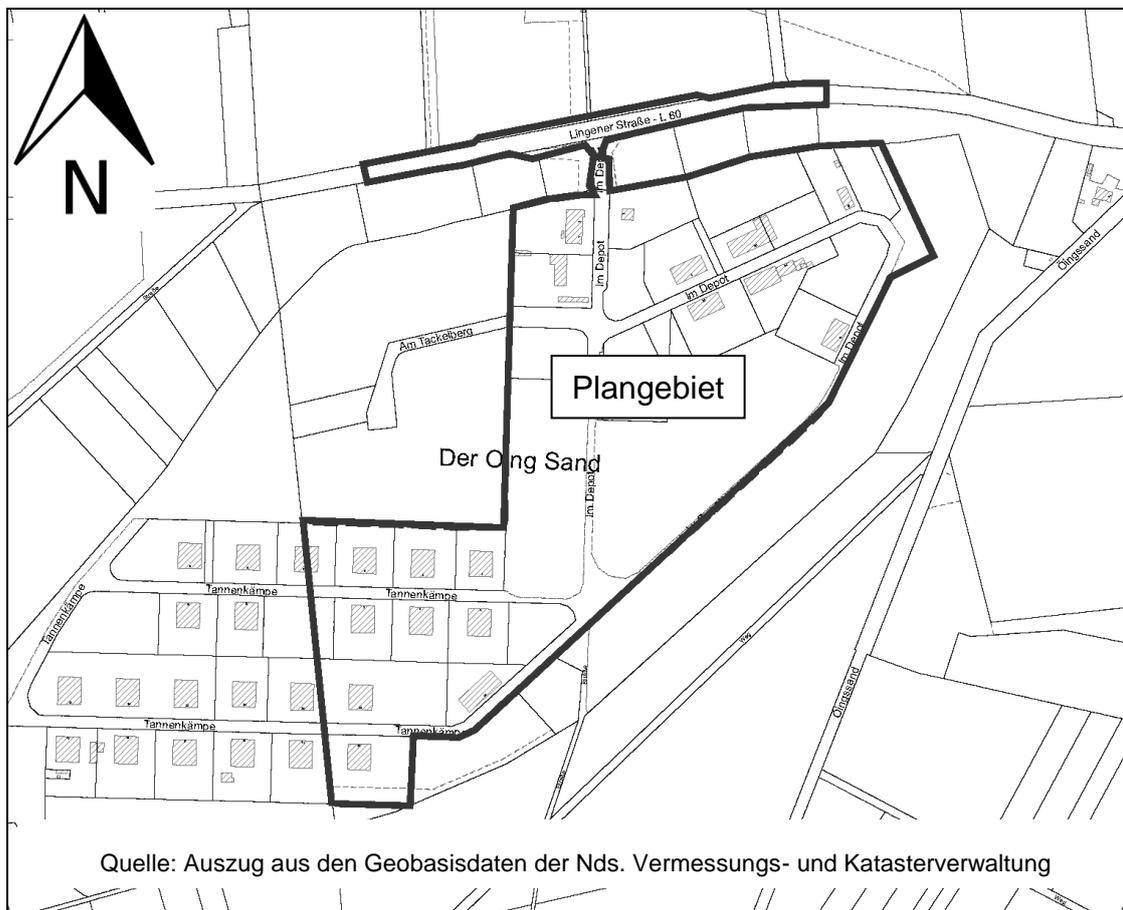




**Begründung**  
**zum Bebauungsplan**  
**Nr. 18 „Öings Sand“, 3. Änderung**  
**(Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB)**

- Entwurf -

- Auslegungsexemplar -



Inhalt	Seite
<b>1 LAGE UND ABGRENZUNG DES GEBIETES .....</b>	<b>2</b>
<b>2 PLANUNGSERFORDERNIS UND VORGABEN.....</b>	<b>2</b>
2.1    PLANUNGSANLASS UND ERFORDERNIS.....	2
2.2    VEREINFACHTES VERFAHREN.....	3
2.3    ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN UND BESTEHENDE FESTSETZUNGEN.....	4
<b>3 BESTEHENDE FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>4</b>
<b>4 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT .....</b>	<b>5</b>
<b>5 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG.....</b>	<b>5</b>
<b>6 VERFAHREN .....</b>	<b>5</b>

## **1 Lage und Abgrenzung des Gebietes**

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Öings Sand“ entspricht dem Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans Nr. 18.

Das Gebiet befindet sich westlich der Ortslage von Lengerich auf einem ehemaligen Bundeswehrdepot südlich der Lingener Straße (L60) und westlich der Straße Öingsand.

Die Lage und Abgrenzung des Gebietes ergibt sich aus der Satzung.

## **2 Planungserfordernis und Vorgaben**

### **2.1 Planungsanlass und Erfordernis**

Mit dem Bebauungsplan Nr. 18 der Gemeinde Lengerich, rechtskräftig seit dem 12.03.2002, und dem Bebauungsplan Nr. 13 „Tannenkämpe“ der Nachbargemeinde Langen wurde das ehemalige Bundeswehrdepot als gemeindeübergreifender Gewerbestandort entwickelt. Im Rahmen der Bebauungspläne Nr. 19, rechtskräftig seit dem 31.05.2011, und 18a, rechtskräftig seit dem 31.10.2012, wurde der Gewerbestandort nach Süden, Westen und Osten erweitert.

In einem Gewerbegebiet können gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zugelassen werden.

Das vorliegende Plangebiet soll in erster Linie zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes dienen. Es hat sich herausgestellt, dass die Zulassung der ausnahmsweise zulässigen Betriebswohnungen in einem Gewerbegebiet diese Betriebe erheblich einschränken kann, weil an den Wohnhäusern die entsprechenden Werte für schützenswer-

te Räume gemäß TA Lärm eingehalten werden müssen. Um den Gewerbebetrieben ausreichend Raum für eine Entwicklung zu geben, hat die Gemeinde daher beschlossen, innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 18 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter auszuschließen.

## 2.2 Vereinfachtes Verfahren

Gemäß § 13 BauGB kann die Gemeinde eine Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplanes im vereinfachten Verfahren durchführen, sofern

- durch die Planänderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b des BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Die vorliegende Planänderung umfasst den Bebauungsplan Nr. 18. Die Flächen in diesem Bebauungsplan sind überwiegend als Gewerbegebiet und Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Mit der Planänderung soll lediglich der Ausschluss von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter vorgenommen werden. Die Lage und die Gesamtgröße des Baugebietes werden nicht verändert. Auch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Baugrenzen bleiben unverändert bestehen.

Durch die Planänderung bleiben somit das grundsätzliche Planungskonzept und die Grundzüge des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 18 unberührt.

Bei der Planänderung handelt es sich um ein Vorhaben nach Nr. 18.8 der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (Bau eines Vorhabens, für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird). Der Schwellenwert für eine allgemeine Vorprüfung liegt für Städtebauprojekte bei einer zulässigen Grundfläche von mind. 2 ha. Diese Größe wird im vorliegenden Fall überschritten. Jedoch wurden die Flächen, wie beschrieben, bereits im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 18 fast vollständig als Gewerbegebiet ausgewiesen. Durch die vorliegende Planung erfolgt lediglich der Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, um innergebietliche Konflikte unter den Nutzungen auszuschließen.

Ein UVP-pflichtiges Vorhaben wird daher durch die vorliegende Planänderung nicht vorbereitet oder begründet. Ein Umweltbericht i.S.d. § 2a BauGB ist somit nicht erforderlich.

Das Plangebiet ist auch nicht Bestandteil eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke dieser in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Gebiete ergeben sich nicht.

Für die Planänderung sind damit die Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB gegeben. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

### **2.3 Örtliche Gegebenheiten und bestehende Festsetzungen**

Das Plangebiet ist Teil des Geländes des ehemaligen Bundeswehrdepots, welches im Rahmen mehrerer Bauleitplanverfahren als Gewerbebestandort entwickelt wurde. Das Gebiet umfasst Flächen südlich der Lingener Straße (L60). Die Gewerbeflächen sind durch gewerblich genutzte Gebäude und Hallen und mit Lagerflächen größtenteils bebaut. Teilflächen stellen sich als Rasenfläche dar.

## **3 Bestehende Festsetzungen**

### **Art und Maß der baulichen Nutzung**

Die mit dem Bebauungsplan Nr. 18 festgesetzte Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO bleibt durch die vorliegende Planung unverändert. Die in diesem Rahmen zu einzelnen Nutzungen getroffenen Festsetzungen, wie der Ausschluss von Vergnügungsstätten und Beherbergungsbetrieben, bleiben ebenso unberührt, wie die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise, den Baugrenzen sowie den zulässigen Emissionskontingenten. Damit bleiben für das gesamte Gebiet unverändert eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 bei maximal zulässigen zwei Vollgeschossen festgesetzt. Die 1. und 2. Änderung des Bebauungsplanes bleiben ebenfalls weiterhin bestehen.

### **Festsetzungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

Die Festsetzungen, Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 18 inklusive der 1. und 2. Änderung bleiben von der vorliegenden 3. Änderung unberührt.

## **4 Belange von Natur und Landschaft**

Nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist über Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Änderung von Bauleitplänen zu erwarten sind, nach den Vorschriften des Baugesetzbuches insbesondere des § 1a abzuwägen und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu entscheiden.

Für die Änderung oder Überplanung bestehender Bebauungspläne gilt § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB, nach dem nur solche Eingriffe auszugleichen sind, die über das durch die bisherigen Festsetzungen mögliche Maß an zu erwartenden Eingriffen hinausgehen.

Im vorliegenden Fall wurde das Gebiet bereits im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 18 vollständig als Gewerbegebiet bzw. Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die in diesem Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen bleiben unverändert bestehen. Durch die Planänderung wird der Ausschluss von Betriebswohnungen textlich festgesetzt. Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

## **5 Erschließung / Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist Teil eines technisch und verkehrlich vollständig erschlossenen Siedlungsbereiches. Die Belange der Ver- und Entsorgung wurden bereits im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 18 berücksichtigt. Diese Situation wird durch die vorliegende Planänderung nicht geändert.

Eine weitere Auseinandersetzung mit dieser Thematik ist daher im Rahmen dieser vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

## **6 Verfahren**

### **Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB)**

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 13 (2) Nr. 3 in Verbindung mit § 4 (2) BauGB an der Planung beteiligt. Diese Beteiligung erfolgte durch Zusendung des Planentwurfs sowie der dazugehörigen Begründung.

### **Öffentliche Auslegung**

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat zusammen mit der dazugehörigen Begründung vom ..... bis ..... öffentlich im Rathaus der Gemeinde Lengerich ausgelegt.

### Satzungsbeschluss

Die vorliegende Fassung der Begründung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom .....

Lengerich, den .....

.....

Bürgermeister