich in einem Flächenanteil ohne Darstellung. Östlich angrenzend liegt ein Vorsorgegebiet (G) für die Landwirtschaft – auf Grund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials (D 3.2 03) überlagert mit einem Vorsorgegebiet (G) für die Landwirtschaft – auf Grund besonderer Funktionen der Landwirtschaft / agrarstruktureller Maßnahmen / Naturhaushalt und Landschaftspflege / Erholung, Gestaltung, Erhaltung des ländlichen Raumes (D 3.2 03). Südlich der Ortslage, im Niederungsbereich der Vechte befindet sich ein Vorsorgegebiet (G) Natur und Landschaft (D 2.1 04) überlagert mit Vorsorgegebieten (G) für Erholung (D 3.8 03), Hochwasserschutz (Sicherung des Hochwasserabflusses (D 3.9.3 01) sowie den vorgenannten Bereichen für Landwirtschaft. Die Vechte wird als Gewässer geführt.

Aktuell wird das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Grafschaft Bentheim neu aufgestellt. Bis zum Erreichen der Rechtskraft des neuen RROP behält der RROP 2001 weiterhin seine Gültigkeit.

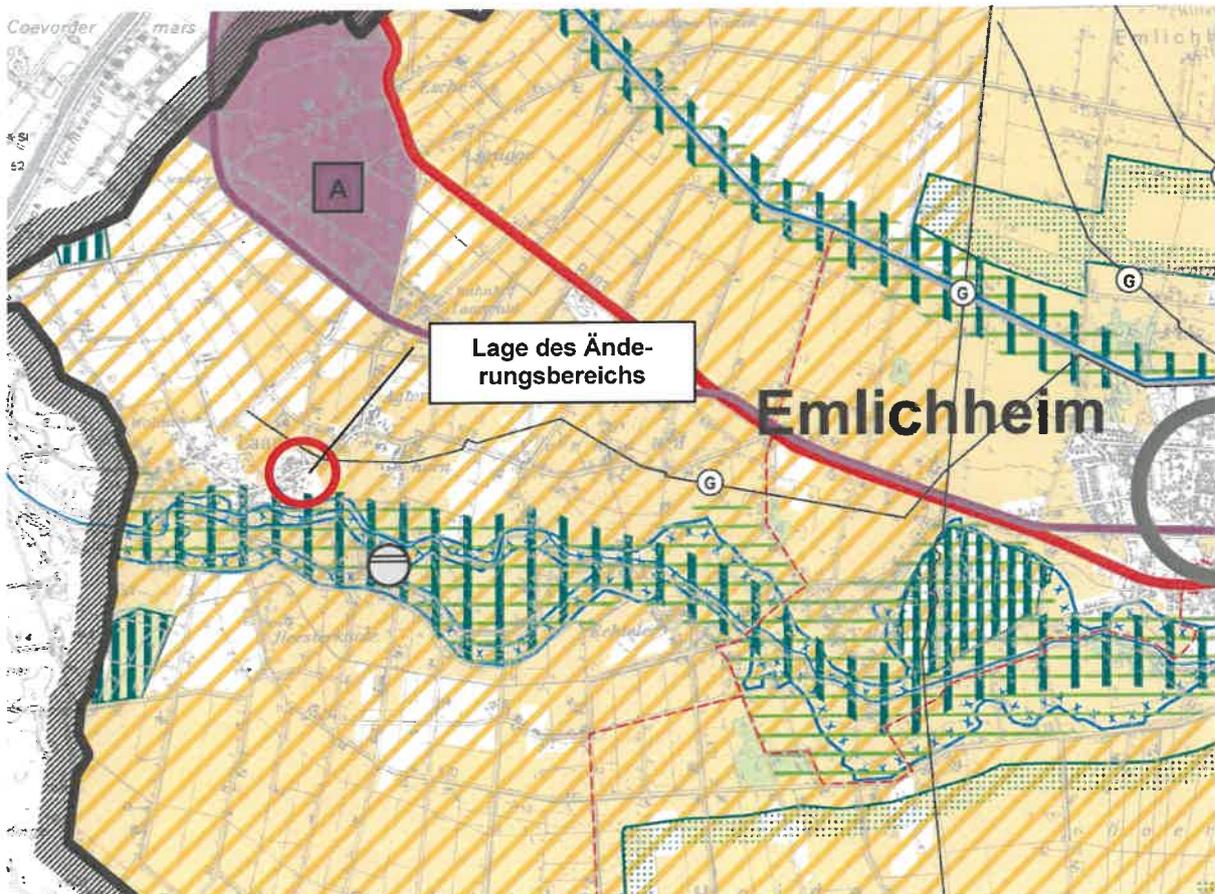


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Grafschaft Bentheim (unmaßstäblich) (2001)

Weitere grundsätzliche Darstellungen im RROP 2001 können wie folgt beschrieben werden: Emlichheim (Samtgemeinde) ist als Standort mit der zentralörtlichen Funktion eines Grundzentrums festgelegt worden. Auch in den Gemeinden und Gemeindeteilen der Standorte der Mittel- und Grundzentren sind zur Aufrechterhaltung einer flächendeckenden Grundversorgung im erforderlichen Maße Wohn- und Gewerbebauland sowie Infrastruktureinrichtungen bauleitplanerisch auf der Grundlage der Bevölkerungsentwicklung bereitzustellen.

3.2 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz

Im September 2021 ist der länderübergreifende Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH) in Kraft getreten. Der BRPH hat das Ziel, länderübergreifend die von Starkregen und Hochwasser ausgehenden Gefahren zu verringern. Die Ziele des BRPH werden im Rahmen der Bauleitplanung wie folgt beachtet:

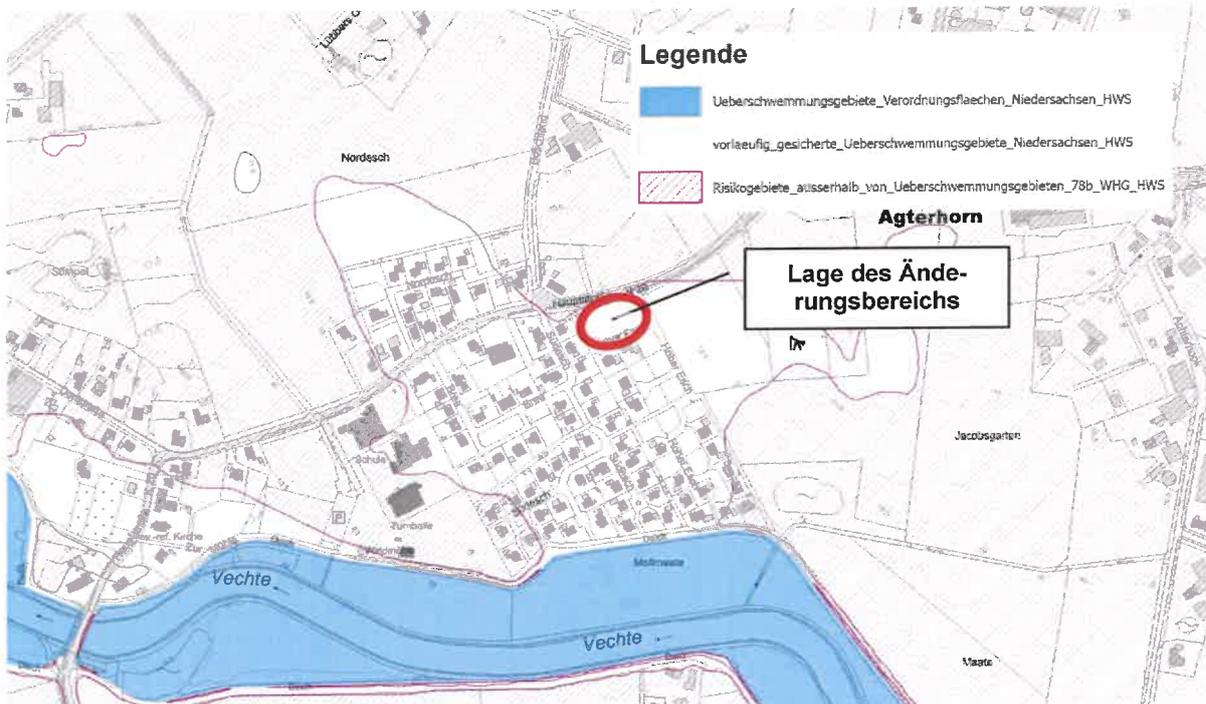


Abbildung 3: Datenabfrage zum Hochwasserschutz (NLWKN 2024)

I. Allgemeines

I.1.1 (Z) Hochwasserrisikomanagement

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Überflutungsgebiet mit zu erwartenden signifikanten Schäden für ein Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQextrem). Dieses grenzt jedoch direkt nördlich an den Änderungsbereich. Dieses Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten gem. § 78b WHG umgibt jedoch die bebaute Ortslage und schließt z.B. die K20 als überregionale Verkehrsachse mit ein.

I.2.1 (Z) Klimawandel und Klimaanpassung

Die Häufigkeit von Starkregenereignissen nimmt bedingt durch den Klimawandel zu, so dass der Vor-Ort-Versickerung, der Rückhaltung und geordneten Ableitung von Regenwasser eine zunehmende Bedeutung zukommt. Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung des unbelasteten Oberflächenwassers ist bereits durch den Ursprungsbebauungsplan sichergestellt.

II. Schutz vor Hochwasser

II.1.2 (Z), II.1.3 (Z) Einzugsgebiet nach § 3 WHG

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Einzugsgebiet gem. § 3 Nr. 13 WHG.

II.2.3 (Z) Überschwemmungsgebiet nach § 76 WHG

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Überschwemmungsgebiet gem. § 76 WHG. Das am nächsten zum Geltungsbereich gelegene Überschwemmungsgebiet befindet sich am südlichen Ortsrand. Es handelt sich hierbei um das gesetzlich geschützte Überschwemmungsgebiet (ÜSG) der Vechte vom 26. September 2004. Es wird vom vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet „Vechte“ vom 8. Mai 2013 weitgehend flächengleich überlagert.

III. Schutz vor Meeresüberflutungen
Für die Gemeinde Emlichheim nicht relevant.

3.3 Landschaftsrahmenplan (LRP, Teilaktualisierung 2015)

Der Änderungsbereich ist ohne Darstellung versehen. Der Niederungsbereich der südlich gelegenen Vechte ist als Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft und als Vorranggebiet Biotopverbund (flächig und Linear) im zugehörigen Übersichtsplan (Anlage 2) enthalten. Diese Einstufung wird durch die Anlage 3 „Biotopverbund“ gestützt.

Nach dem Umweltserver des NLWKN (http://www.umweltkarten-niedersachsen.de/GlobalNetFX_Umweltkarten/; Datenabfrage 01/2024) befindet angrenzend zum Geltungsbereich keine nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschützten oder schutzwürdigen Bereiche. Das nächstgelegene Natura2000-Gebiet innerhalb der Grafschaft Bentheim ist das über 10,0 km südlich gelegene FFH-Gebiet Nr. 56 „Itterbecker Heide“ (3406-301).

3.4 Flächennutzungsplan

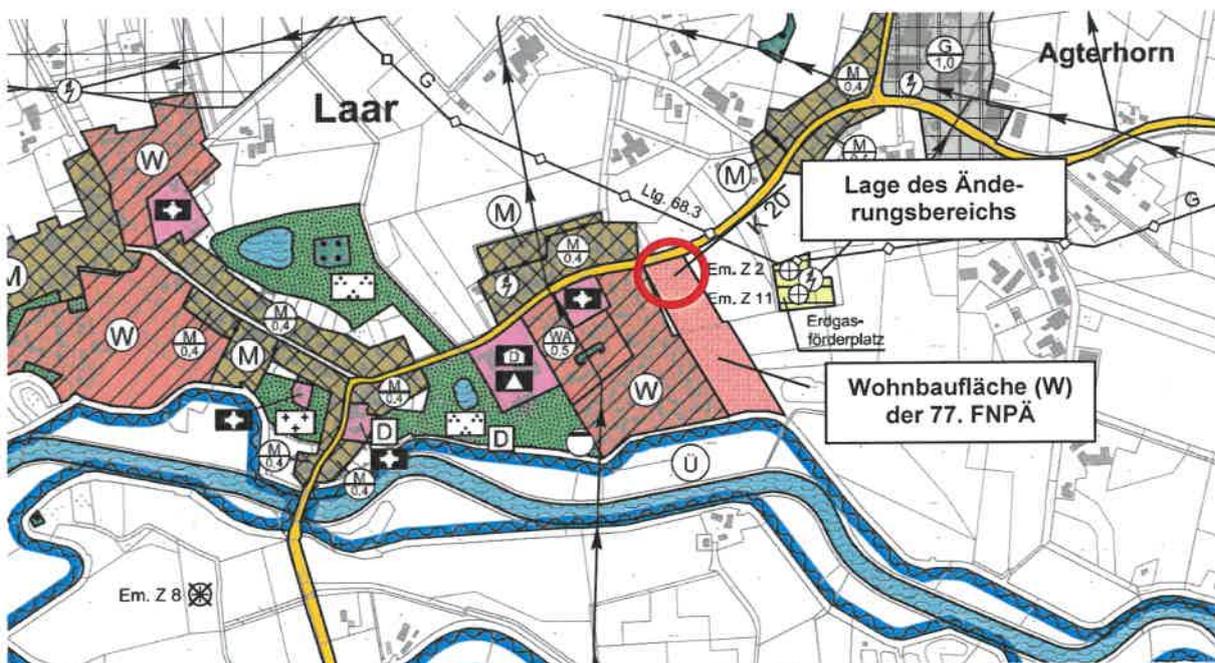


Abbildung 4: Auszug aus dem FNP der Samtgemeinde Emlichheim (unmaßstäblich)

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im vorliegenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Emlichheim wird der Planbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Östlich Südesch“ (Ursprungsbebauungsplan) wurde die 77. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNPÄ) der Samtgemeinde Emlichheim durchgeführt, die noch nicht im digitalen Flächennutzungsplan eingepflegt wurde. Im Rahmen der 77. FNPÄ wurde der östliche Ortsrand als Wohnbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt. (vgl. Abbildung 4). Somit ist die Ursprungsplanung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

Diese Bauleitplanung dient einer städtebaulich sinnvollen Innenentwicklung bzw. Nachverdichtung (Verbesserung der Ausnutzbarkeit eines Baugrundstückes). Daher kann diese 1. Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der In-

nenentwicklung) erfolgen. Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB einschl. Umweltbericht sowie die zusammenfassende Erklärung sind damit nicht erforderlich.

3.5 Ursprungsbebauungsplan (Bebauungsplan Nr. 22 „Östlich Südesch“)

Im Ursprungsbebauungsplan liegt der Änderungsbereich innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO. Die Festsetzungen können wie folgt beschrieben werden:

- Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauGB
- Baugrenze
- Grünfläche, privat
- Hauptversorgungsleitung, unterirdisch (hier: Abwasserdruckrohrleitung)
- Es ist maximal ein Vollgeschoss zulässig (I).
- offene Bauweise (o)
- Grundflächenzahl (GRZ) = 0,6; Geschossflächenzahl (GFZ) = 0,6

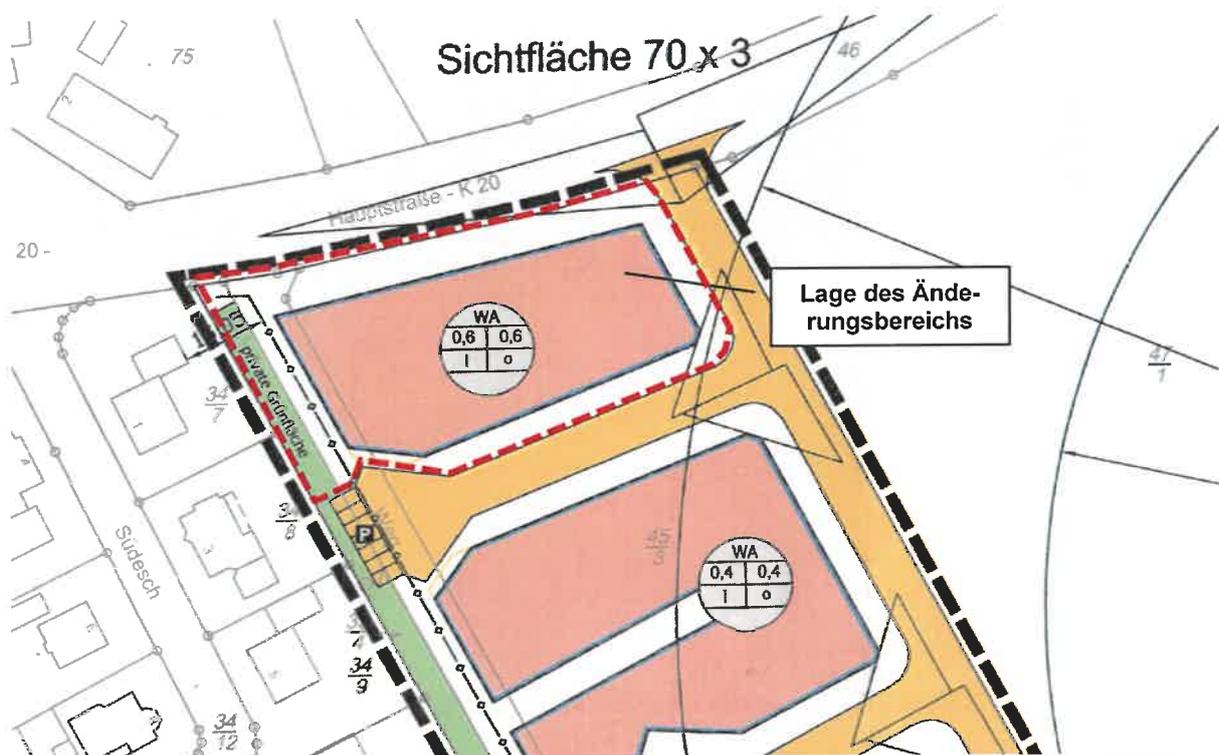


Abbildung 5: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 22 „Östlich Südesch“ (Ursprungsbebauungsplan)

Einstellplätze

Die Zahl der auf dem Baugrundstück herzustellenen Einstellplätze beträgt 1,5 je Wohnung, mindestens jedoch 2 Einstellplätze.

Wohnungen (im Bereich südlich der nördlichen Stichstraße)

In Einzelhäusern sind höchstens zwei Wohnungen zulässig. In Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte eine Wohnung zulässig. Die Mindestgröße der Grundstücke beträgt 500 qm

Oberflächenentwässerung

Das Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern.

Widmung der Straßen

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes gelten die im Plan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen gemäß den Vorgaben des Straßenrechts als gewidmet.

Grünordnung

-Grünfläche am Ostrand des Plangebietes: Die Grünfläche am Ostrand des Plangebietes ist mit standortheimischen Gehölzen zu begrünen.

-Anpflanzungen im öffentlichen Verkehrsraum: Innerhalb der festgesetzten Erschließungsstraße sind im Abstand von 15 m bis 20 m kleinkronige, heimische Laubbäume (z.B. Hainbuche, Feldahorn, Ahorn-Sorten) zu pflanzen.

-Grünflächen allgemein: Vorhandene und zu erhaltende Gehölzbestände sind während der Bauzeit durch geeignete Vorkehrungen und Schutzmaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen (RAS-LP 4; DIN 18920). Die am Westrand festgesetzte private Grünfläche ist als solche anzulegen und auf Dauer zu erhalten.

Artenschutz

Vorhandene Gehölzbestände und Grünstrukturen sind nach Möglichkeit zu erhalten. 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 artenschutzrelevanten Untersuchungen sind grundsätzlich von fachkundigem Personal durchzuführen und schriftlich zu dokumentieren. Die Dokumentation ist der UNB vor Umsetzung der Maßnahme vorzulegen.

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.

Für die Beleuchtung der Außenräume sind nach unten abstrahlende Leuchtkörper zu verwenden. Andernfalls sind die Beleuchtungen in den späten Nachtstunden abzuschalten oder zu dimmen.

Bodendenkmalschutz

Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig (siehe hierzu auch die weiteren Ausführungen in der Begründung).

4 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

4.1 Standortbegründung

Aktuell ist, wie bereits im Kapitel 2 beschrieben, auf dem Grundstück die Errichtung von zwei Wohnhäusern mit 14 seniorenrecht ausgestatteten Wohneinheiten, ergänzt, um ein Büro für einen ortsansässigen Pflegedienst zu ermöglichen. Dementsprechend soll unter Berücksichtigung der Vorgaben des Ursprungsbebauungsplanes (vgl. Kapitel 3.5) die Anzahl der maximal zulässigen Geschosse von 1 auf 2 erhöht werden. Damit sich die zukünftigen Gebäude in die örtliche Bebauung einfügen, werden ergänzend Trauf- und Firsthöhe festgesetzt, um Staffelgeschosse und damit die angrenzende Bebauung über prägende großformatige Gebäudestrukturen zu beschränken.

Wie bereits unter Punkt 3.1 erwähnt, weist das RROP 2001 der Grafschaft Bentheim die Gemeinde Emlichheim mit der zentralörtlichen Funktion eines Grundzentrums aus. Zudem besteht im Gemeindegebiet Laar aufgrund der aktuell sehr positiven wirtschaftlichen Situation weiterhin eine große Nachfrage nach seniorengerechten Wohneinheiten.

Mit der nunmehr beplanten Fläche erfolgt eine städtebaulich sinnvolle Optimierung der vorhandenen Strukturen am nordöstlichen Ortsrand der Ortslage Laar. Aufgrund der Lage direkt an der Hauptstraße (K20) ist zudem eine gute Anbindung an das überregionale Straßennetz gegeben. Im Weiteren ergeben sich durch die zukünftigen Baukörper abschirmende Wirkungen für die dahinter gelegenen Bauzeilen. Ziel der Planung ist neben der Optimierung der Ausnutzbarkeit des Baugrundstückes die Arrondierung und Verdichtung der Bebauung sowie die Verhinderung einer weiteren Zersiedelung der Ortslage.

Besonders wertvolle oder schützenswerte Biotope sind von dieser Bauleitplanung nicht betroffen. Der beabsichtigte Standort ist daher sinnvoll; alternative Standorte wurden damit hinreichend geprüft.

4.2 Aufgaben des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan hat als verbindlicher Bebauungsplan der Gemeinde Laar (Satzung gemäß § 10 BauGB) die Aufgabe, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung in seinem Geltungsbereich im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu schaffen (§ 1 BauGB). Er enthält die hierfür erforderlichen rechtsverbindlichen Festsetzungen und bildet die Grundlage für weitere Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung der Planung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 8 Abs. 1 BauGB).

4.3 Planerfordernis/Planinhalt

Gem. § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB kann auch eine bauleitplanerische Regelung sein, die es ermöglichen soll, einer Bedarfslage gerecht zu werden, die sich zwar noch nicht konkret abzeichnet, aber bei vorausschauender Betrachtung in einem absehbaren Zeitraum erwartet werden kann (Nds. OVG 17.02.05-1 KN 7/04).

Anlass für die Einleitung des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Östlich Südesch“ ist die Optimierung der Ausnutzbarkeit des Baugrundstückes (Gemarkung Laar, Flur 127, Flurstück 45/38) durch die Erhöhung der maximal zulässigen Geschosse von 1 auf 2.

Mit der nunmehr beplanten Fläche erfolgt zudem eine städtebaulich sinnvolle Verdichtung innerhalb eines bestehenden Siedlungsbereiches.

Besonders wertvolle oder schützenswerte Biotope sind von dieser Bauleitplanung nicht betroffen. Auch FFH-Gebiete werden nicht beeinträchtigt (vgl. Kapitel 5.2: Belange des Naturschutzes). Die planungsrechtliche Änderung ist somit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Der Änderungsbereich dieser Bauleitplanung besitzt eine Größe von ca. 3.133 m² und beinhaltet im Kern die nachfolgenden Festsetzungen:

- Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauGB
- Baugrenze

- Grünfläche (privat)
- Hauptversorgungsleitung, unterirdisch (hier: Abwasserdruckrohrleitung)

5 EINWIRKUNGEN, AUSWIRKUNGEN, ZU BERÜCKSICHTIGENDE BELANGE

§ 1 Abs. 5 und 6 BauGB enthält eine Aufzählung der Leitlinien und Belange, die in der Abwägung bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere zu berücksichtigen sind. In die Abwägung einzubeziehen sind auch die „Bodenschutzklausel“ und die „Eingriffsregelung“ nach § 1a Abs. 2 und 3 BauGB.

5.1 Belange des Immissionsschutzes (Emissionen / Immissionen)

Geruchsimmissionen – Tierhaltung

Der Änderungsbereich liegt innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplans (B-Plan Nr. 22 „Östlich Südesch“). Somit hat die vorgesehene Verdichtung keine Auswirkungen auf tierhaltende Betriebe. Im Rahmen der Planungen tierhaltender Betriebe ist die TA Luft 2021 zu beachten.

Geruchsimmissionen - Gülleausbringung

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können durch die Ausbringung von Gülle und dergleichen kurzfristig landwirtschaftstypische Immissionen auftreten. Die Ausbringung der Gülle hat im Rahmen der geltenden Bestimmungen zu erfolgen (Gülleverordnung). Unter diesem Gesichtspunkt handelt es sich um Immissionen, die insbesondere im ländlich strukturierten Raum üblicherweise auftreten und nach der geltenden Rechtsprechung zumutbar und hinzunehmen sind.

5.2 Belange des Naturschutzes

Die Aufstellung des vorliegenden Bauleitplanes erfolgt im Verfahren nach § 13a BauGB. Somit wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Durch die nachfolgende Gegenüberstellung der Festsetzungen aus dem Ursprungsbebauungsplan mit den Festsetzungen aus dieser 1. Änderung wird trotzdem dokumentiert, dass durch diese 1. Änderung kein Eingriff in Natur und Landschaft erfolgt.

Ist - Bestand Plangebiet (Flächenanteil der 1. Änderung im Ursprungsbebauungsplan)

Biotoptyp	Fläche (m²)	Bewertung/m²	Flächenwert (WE)
Allgemeines Wohngebiet (WA) (80 % versiegelt inkl. Überschreitungsmöglichkeit gem. § 19 Abs. 4 BauNVO)	2.354,4	0	0,0
Allgemeines Wohngebiet (WA) (20 % Grün- und Freifläche / Gartenanlagen))	588,6	1	588,6
Grünfläche, privat	190,0	3	570,0
Summe	3.133,0	Summe	1.158,6

Soll - Bestand Plangebiet (1. Änderung)

Biotoptyp	Fläche (m ²)	Bewertung/m ²	Flächenwert (WE)
Allgemeines Wohngebiet (WA) (80 % versiegelt inkl. Überschreitungsmöglichkeit gem. § 19 Abs. 4 BauNVO)	2.354,4	0	0,0
Allgemeines Wohngebiet (WA) (20 % Grün- und Freifläche / Gartenanlagen))	588,6	1	588,6
Grünfläche, privat	190,0	3	570,0
Summe	3.133,0	Summe	1.158,6

Kompensationsdefizit (ein negativer Wert stellt eine „Verbesserung“ dar)	0,0
---	------------

Aus der quantitativen Gegenüberstellung des Bestandwertes auf der Basis der Festsetzungen aus dem Ursprungsbebauungsplan von 1.158,6 WE und des Planungswertes von 1.158,6 WE ergibt sich kein Kompensationsbedarf.

Der vorangestellten Tabelle kann entnommen werden, dass auch die private Grünfläche mit dem Baumbestand an der westlichen Grundstücksgrenze erhalten bleibt. Die Ausführungen zur Grünfläche aus dem Ursprungsbebauungsplan sind weiterhin zu berücksichtigen (vgl. Kapitel 3.5).

Die Baumreihe parallel zur Hauptstraße liegt bereits außerhalb des Änderungsbereiches innerhalb der Straßenparzelle der K20. Somit sind auch diesbezüglich keine negativen Auswirkungen in die Planung einzustellen.

Artenschutz

Die Ausführungen zum Artenschutz aus dem Ursprungsbebauungsplan sind weiterhin zu berücksichtigen (vgl. Kapitel 3.5).

Natura-2000-Gebiete

Im Änderungsbereich gelten keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Zudem sind keine weiteren Schutzgebiete innerhalb des Änderungsbereiches vorhanden. Gebiete des Europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“ (§ 10 Abs. 1 Nr. 8 BNatSchG) sind von der Planung ebenfalls nicht betroffen. Das am nächsten zum Änderungsbereich gelegene Gebiet befindet sich über 10,0 km südlich des Änderungsbereiches (FFH-Gebiet Nr. 56 „Itterbecker Heide“ (3406-301)).

Bodenschutz

Altlasten und Bohrungen sind für den Änderungsbereich nicht verzeichnet. Der Änderungsbereich ist jedoch durch einen Plaggenesch gekennzeichnet (Datenabfrage Januar 2024 des NIBIS-Kartenserver (<http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>) des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG 2024), „Suchräume für schutzwürdige Böden“ im Maßstab 1:50.000). Dieser Sachverhalt wurde jedoch schon im Rahmen der Ursprungsplanung abgearbeitet.

Aus bodenschutzfachlicher Sicht wird jedoch auf Hinweise zu Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung negativer Bodenbeeinträchtigungen hingewiesen.

- Vorhandener Oberboden ist vor Baubeginn abzuschleppen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen.

- Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (u.a. DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial, DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben).
- Arbeitsflächen sollten sich auf das notwendige Maß beschränken und angrenzende Flächen sollten nicht befahren oder anderweitig benutzt werden.
- Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19731). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft vermieden werden.
- Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden.

5.3 Belange der Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet kann über die in der „Hauptstraße“ und der Gemeindestraße „Hoher Esch“ bereits vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen (Abwasser, Frischwasser, Strom, Telekommunikation etc.) angeschlossen werden. Für die geplante Bebauung ist der Anschluss an vorhandene Erschließungsanlagen somit grundsätzlich möglich.

Es wird darauf hingewiesen, dass bestehende Ver- und Entsorgungseinrichtungen mit der entsprechenden Vorsicht und Sorgfalt behandelt werden sollen. Bei Arbeiten im Bereich der Ver- und Entsorgungsleitungen ist das DVGW-Arbeitsblatt GW 315 "Hinweis für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten" zu beachten. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass alle Arbeiten in der Nähe von Versorgungseinrichtungen mit besonderer Sorgfalt auszuführen sind, da bei Annäherung bzw. deren Beschädigung Lebensgefahr besteht. Bei eventuellen Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe von Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen.

Im Bereich erdverlegter Versorgungseinrichtungen sind nur flachwurzeln Gehölze zulässig. In diesem Zusammenhang wird auf das Merkblatt DVGW GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ verwiesen. Eine Nichtbeachtung kann zu Schäden an Versorgungseinrichtungen mit erheblichen Sicherheitsrisiken führen.

Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeits passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, § 3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.

5.3.1 Oberflächenentwässerung

An dem Konzept zur Oberflächenentwässerung des Ursprungsbebauungsplanes kann weiterhin festgehalten werden. Die Grundflächenzahl wird trotz der Anhebung der maximal zulässigen Vollgeschosse von 1 auf 2 nicht verändert, so dass sich rechnerisch keine zusätzliche Versiegelung ergibt.

5.3.2 Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung

Das Plangebiet ist bereits an die Trinkwasserversorgungsanlagen des Wasser- und Abwasser-Zweckverband Niedergrafschaft (WAZ) angeschlossen. Betriebsbereite Leitungen liegen in den angrenzenden Verkehrsflächen.

In der nordwestlichen Ecke des Änderungsbereiches wird ein Schmutzwasserpumpwerk betrieben. Temporär sind somit gewisse Geruchs- und Geräuschmissionen nicht auszuschließen. Zudem verläuft im Westen des Plangebietes eine Abwasserdruckrohrleitung. Diese Leitung wurde nachrichtlich als unterirdische Leitung in den Planteil aufgenommen. Die Leitung darf nicht überbaut werden und es ist in Abstimmung mit dem WAZ ein ausreichender Schutzstreifen hierfür zu berücksichtigen. Der Hinweis auf die vorhandene Abwasserdruckleitung wird über eine Dienstbarkeit im Grundbuch geregelt.

5.3.3 Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen erfolgte bereits durch das zuständige Telekommunikationsunternehmen. Betriebsbereite Leitungen liegen in den angrenzenden Verkehrsflächen.

5.3.4 Elektrizitätsversorgung

Die Versorgung mit Elektrizität ist über das Netz der zuständigen Energieversorgung sichergestellt. Betriebsbereite Leitungen liegen in den angrenzenden Verkehrsflächen.

5.3.5 Abfallentsorgung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie der jeweils gültigen Satzung zur Abfallentsorgung des Landkreises Grafschaft Bentheim. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Grafschaft Bentheim. Eventuell anfallender Sonderabfall ist einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

5.3.6 Löschwasserversorgung, Brandschutz

Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung obliegt gemäß § 2 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 des Nds. Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) der Stadt bzw. Gemeinde. Der Gesetzgeber hat von der ihm in § 36 NBrandSchG eingeräumten Verordnungsermächtigung, Einzelheiten hinsichtlich der Grundversorgung mit Löschwasser festzulegen, keinen Gebrauch gemacht. Auf Empfehlung des Landesfeuerwehrverbandes Niedersachsen e.V. ist daher bei der Ermittlung des erforderlichen Löschwasserbedarfs für bebaute Flächen auf die Tabelle „Richtwerte für den Löschwasserbedarf“ im Arbeitsblatt W 405 Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) abzustellen. Danach ist in Allgemeinen Wohngebieten (WA) mit maximal dreigeschossiger Bauweise sowie einer maximal zulässigen Geschossflächenzahl GFZ von 0,3 bis 0,7 ein Löschwasserbedarf von mindestens 800 l/min. (48 m³/h) vorzuhalten. Aufgrund der Lage innerhalb eines bereits planungsrechtlich gesicherten Bereiches ist die Löschwasserversorgung bereits grundsätzlich gesichert.

Das Trinkwasserversorgungsnetz des Wasser- und Abwasser-Zweckverband Niedergrafschaft (WAZ) ist nicht für die Versorgung mit Löschwasser ausgelegt. Somit wird die Löschwasserversorgung nicht durch den WAZ gewährleistet. Im Bedarfsfall können die vorhande-

nen Hydranten von der zuständigen Feuerwehr, unter Beachtung des DVGW-Arbeitsblattes W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die örtliche Trinkwasserversorgung, Beiblatt 1: Vermeidung von Beeinträchtigungen des Trinkwassers und des Rohrnetzes bei Löschwasserentnahmen“ und die seit Juli verabschiedete Norm DIN 14346, „Feuerwehrwesen - Mobile Systemtrenner 8-FW“ genutzt werden. Die Trinkwasserversorgung muss jedoch gewährleistet bleiben und es dürfen keine Risiken (z.B. Druckerhöhungspumpen etc.), die den Bestand der Wasserverteilungsanlagen und die Qualität des Trinkwassers gefährden eingegangen werden.

Hinweis: Der DVGW beschränkt sich auf die Darstellung der technischen Möglichkeiten. Es begründet keine Rechtspflichten, insbesondere nicht zwischen Gemeinde und Wasserversorgern (W400-1).



Abbildung 6: Auszug aus dem „Fireboard Portal“ (Datenabfrage 04/2024)

Nachfolgend werden die relevanten Punkte noch einmal zusammengestellt.

- Für das geplante Vorhaben ist die Löschwasserversorgung so zu erstellen, dass ein Löschwasserbedarf von 800 l/min. (48 m³/h) vorhanden ist. Der Löschbereich umfasst i.d.R. alle Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m. Dabei sind in einem Umkreis von 150 m mindestens 50 % der Löschwasserversorgung sicherzustellen, die restlichen 50 % sind dann in einem Radius von 300 m um die baulichen Anlagen sicherzustellen. Als Löschzeit werden 2 Stunden angesetzt. Für den Fall, dass Löschwasser über das Rohrnetz der öffentlichen Trinkwasserversorgung bezogen wird, dient das DVGW-Arbeitsblatt W 405 (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) als planerische Grundlage.
- Der Abstand der einzelnen Löschwasserentnahmestellen von den Gebäuden darf 150 m nicht überschreiten. Die Standorte der einzelnen Hydranten bzw. Wasserentnahmestellen sind mit dem zuständigen Gemeinde- oder Ortsbrandmeister festzulegen.
- Die Zuwegung und Aufstell- und Bewegungsflächen der Feuerwehr sind gemäß §§ 1 und 2 der Allgemeinen Durchführungsverordnung zur Niedersächsischen Bauordnung (DVO-NBauO) herzustellen.

- Die erforderlichen Straßen sind vor Fertigstellung der Gebäude so herzustellen, dass Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge ungehindert zu den einzelnen Gebäuden gelangen können.

5.4 Belange der Infrastruktur

Im Rahmen dieser Bauleitplanung werden (Wohn-)Bauflächen hinsichtlich ihrer Ausnutzbarkeit optimiert. Die dadurch zu erwartende Infrastrukturnachfrage kann durch die vorhandenen Einrichtungen der Gemeinde Laar gedeckt werden bzw. deren Auslastung wird verbessert.

5.5 Belange des Verkehrs

Neue Hauptverkehrsstraßen werden mit dieser Bauleitplanung nicht vorgesehen. Die verkehrstechnische Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die bereits bestehende Gemeindestraße „Hoher Esch“ mit Anschluss an die Hauptstraße (K20). An den Ausführungen zum ruhenden Verkehr aus dem Ursprungsbebauungsplan wird festgehalten.

5.6 Belange des Denkmalschutzes

Innerhalb des Änderungsbereiches sind derzeit keine Bau- oder Bodendenkmale im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) ausgewiesen. Die gesamte Fläche des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 22 wurde bereits archäologisch untersucht. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten archäologische Funde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege zu melden. Die archäologischen Funde und die Fundstelle sind gegebenenfalls 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.

5.7 Belange der Bundeswehr

Flugplätze/Flugbetrieb/Nordhorn Range

Das Plangebiet liegt innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für Flugplätze gem. § 14 Luftverkehrsgesetz. Aufgrund der Lage des Plangebietes ist durch den Flugplatz / Flugbetrieb mit Lärm- und Abgasemissionen zu rechnen. Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden können.

Kampfmittel

Es erfolgte für den Geltungsbereich bisher keine Auswertung der vorliegenden Luftbilder durch das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln – Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst. Im Zuge der Realisierung von Bauvorhaben auf den umgebenden Flächen sind bisher jedoch keine Kampfmittel zutage getreten. Die vorliegenden Luftbilder des LGLN können nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hameln Hannover zu benachrichtigen.

5.8 Belange des Klimaschutzes

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen. Der Beitrag der Bauleitplanung zum Umwelt- und Naturschutz erfolgt damit auch für die Ziele des globalen Klimaschutzes. Dies verbessert die Möglichkeiten von Gemeinden und Vorhabenträger, die Belange des Klimaschutzes im Rahmen der gemäß § 1 Abs. 7 BauGB vorzunehmenden Abwägung zu gewichten. Ferner wurde den Gemeinden bereits mit der BauGB-Novelle 2004 die Möglichkeit eingeräumt, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen.

Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S. 1509) wurde das BauGB zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt sowie auch durch die Novellierung 2013 inhaltlich gestärkt.

Beachtlich ist insbesondere die vorgenommene Ergänzung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a Abs. 5 BauGB), die Erweiterungen zum Inhalt der Bauleitpläne (§§ 5 und 9 BauGB) und städtebaulicher Verträge (§ 11 Abs. 1 BauGB) sowie die Sonderregelungen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (§ 248 BauGB).

Seit der BauGB-Novelle 2011 können im Bebauungsplan beispielsweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB explizit Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung sowie gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB auch Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen, festgesetzt werden. Mit der 1. Änderung des § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 4 und Nr. 5 BauGB ist weiterhin verdeutlicht worden, dass Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages auch die Errichtung und Nutzung von Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung und die Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden sein können.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wird grundsätzlich eine südliche bzw. Ost-West-Ausrichtung der zukünftigen Gebäude ermöglicht (jedoch nicht zwingend festgesetzt), um somit eine sonnenoptimierte Bauweise zu unterstützen. Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind.

Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind.

Nach § 3 Abs. 1 des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, etwa dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Das Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) ist am 1. November außer Kraft getreten und wurde durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG) ersetzt. Im Zuge der Energieeinsparverordnung (EnEV) ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist.

Insofern wird es für zulässig erachtet, hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern hiermit auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen, hier z.B. im Zusammenhang mit § 32a NBauO, in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen.

5.9 Sicherheitsabstand zur Erdgassonde Em Z 11 der Wintershall Holding GmbH

Der räumliche Geltungsbereich der oben genannten Maßnahme befindet sich innerhalb des bergrechtlichen Bewilligungsfeldes „Emlichheim-Süd“ der Wintershall Dea Deutschland GmbH. Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung gem. § 8 Bundesberggesetz zur Gewinnung von Rohstoffen (hier Kohlenwasserstoffe). Die nachfolgenden Sicherheitsbereiche der folgenden Bohrungen reichen bis in den Änderungsbereich:

- **Süßgasbohrung Emlichheim Z2**
Innerer Sicherheitsradius (ISR) 100 m, äußerer Sicherheitsradius (ASR) 200 m
- **Süßgasbohrung Emlichheim Z11**
Innerer Sicherheitsradius (ISR) 100 m, äußerer Sicherheitsradius (ASR) 120 m (nach Gutachten vom 21.07.2015)

Die nachfolgenden Ausführungen aus dem Kapitel 9 des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 22 wurden im Zusammenhang mit der Erdgassonde Em Z 11 übernommen:

„Östlich des Plangebietes befindet sich die Erdgassonde (Em Z 11) der Wintershall Holding GmbH. Bei der Erdgassonde handelt es sich um eine sogenannte Süßgasbohrung, zu der nach den bisherigen bergrechtlichen Festsetzungen für Wohnbaugebiete grundsätzlich ein Sicherheitsradius von 200 m einzuhalten ist. Bereits im Vorfeld der Überlegungen der Gemeinde Laar, in diesem Bereich ein Wohngebiet zu entwickeln, wurden Gespräche mit der Wintershall Holding GmbH geführt, weil das Wohngebiet teilweise innerhalb des Schutzradius von 200 m liegen würde. Der geringste Abstand zwischen der Erdgassonde und der geplanten Wohnbebauung würde ca. 135 m betragen. Aufgrund der Tatsache, dass in diesem Bereich bereits ein Großteil des Erdgasvorkommens gefördert wurde, hat sich die Risikolage verändert. Es wurde vereinbart, dass seitens der Wintershall Holding GmbH ein Antrag auf Ausnahme gem. Rundverordnung 4.72 des Landesbergamtes Clausthal-Zellerfeld vom 26.08.2002 gestellt wird. Hierfür wurde im Auftrag der Wintershall Holding GmbH das Gefährdungspotential der Süßgasbohrung und somit auch die erforderlichen inneren und äußeren Sicherheitsradien durch den TÜV Nord neu bewertet. Der Bericht des TÜV NORD vom 21.07.2015 liegt der Samtgemeinde Emlichheim sowie der Gemeinde Laar vor. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass ein Heranrücken der Wohnbebauung (Einzelhäuser) bis auf 120 m an die Erdgassonde aus sicherheitstechnischer Sicht vertretbar ist. Bei den Festsetzungen der Bebauung werden die vom TÜV Nord formulierten Maßgaben, Empfehlungen und Hinweise beachtet. Seitens des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie Hannover wurde mit Schreiben vom 09.12.2015 mitgeteilt, dass gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 "östlich Südesch" keine Bedenken bestehen, wenn die vom TÜV NORD formulierten Maßgaben und Empfehlungen beachtet werden. Folgende Hinweise sind aus dem Prüfbericht des TÜV NORD vom 21.07.2015 übernehmen:

Maßgabenvorschläge:

„Eine geschlossene Wohnbebauung nach § 22 BauNVO wird nicht befürwortet. Eine offene Wohnbebauung nach § 22 BauNVÖ, bis zu einem Abstand von 120 m zur ist nach Auffassung des Sachverständigen möglich.“

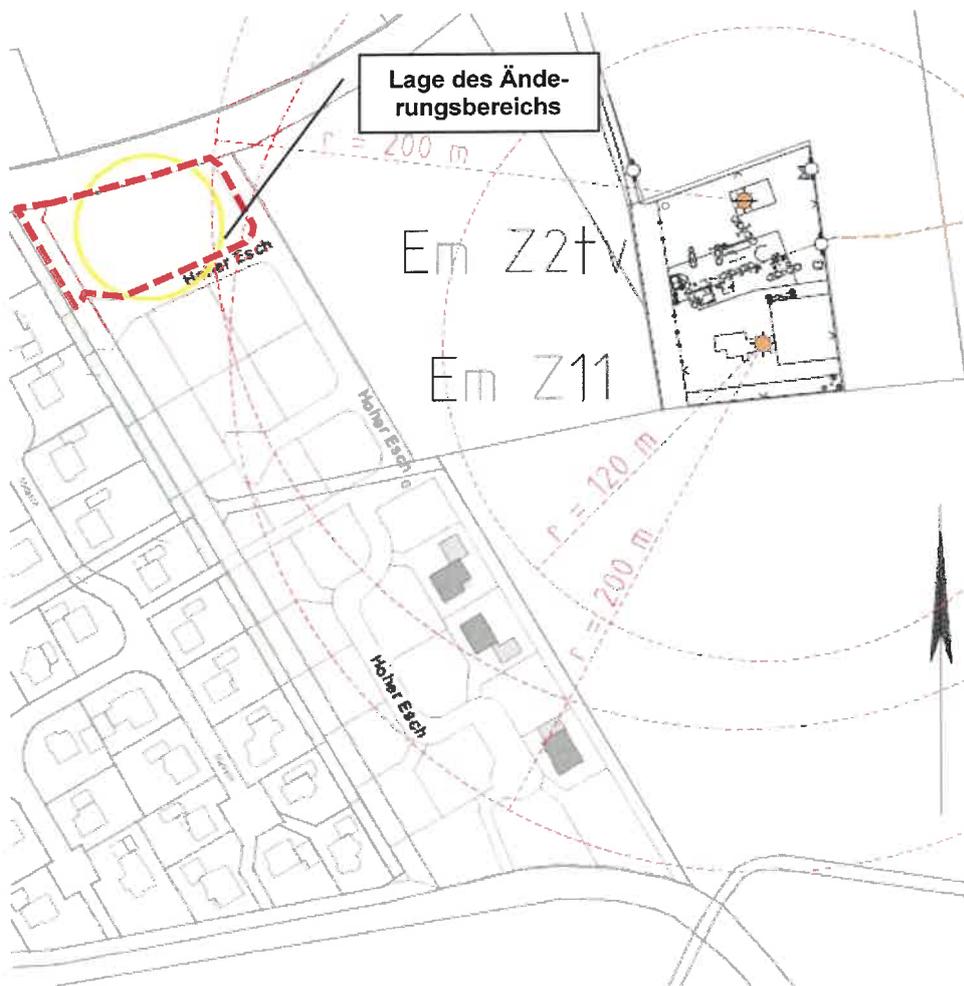
Empfehlungen:

Der Mindestabstand von 120m ist als Grenze für die Ausweisung von Baugebieten zu betrachten. Selbst bei einer ggf. anstehenden Neubewertung/Neuplanung ist dieser Abstand nicht zu unterschreiten, so lange über die Em Z 11 noch Erdgasgefördert wird.

Hinweise für Betreiber:

Es sollte überprüft werden, ob im Bohrlochkeller potenzielle Zündquellen vorhanden und ob diese vermieden werden können. Darüber hinaus sollte der Einsatz einer Gaswarnanlage im Bohrlochkeller zur Minimierung der Menge an im Leckagefall ausströmenden Erdgas geprüft werden. Es sollte überprüft werden, ob beispielsweise im Rahmen der Bauplanung durch Lage und Ausrichtung der Bebauung oder ggf. durch Angabe von einzuhaltenden Belastungsvorgaben für Fassaden/Fenster die potenziellen Auswirkungen einer Explosion minimiert werden können.“

Die o.g. Maßgaben, Empfehlungen und Hinweise wurden bei den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes berücksichtigt. Im nördlichen Bereich (Änderungsbereich) ist zwischen der Hauptstraße und der nördlichen Stichstraße weiterhin eine verdichtete Bebauung möglich. Hier können Mehrfamilienhäuser mit einer höheren Einwohnerdichte entstehen. Es gilt jedoch auch hier weiterhin die Festsetzung „offene Bauweise“ im Sinne des § 22 BauN-VO. Dieser Bereich bzw. die festgesetzte Baugrenze hält einen Abstand zur Bohrung Em Z 11 von mindestens 200 m ein. Die Radien 100 m, 120 m und 200 m zum Boransatzpunkt EM Z 11 wurde nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.



Leitungen

Bewilligung Emlichheim-Süd

Abbildung 7: Lageplan inkl. Sicherheitsradien zur Erdgassonde Em Z 11 (Wintershall Holding GmbH 2024)

6 FESTSETZUNGEN DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 22 „ÖSTLICH SÜDESCH“

Die Begründungen zu den einzelnen Festsetzungen ergeben sich im Wesentlichen aus den vorgenannten Ausführungen. Im Zusammenhang mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) im Ursprungsbebauungsplan wird hieran im Rahmen dieser 1. Änderung festgehalten, um die Grundstücksflächen im Planbereich entsprechend der v.g. Zielsetzung einer wohnbaulichen Nutzung (seniorengerecht gestaltete Wohneinheiten, Büro für einen Pflegedienst u.ä.) zuzuführen.

Maß der baulichen Nutzung

Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll die Baufläche gestalterisch angemessen in die ländliche Umgebung eingefügt und in der Ausnutzbarkeit effektiv entwickelt werden. Entsprechend der Vorgaben aus dem Ursprungsbebauungsplan wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Im Zusammenhang mit der vorgesehenen Optimierung der Ausnutzbarkeit des Baugrundstückes wird jedoch parallel zur Hauptstraße die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse von 1 auf maximal 2 Vollgeschosse erhöht. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird im Zusammenhang mit der zukünftig geltenden zweigeschossigen Bauweise maßvoll von 0,6 auf 0,8 erhöht. Ergänzend hierzu werden Trauf- und Firsthöhen festgesetzt, um unmaßstäblichen Höhenentwicklung mit Blick auf die bereits umliegend vorhandene Bebauung zu unterbinden.

Bauweise

Im Allgemeinen Wohngebiet wird an der im Ursprungsbebauungsplan bereits festgesetzten offenen Bauweise (o) festgehalten.

Überbaubare Grundstücksfläche

Durch die Festsetzung der Baugrenzen soll einerseits eine städtebauliche Ordnung gewährleistet werden. Andererseits wurden die überbaubaren Grundstücksflächen so bemessen, dass ein den heutigen Bedürfnissen entsprechendes Gebäude auf den jeweiligen Grundstücken errichtet werden kann. Die Ausnutzbarkeit des Grundstückes wird dabei möglichst großzügig bemessen. Die Baugrenze wird aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen und nicht verändert. Garagen, offene Garagen (Carports) gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind zulässig. Für evtl. Überschreitungen der überbaubaren Bereiche zu öffentlichen Flächen ist eine Zustimmung der Gemeinde Laar erforderlich.

6.1 Grünfläche

Die Grünfläche (privat) wird aus dem Ursprungsbebauungsplan zum Schutz des dortigen Baumbestandes übernommen.

6.2 Hauptversorgungsleitung

Die Hauptversorgungsleitung (hier Abwasserdruckleitung) wird aus dem Ursprungsbebauungsplan zum Schutz des Leitungsverlaufes übernommen. Leitungsträger ist der Wasser- und Abwasser-Zweckverband Niedergrafschaft (WAZ Niedergrafschaft), Berliner Straße 12, 49828 Neuenhaus.

6.3 Textliche Festsetzung (TF)

Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen in Textform werden die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes ergänzt. Die textlichen Festsetzungen orientieren sich nach städtebaulichen Gesichtspunkten am Orts- und Landschaftsbild der Gemeinde und nehmen Rücksicht auf angrenzende Nutzungen und Bebauungspläne.

§ 1 Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens

Die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss darf maximal 50 cm über Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße (Hoher Esch) im Endausbauzustand, gemessen senkrecht zur Mitte der zur erschließenden Straße zugewandten Gebäudeseite.

Diese Festsetzung ist erforderlich, um einem uneinheitlichen Siedlungsbild mit zum Teil stark überhöhtem Bodenauftrag im Sinne einer „Warttbildung“ entgegenzuwirken. Zusätzlich soll hierdurch der Abfluss des Oberflächenwassers zwischen benachbarten Baugrundstücken reguliert werden. Die Gemeindestraße „Hoher Esch“ ist bereits endausgebaut.

§ 2 Traufhöhe

Die Traufhöhe der einzelnen Gebäude (Schnittpunkt von Oberkante Dacheindeckung mit der Außenkante des aufgehenden Mauerwerkes), gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, hat im Änderungsbereich zwischen 5,5 m und 6,7 m zu betragen. Diese Vorschrift gilt nicht für untergeordnete Bauteile, wie Traufgiebel und Erker.

Durch diese Festsetzung sollen unharmonische Höhenunterschiede benachbarter Baukörper, wie sie z.B. durch Staffelgeschosse entstehen könnten, verhindert werden.

§ 3 Firsthöhe

Im Plangebiet darf die maximale Höhe der Gebäude (Firsthöhe = Oberkante Dacheindeckung), gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, in der Mitte des Gebäudes nicht überschritten werden. Diese beträgt für den Geltungsbereich 11,2 m.

Diese Festsetzung dient der Vermeidung einer unmaßstäblichen Höhenentwicklung mit Blick auf die bereits umliegend vorhandene Bebauung, an der sich die maximal zulässigen Bauhöhen orientieren.

§ 4 Nebenanlagen, Garagen, offene Garagen (Carports), Stellplätze

Garagen / offene Garagen (Carports) gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Stellplätze sind zulässig. Für evtl. Überschreitungen der überbaubaren Bereiche zu öffentlichen Flächen ist eine Zustimmung der Gemeinde Laar erforderlich.

§ 5 Textliche Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes

Die textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes behalten weiterhin ihre Gültigkeit, soweit sie den Geltungsbereich dieser Änderung betreffen und sind zu beachten.

Einstellplätze

Die Zahl der auf dem Baugrundstück herzustellenden Einstellplätze beträgt 1,0 je Wohnung, mindestens jedoch 2 Einstellplätze.

Die vorgenannte textliche Festsetzung des Ursprungsbebauungsplanes wird im Zusammenhang mit einer von 1,5 auf 1,0 Einstellplätze je Wohnung reduzierte Anzahl in den Planteil übernommen. Insbesondere im Zusammenhang mit der Schaffung kleinerer seniorengerechter Wohneinheiten wird dieser Schlüssel als ausreichend angesehen.

Wohnungen (im Bereich südlich der nördlichen Stichstraße)

In Einzelhäusern sind höchstens zwei Wohnungen zulässig. In Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte eine Wohnung zulässig. Die Mindestgröße der Grundstücke beträgt 500 qm.

Da der Änderungsbereich nördlich der genannten Stichstraße liegt, kann diese Festsetzung unbeachtlich bleiben bzw. wird nicht in den Planteil übernommen.

Oberflächenentwässerung

Das Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern.

Die vorgenannte textliche Festsetzung des Ursprungsbebauungsplanes wird in den Planteil übernommen.

Widmung der Straßen

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes gelten die im Plan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen gemäß den Vorgaben des Straßenrechts als gewidmet.

Da im Zusammenhang mit dieser Änderung keine Verkehrsflächen festgesetzt werden, kann diese Festsetzung unbeachtlich bleiben bzw. wird nicht in den Planteil übernommen.

Grünordnung

- Grünfläche am Ostrand des Plangebietes: Die Grünfläche am Ostrand des Plangebietes ist mit standortheimischen Gehölzen zu begrünen.

Da die genannte Grünfläche durch diese Änderung nicht betroffen ist, kann diese Festsetzung unbeachtlich bleiben bzw. wird nicht in den Planteil übernommen.

- Anpflanzungen im öffentlichen Verkehrsraum: Innerhalb der festgesetzten Erschließungsstraße sind im Abstand von 15 m bis 20 m kleinkronige, heimische Laubbäume (z.B. Hainbuche, Feldahorn, Ahorn-Sorten) zu pflanzen.

Da im Zusammenhang mit dieser Änderung keine Verkehrsflächen festgesetzt werden, kann diese Festsetzung unbeachtlich bleiben bzw. wird nicht in den Planteil übernommen.

- Grünflächen allgemein: Vorhandene und zu erhaltende Gehölzbestände sind während der Bauzeit durch geeignete Vorkehrungen und Schutzmaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen (RAS-LP 4; DIN 18920). Die am Westrand festgesetzte private Grünfläche ist als solche anzulegen und auf Dauer zu erhalten.

Die vorgenannte textliche Festsetzung des Ursprungsbebauungsplanes wird in den Planteil übernommen.

Artenschutz

Vorhandene Gehölzbestände und Grünstrukturen sind nach Möglichkeit zu erhalten. 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 artenschutzrelevanten Untersuchungen sind grundsätzlich von fachkundigem Personal durchzuführen und schriftlich zu dokumentieren. Die Dokumentation ist der UNB vor Umsetzung der Maßnahme vorzulegen.

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.

Für die Beleuchtung der Außenräume sind nach unten abstrahlendem Leuchtkörper zu verwenden. Andernfalls sind die Beleuchtungen in den späten Nachtstunden abzuschalten oder zu dimmen.

*Die vorgenannte textliche Festsetzung des Ursprungsbebauungsplanes wird in den Plan-
teil übernommen*

Bodendenkmalschutz

Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig (siehe hierzu auch die weiteren Ausführungen in der Begründung).

*Die textliche Festsetzung zum Bodendenkmalschutz wurde als Hinweis aufgenommen
und ist somit als textliche Festsetzung nicht notwendig.*

7 HINWEIS

- a. Für diesen Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394). Die der Planung zu Grunde liegenden Gesetze und Vorschriften sowie die in der Planurkunde in Bezug genommenen DIN-Vorschriften und sonstigen Vorschriften in der jeweils aktuellen Fassung können in der Bauverwaltung der Samtgemeinde Emlichheim, Hauptstraße 24, 49824 Emlichheim, eingesehen werden.
- b. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten archäologische Funde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege zu melden. Die archäologischen Funde und die Fundstelle sind gegebenenfalls 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.
- c. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) der Regionaldirektion Hameln-Hannover mitzuteilen.
- d. Die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegenden Flächen sind wegen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der anliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen mit den daraus resultierenden, zeitweise auftretenden Geruchsbelästigungen vorbelastet.
- e. Von der Kreisstraße 20 können Emissionen ausgehen. Für in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichtete bauliche Anlagen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.
- f. Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist auf evtl. vorhandene Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe

von Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen; die notwendigen Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten.

- g. Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, § 3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.
- h. Durch den Geltungsbereich dieser Bauleitplanung verläuft eine Hauptversorgungsleitung (hier: Abwasserdruckleitung). Der Schutzstreifen der Leitung ist von jeglicher Bebauung und tiefwurzelndem Pflanzenbewuchs freizuhalten. Eine Oberflächenbefestigung ist nur in Abstimmung sowie im Einvernehmen mit dem Leitungsträger zulässig. Ansonsten ist das Lagern oder Abtragen von Boden sowie das Lagern von Materialien ist nicht gestattet. Vor dem Beginn jeglicher Bauarbeiten ist der Leitungsträger (Wasser- und Abwasser-Zweckverband Niedergrafschaft (WAZ Niedergrafschaft), Berliner Straße 12, 49828 Neuenhaus) zu informieren, damit die bauausführenden Firmen örtlich eingewiesen werden können.
- i. Die durch den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Östlich Südesch“ betroffenen Teilbereiche des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 22 „Östlich Südesch“ treten mit Inkrafttreten der v.g. 1. Änderung außer Kraft. Die textlichen Festsetzungen behalten jedoch weiterhin ihre Gültigkeit.

8 SPARSAMER UMGANG MIT GRUND UND BODEN

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Grundsätze des § 1a Abs. 2 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen. Danach soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung, zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Den Ausführungen dieser Begründung ist zu entnehmen, dass den vorgenannten Grundsätzen entsprochen wird.

9 REFERENZLISTE DER QUELLEN

Literatur und Quellen

LANDKREIS GRAFSCHAFT BENTHEIM (2001): Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Grafschaft Bentheim

LANDKREIS GRAFSCHAFT BENTHEIM (2015): Landschaftsrahmenplan (LRP, Teilaktualisierung 2015)

Rechtsgrundlagen

Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen – vom 19. August 1970 (Bundesanzeiger Nr. 160 vom 1. September 1970)

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), aktuelle Fassung

Bundesartenschutzverordnung (**BArtSchV**) vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, ber. S. 896), aktuelle Fassung

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (**BBodSchV**) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), aktuelle Fassung

Bundes-Bodenschutzgesetz (**BBodSchG**) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), aktuelle Fassung

Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), aktuelle Fassung

Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), aktuelle Fassung

Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung (32. **BImSchV**) vom 29. August 2002 (BGBl. I S. 3478), aktuelle Fassung

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), aktuelle Fassung

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts - Wasserhaushaltsgesetz (**WHG**) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), aktuelle Fassung

Niedersächsisches Naturschutzgesetz (**NNatSchG**) vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 104), aktuelle Fassung

Niedersächsisches Bodenschutzgesetz (**NBodSchG**) vom 19. Februar 1999, aktuelle Fassung

Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (**NDSchG**) vom 30. Mai 1978 (Nds. GVBl. S. 517), aktuelle Fassung

Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (**NWaldLG**) vom 21. März 2002 (Nds. GVBl. S. 112), aktuelle Fassung

Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**NUVPG**) vom 30. April 2007 (Nds. GVBl. Nr. 13/2007 S. 179), aktuelle Fassung

Niedersächsisches Gesetz über Raumordnung und Landesplanung (**NROG**) vom 6. Dezember 2017 (Nds. GVBl. S. 456), aktuelle Fassung

Niedersächsisches Wassergesetz (**NWG**) vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. Nr.5/2010 S. 64), aktuelle Fassung

Raumordnungsgesetz (**ROG**) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), aktuelle Fassung

Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 2. April 1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (EU-Vogelschutzrichtlinie, **VogelSch-RL**) (ABl. Nr. L 103 S. 1), aktuelle Fassung

Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (**FFH-Richtlinie**, FFH-RL) (ABl. Nr. L 206 S. 7), aktuelle Fassung

Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – **TA Luft** (Neufassung der 1. Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum BImSchG) vom 18. August 2021 (GMBI 2021 Nr. 48-54, S. 1050)

Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – **TA Lärm** (6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum BImSchG) vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 24/1998 S. 503)

Technische Regeln für Gefahrstoffe (TRGS), Ausgabe Dezember 2006

Verordnung zum Schutz vor Gefahrstoffen (Gefahrstoffverordnung - **GefStoffV**) vom 26. November 2010 (BGBl. I S. 1643, 1644), aktuelle Fassung

Hinweise auf Internet-Adressen

Server des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) / NIBIS-Kartenserver

<http://nibis.lbeg.de>

Server des Landesamtes für Geobasisinformation und Landvermessung Niedersachsen

http://www.umweltkarten-niedersachsen.de/GlobalNetFX_Umweltkarten/

Server des Bundesumweltministeriums

<http://www.umweltbundesamt-umwelt-deutschland.de>

http://www.bmu.de/klimaschutz/nationale_klimapolitik/doc/5698.php

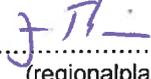
<http://www.umweltbundesamt.de/gesundheit/laerm/index.htm>

10 VERFAHREN

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Östlich Südesch –“ wurde ausgearbeitet von der:

regionalplan & uvp planungsbüro peter stelzer GmbH, Grulandstraße 2, 49832 Freren

Freren, den 15.07.2024

i.A. 
(regionalplan & uvp)

im Einvernehmen mit der Gemeinde Laar.

Laar, den 14.08.2024


.....
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde Laar hat in seiner Sitzung am 18.04.2024 dem Entwurf dieses Bebauungsplanes nebst Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 13a i.V.m. § 13 und § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Laar, den 14.08.2024


.....
Gemeindedirektor

Der Entwurf dieser Begründung wurde mit dem Entwurf des Bebauungsplanes gem. § 13a i.V.m. § 13 und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.05.2024 bis zum 04.06.2024 im Internet veröffentlicht und hat parallel hierzu öffentlich ausgelegen.

Laar, den 14.08.2024


.....
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde Laar hat diesen Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB am 08.08.2024 als Satzung (gem. § 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Laar, den 14.08.2024


.....
Gemeindedirektor

Abwägung im Rahmen der Beteiligungen der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB durch Veröffentlichung der Planunterlagen im Internet mit zusätzlicher öffentlicher Auslegung vom 03.05.2024 bis zum 04.06.2024 sind weder Anregungen noch Bedenken vorgebracht worden. Mit Schreiben vom 24.04.2024 hat die Gemeinde Laar die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB um Abgabe einer Stellungnahme gebeten und gem. § 3 Abs. 2 BauGB über die Veröffentlichung im Internet informiert.

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben weder Anregungen noch Bedenken vorgebracht:

lfd. Nr.	Behörde / sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom
1	Amprion GmbH, Dortmund	26.04.2024
2	Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems (ArL), Geschäftsstelle Meppen	25.04.2024
3	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn	25.04.2024
4	ExxonMobil Production Deutschland GmbH (i.A. für BEB Erdgas und Erdöl GmbH, der Mobil Erdgas-Erdöl GmbH (MEEG) und der Norddeutschen Erdgas-Aufbereitungs-Gesellschaft mbH (NEAG))	26.04.2024
5	Handwerkskammer Osnabrück – Emsland – Grafschaft Bentheim, Osnabrück	06.05.2024
6	Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Osnabrück-Mep- pen, Katasteramt Nordhorn	24.04.2024
7	Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Emsland, Außenstelle Grafschaft Bentheim, Neuenhaus	22.05.2024
8	Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStBV), Geschäftsbereich Lingen	24.04.2024
9	Nowega GmbH (für die Erdgas Münster GmbH)	03.05.2024
10	PLEdoc GmbH, Essen	25.04.2024
11	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Osnabrück	27.05.2024
12	Thyssengas GmbH, Dortmund	06.05.2024
13	Vechteverband, Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverband Nr. 114, Neuenhaus	10.05.2024
14	Wasser- und Bodenverband Volzel Laar, Emlichheim	02.05.2024
15	Westnetz GmbH, Netzplanung (DRW-D-EP-A), Regionalzentrum Ems Vechte, Bad Bentheim	24.04.2024

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Anregungen vorgebracht:

Stellungnahme gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB	Abwägung
<p>1. Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND), Kreisgruppe Grafschaft Bentheim: Schreiben vom 26.04.2024</p> <p>Die BUND-Kreisgruppe Grafschaft Bentheim nimmt zum o.g. Vorhaben wie folgt Stellung und macht folgende Einwendungen geltend. Die Stellungnahme wird aufgrund § 10 Buchstabe f Satz 2 der „Satzung für den Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND) Landesverband Niedersachsen e.V. (Teil A)“ auch im Namen des BUND Landesverbandes Niedersachsen e.V. abgegeben.</p> <p>Der BUND erhebt aus naturschutzfachlicher Sicht keine Bedenken gegen das Vorhaben, fordert aber die Einhaltung der im Entwurf formulierten Auflagen, falls Eingriffe in den vorhandenen Gehölzbestand erfolgen sollten.</p>	<p>Die Stellungnahme des BUND wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Die im Entwurf formulierten Auflagen im Zusammenhang mit möglichen Eingriffen in den vorhandenen Gehölzbestand werden beachtet bzw. sind durch den Vorhabenträger zu beachten.</p>
<p>2. Deutsche Telekom Technik GmbH, PTI 12: Schreiben vom 22.05.2024</p> <p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S.v. § 125 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Die Telekom hat bezüglich der o.g. Bauleitplanung derzeit weder Anregungen noch Bedenken.</p> <p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen</p>	<p>Die Stellungnahme der Deutsche Telekom Technik GmbH wird zur Kenntnis genommen und ist im Rahmen der Bebauung des Geländes durch den Vorhabenträger zu beachten.</p>

Stellungnahme gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB	Abwägung
<p>Telekommunikationslinien der Telekom informieren (Internet: https://trassenauskunftkabel.telekom.de oder per Email: Planauskunft.Nord@telekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p> <p>3. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG): Schreiben vom 23.05.2024</p> <p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:</p> <p>Hinweise</p> <p>Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS@Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.</p> <p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.</p> <p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.</p> <p>Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.</p>	<p>Die Stellungnahme des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hinweise:</p> <p>Die vorgetragenen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Stellungnahme gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB	Abwägung
<p>4. Landkreis Graftschaft Bentheim, Nordhorn: Schreiben vom 23.05.2024</p> <p>Mit obigem Schreiben übersandten Sie die Planunterlagen für die o.g. Bauleitplanung mit der Bitte um Stellungnahme.</p> <p>Aus Sicht des Brandschutzes nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p>Für das WA ist von Seiten der Gemeinde Laar eine Löschwassermenge von mind. 48 m³/h x 2h vorzuhalten. Die Handlungsempfehlungen des DVGW, der AGBF und der vfdB sind zu beachten. Zudem soll der Abstand zwischen der ersten Entnahmestelle (mind. 48m³/h x 2h) und dem jeweiligen Gebäude an der Straßenkante eine Entfernung von 75 m nicht überschreiten.</p> <p>Der Einbau von Schikanen insbesondere bei Stichstraßen ist zu vermeiden.</p>	<p>Die Stellungnahme des Landkreises Graftschaft Bentheim wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Die zum Brandschutz vorgetragenen Ausführungen werden in die Begründung übernommen.</p>
<p>5. Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH (Stellungnahme Nr.: S01366272): Schreiben vom 23.05.2024</p> <p>Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:</p> <p>Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg Neubaugebiete.de@vodafone.com</p> <p>Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.</p>	<p>Die Stellungnahme der Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>6. Wasser- und Abwasser-Zweckverband Niedergraftschaft (WAZ): Schreiben vom 15.05.2024</p> <p>Gegen die obigen Bauleitplanverfahren bestehen unsererseits keine Einwände.</p> <p>Wir möchten jedoch an dieser Stelle darauf aufmerksam machen, dass nordwestlich an den Änderungsbereich ein Schmutzwasserpumpwerk im Kapitel 5.3.2 ergänzt.</p>	<p>Die Stellungnahme der WAZ wird zur Kenntnis genommen und wie folgt beachtet.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung</p>

Stellungnahme gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB	Abwägung
<p>betrieben werden. Temporär sind somit gewisse Geruchs- und Geräuschmissionen nicht auszuschließen.</p>	
<p>Im Westen des Plangebietes verläuft, wie in der Planzeichnung dargestellt, eine Abwasserdruckrohrleitung ON 125 PVC. Die Leitung darf nicht überbaut werden und ein ausreichender Schutzstreifen hierfür gilt es zu berücksichtigen.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung im Kapitel 5.3.2 ergänzt. Der Hinweis auf die vorhandene Abwasserdruckrohrleitung wird über eine Dienstbarkeit im Grundbuch geregelt.</p>
<p>Wir weisen darauf hin, dass bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes geeignete und ausreichende Trassen von mindestens 2,0 m Breite für die Versorgungsleitungen im öffentlichen Seitenraum zur Verfügung stehen müssen. Die Gesamtbreite setzt sich zusammen aus einer benötigten Rohrabentiefe von bis zu 1,2 m und den Mindestabständen zur Endausbaustraße und den Grundstücksgrenzen von jeweils 0,3 m.</p>	<p>Öffentliche Flächen (z.B. Straßenverkehrsflächen) sind nicht Bestandteil dieser Änderung. Somit sind die Ausführungen für diese Änderung nicht relevant und bleiben unberücksichtigt.</p>
<p>Im Bereich unserer erdverlegten Versorgungsleitungen sind nur leitungsre-sistente Gehölze zulässig. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf das Merkblatt DVGW GW 125 "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle". Eine Nichtbeachtung kann zu Schäden an unseren Versorgungsleitungen mit erheblichen Sicherheitsrisiken führen.</p>	<p>Die Ausführungen sind bereits im Kapitel 5.3 enthalten</p>
<p>Zum Schutz von eventuell geplanten Bäumen und unseren Versorgungsleitungen ist es unbedingt notwendig, dass die genauen Baumstandorte mit unserem Rohrnetzbüro unter Tel. 05941/606-17 abgestimmt werden. Leitungsstrassen sind grundsätzlich von Baumpflanzungen freizuhalten.</p>	<p>Die Ausführungen werden im Kapitel zur Abwasserdruckrohrleitung ergänzt.</p>
<p>Wir bitten zudem im Falle der Aufstellung eines Bebauungsplanes um Mitteilung, ob im Bereich des Plangebietes Kampfmittelfreiheit vorliegt und ob mit Altlasten zu rechnen ist. Sollten wir diesbezüglich bis zum Baubeginn keine Rückinformation erhalten, gehen wir davon aus, dass im Plangebiet keine Belastungen hinsichtlich Kampfmittel und Altlasten vorliegen.</p>	<p>Im Zuge der Realisierung von Bauvorhaben auf den umgebenden Flächen sind bisher keine Kampfmittel zutage getreten. Altlasten sind für den Änderungsbereich nicht verzeichnet (NIBIS-Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Datenabfrage 2024) und wurden im Rahmen des Änderungsverfahrens auch nicht mitgeteilt.</p>

Stellungnahme gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB	Abwägung
<p>7. Wintershall Dea Deutschland GmbH, Langwedel: Schreiben vom 24.05.2024</p> <p>Wir bedanken uns für die Beteiligung an der o.g. Maßnahme und nehmen hierzu wie folgt Stellung (Az.: AFD-2024-0738):</p> <p>Der räumliche Geltungsbereich der oben genannten Maßnahme befindet sich innerhalb des bergrechtlichen Bewilligungsfeldes „Emlichheim-Süd“ der Wintershall Dea Deutschland GmbH. Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung gem. § 8 Bundesberggesetz zur Gewinnung von Rohstoffen (hier Kohlenwasserstoffe).</p> <p>Einschränkungen für die Durchführung der o.g. Maßnahme ergeben sich hierdurch nicht. Es bestehen keine Bedenken gegen die Durchführung der Maßnahme.</p>	<p>Die Stellungnahme der Wintershall Dea Deutschland GmbH wird zur Kenntnis genommen. Die Ausführungen aus dem Kapitel 9 „Sicherheitsabstand zur Erdgassonde Em Z 11 der Wintershall Holding GmbH“ zum Ursprungsbebauungsplan Nr. 22 werden ergänzend in die Begründung (dann Kapitel 5.9) zur 1. Änderung aufgenommen. Zudem werden die Sicherheitsra- dien ergänzend nachrichtlich in den Planteil eingetragen.</p>