



Urschrift



# GEMEINDE GERSTEN

Samtgemeinde Lengerich  
Landkreis Emsland

Vereinfachte Änderung gemäß § 13 BauGB  
**des Bebauungsplanes NR. 6**  
**„Gewerbegebiet Gersten – 1.Änderung**  
“

Stand: Sitzung

Fassung vom: März 2012

## Inhalt:

<b>1. PLANAUFSTELLUNG .....</b>	<b>3</b>
<b>2. GELTUNGSBEREICH.....</b>	<b>3</b>
<b>3. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION.....</b>	<b>4</b>
3.1 ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN .....	4
3.2 BESTEHENDES PLANUNGSRECHT / SONSTIGE SATZUNGEN, VERORDNUNGEN .....	4
3.3 RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION .....	4
<b>4. PLANUNGSANLASS / INHALT DER ÄNDERUNG .....</b>	<b>4</b>
<b>5. DURCHFÜHRUNG DES VEREINFACHTEN ÄNDERUNGSVERFAHRENS GEMÄß § 13 BAUGB .....</b>	<b>5</b>
<b>6. UMWELTPRÜFUNG .....</b>	<b>5</b>
<b>7. STÄDTEBAULICHE BELANGE .....</b>	<b>6</b>
7.1 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT .....	6
7.2 BELANGE DER WIRTSCHAFT.....	6
7.3 BELANGE DES VERKEHRS.....	6
7.4 BELANGE DER VER- UND ENTSORGUNG .....	6
7.5 SONSTIGE STÄDTEBAULICHE BELANGE .....	7
<b>8. FRÜHERE FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>7</b>

Anlage: Bebauungsplan Nr. 6 „Gewerbegebiet Gersten – 1.Änderung“ Teilfläche A

## 1. PLANAUFSTELLUNG

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Gersten in seiner Sitzung am 31.03.2011 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Gewerbegebiet Gersten“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen.

## 2. GELTUNGSBEREICH

Der Änderungsbereich befindet sich östlich der „Lengericher Straße“ (Landesstraße 66) und wird größtenteils von land- und forstwirtschaftlichen Fläche umgeben. Die genaue Lage und Abgrenzung der Änderungsbereiche sind der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

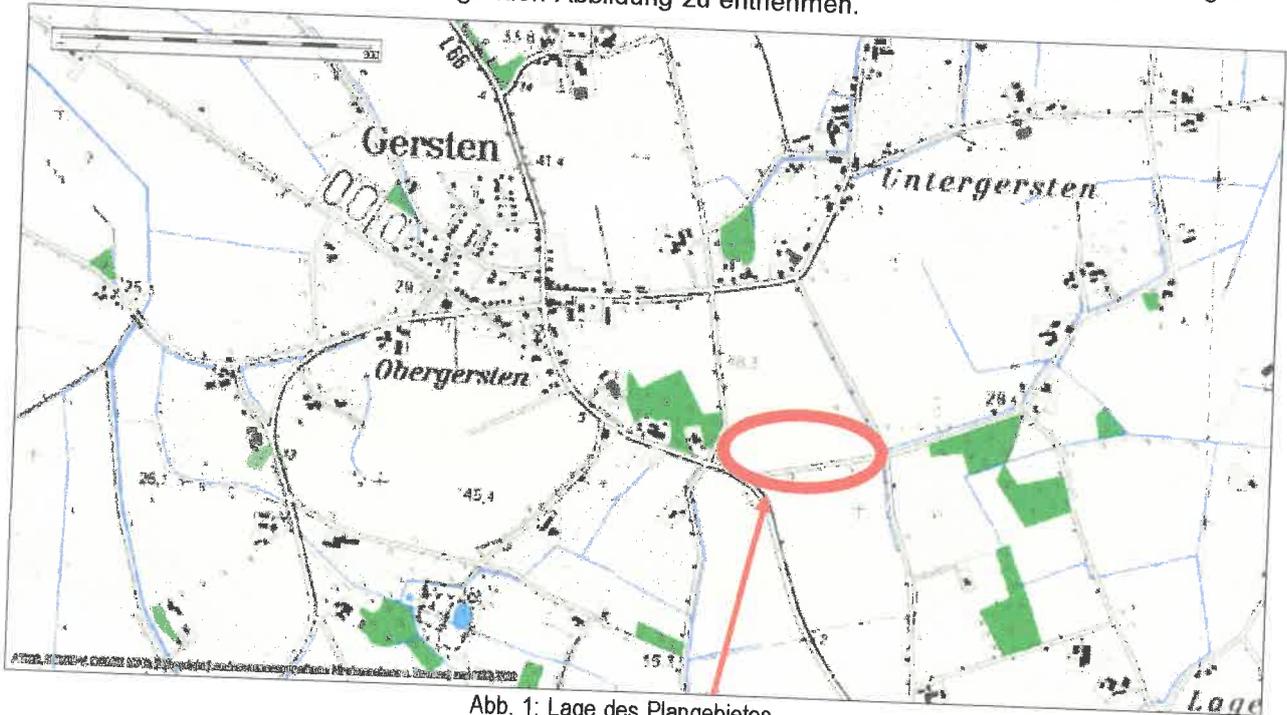


Abb. 1: Lage des Plangebietes

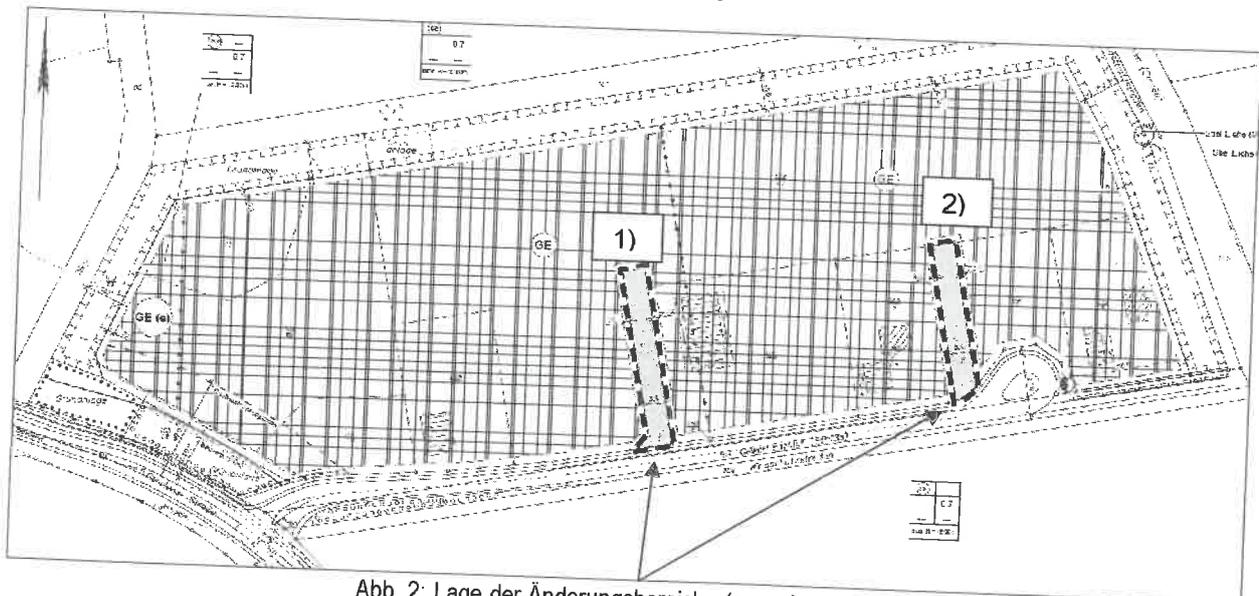


Abb. 2: Lage der Änderungsbereiche (grau dargestellt)

### 3. Planungsrechtliche Situation

#### 3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Lengerich stellt für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 6 gewerbliche Bauflächen dar. Da die vorliegende Änderung die Art der baulichen Nutzung nicht berührt und somit keine Abweichung von den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes bewirkt, ist dem Entwicklungsgebot des § 8 BauGB weiterhin Rechnung getragen.

#### 3.2 Bestehendes Planungsrecht / Sonstige Satzungen, Verordnungen

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 6 „Gewerbegebiet Gersten“ dient in erster Linie der Ausweisung eines Gewerbegebietes und baulichen Nutzung der Grundstücke im Bereich östlich der „Lengericher Straße“. Die zeichnerischen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplaners Nr. 6 für den Änderungsbereich und seine nähere Umgebung sind der folgenden Abbildung zu entnehmen.

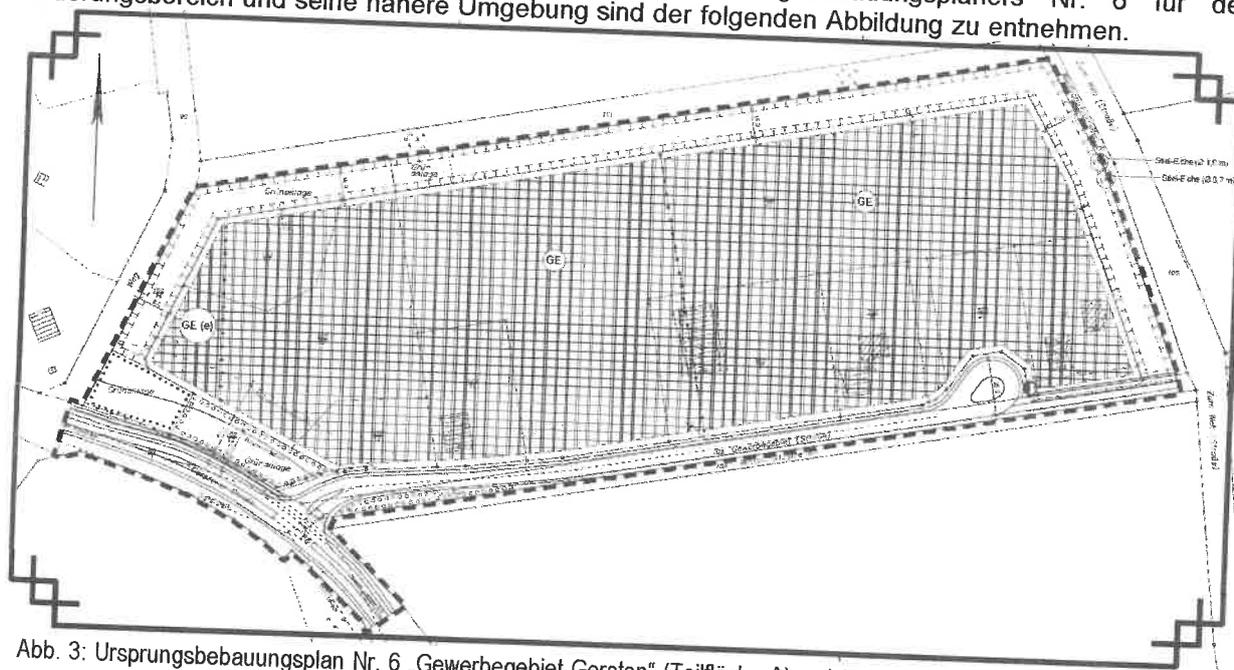


Abb. 3: Ursprungsbebauungsplan Nr. 6 „Gewerbegebiet Gersten“ (Teilfläche A), zeichnerischer Teil (verkleinerter Auszug)

#### 3.3 Räumliche und strukturelle Situation

Der Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 6 „Gewerbegebiet Gersten“ (Teilfläche A) liegt direkt östlich der „Lengericher Straße“ (L66) und schließt ebenso die von der „Lengericher Straße“ abgehende Erschließungsstraße „Zum Weh“ ein.

Im Norden, Osten und Süden grenzt landwirtschaftliche Nutzfläche, unterbrochen von gliedernden Gehölzstrukturen, an. Im Westen beginnt die Ortschaft Gersten.

Der Bebauungsplan Nr.6 „Gewerbegebiet Gersten“ (Teilfläche A) ist seit 30.04.2001 rechtskräftig und beinhaltet Gewerbegebiete.

### 4. PLANUNGSANLASS / INHALT DER ÄNDERUNG

Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 6 „Gewerbegebiet Gersten“ (Teilfläche A) sind aufgrund der bisherigen Entwicklung Änderungen erforderlich, die jedoch die städtebaulichen Planungsziele nicht in Frage stellen. Die Änderungen können wie folgt beschrieben werden (Lage vgl. Abb. 2):

- 1) Umwandlung von Gewerbegebiet (Größe der Änderungsfläche rd. 653 m<sup>2</sup>) in Straßenverkehrsfläche;
- 2) Umwandlung von Gewerbegebiet (Größe der Änderungsfläche rd. 552 m<sup>2</sup>) in Straßenverkehrsfläche.

Die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten gewerblichen Bauflächen haben eine Grundstückstiefe von mehr als 120 m und sind aufgrund der tatsächlichen Nachfrage zu groß. Derzeit liegen mehrere Anfragen für kleinere Gewerbegrundstücke vor, denen aber derzeit nicht nachgekommen werden kann. Geplant ist nunmehr die Änderung des Bebauungsplanes: Gewerbegebietsfläche soll in Straßenverkehrsfläche umgewandelt werden. Dadurch werden zwei kleinere Erschließungsstraßen geschaffen, die eine Erschließung rückwärtiger Grundstücke ermöglichen und somit auch kleinere Grundstücke mit geringeren Tiefe (40-60 m) zulassen.

Durch die vorgesehenen Änderungen des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der städtebaulichen Planung nicht berührt, so dass ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt wird.

Sämtliche anderen zeichnerischen als auch textlichen und grünordnerischen Festsetzungen bleiben von der vorliegenden Planung unberührt.

## **5. Durchführung des vereinfachten Änderungsverfahrens gemäß § 13 BauGB**

Durch die beabsichtigte Änderung der zeichnerischen Festsetzungen werden die Grundzüge der Planung gemäß § 13 (1) BauGB nicht berührt. Zudem werden gemäß § 13 (1) Nr. 1 BauGB durch die Änderung des Bebauungsplanes die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet. Außerdem bestehen gemäß § 13 (1) Nr. 1 BauGB durch die Änderung keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege). Unter diesen o.g. Voraussetzungen wird ein vereinfachtes Änderungsverfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

Gemäß § 13 (2) Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen.

## **6. Umweltprüfung**

Gemäß § 13 (3) BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Aus diesem Grund ist für die im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchzuführende Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 eine Umweltprüfung nicht erforderlich.

Durch die Änderung des Bebauungsplans werden die generellen, städtebaulichen Zielsetzungen in diesem Plangebiet nicht in Frage gestellt. Gegenüber der bisherigen Rechtslage werden durch die Änderung des Bebauungsplans keine Eingriffe in Natur und Umwelt über das bisher schon mögliche Maß hinaus ermöglicht, erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen oder eine Veränderung von Auswirkungen auf die umweltrelevanten Schutzgüter sind daher nicht zu erwarten. Die im Ursprungsbebauungsplan zulässige Versiegelung ändert sich nicht, da lediglich eine Umwidmung in Straßenverkehrsfläche erfolgt, die ebenfalls eine Versiegelung verursacht. Es sind somit keine Anhaltspunkte ersichtlich, dass die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere der Schutzgüter des § 1 (6) Nr. 7 Baugesetzbuch durch die Bebauungsplanänderung beeinträchtigt werden.

## **7. STÄDTEBAULICHE BELANGE**

### **7.1 Belange von Natur und Landschaft**

Die Belange von Natur und Landschaft werden durch die vorgesehenen Änderungen nicht verändert. Die geplanten Änderungen (Umwandlung von Gewerbegebiet in Straßenverkehrsfläche) sind bei etwa gleichbleibender Versiegelung als nicht erheblich einzustufen, da keine nachteiligen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild ersichtlich sind und sich die Maßnahmen innerhalb eines ausgewiesenen Gewerbegebietes befinden. Diese Bereiche sind für Natur und Landschaft und als Lebensraum von untergeordneter Bedeutung. Mit der vorliegenden Änderung werden zudem keine Vorhaben ermöglicht, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß § 13 Abs. 1 Nr. BauGB unterliegen.

### **7.2 Belange der Wirtschaft**

Die Belange der Wirtschaft werden durch die vorliegenden Planänderungen positiv berührt, da mehr Flexibilität für ansiedlungswillige Betriebe geschaffen wird und der Nachfrage nach kleineren Grundstücken nachgekommen werden kann wird.

### **7.3 Belange des Verkehrs**

Die Belange des Verkehrs werden durch die vorliegenden Planänderungen nicht nachteilig betroffen. Der Anschluss der neuen Verkehrsflächen erfolgt an die gemeindeeigene Erschließungsstraße „Zum Weh“. Die Lengericher Straße (L66) ist von der Änderung nicht berührt.

### **7.4 Belange der Ver- und Entsorgung**

Die Belange der Ver- und Entsorgung sind betroffen, da über diese neuen Verkehrsflächen die Erschließung der nunmehr möglichen rückwärtigen Gewerbegrundstücke hinsichtlich Versorgung mit Trinkwasser, Energie und Telekommunikation sowie Entsorgung von Schmutzwasser sichergestellt werden muss.

Der **Wasserverband Lingener Land** weist auf folgendes hin: Im angrenzenden Planungsgebiet sind Trinkwasserversorgungsanlagen und Abwasserbeseitigungseinrichtungen des Wasserverbandes vorhanden. Bei der Durchführung der Maßnahme im Bereich der öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen bitte ich, die DVGW-Arbeitsblätter GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" und GW 315 "Hinweis für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten" zu beachten.

Die **Deutsche Telekom** Netzproduktion GmbH weist auf folgendes hin: Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Bei Baumaßnahmen 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. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Seitens des **Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverbandes 99 "Untere Hase"** wird auf folgendes hingewiesen: Sollten für Anlagen des Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverbandes 99 "Untere Hase" nachweislich Erschwernisse, Beeinträchtigungen oder Schäden auftreten, wird der Verband diese nach seiner Satzung und den damit verbundenen Veranlagungsregeln sowie dem Wasserhaushalts- und dem Niedersächsischen Wassergesetz in Rechnung stellen.

## **7.5 Sonstige städtebauliche Belange**

Alle weiteren städtebaulichen Belange bleiben durch die vorliegende Planung unberührt.

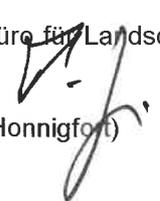
## **8. FRÜHERE FESTSETZUNGEN**

Entgegenstehende oder gleichlautende Festsetzungen im Bereich der Bebauungsplanänderung treten mit der Bekanntmachung nach § 10 BauGB außer Kraft. ,

Im Auftrage der Gemeinde Gersten ausgearbeitet:

49733 Haren/Ems, den 10. APR. 2012

Büro für Landschaftsplanung, Dienstleistung und Projektmanagement

  
(Honnigfort)

Diese Begründung zur 1. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Gewerbegebiet Gersten“ (Teilfläche A) hat dem Gemeinderat beim Satzungsbeschluß in seiner Sitzung am 22.03.2012 vorgelegen.

Gersten, den 23. April 2012

  
Köbbe  
- Bürgermeister -

