

GEMEINDE WESTOVERLEDINGEN

Landkreis Leer



Anlage 1:

Vorprüfung des Einzelfalles



Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB

Projekt: Gemeinde Westoverledingen, 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 1 „Am Rennschloot“

Die Gemeinde Westoverledingen beabsichtigt den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. IH 1 „Am Rennschloot“ aus dem Jahr 1999 für den Bereich zwischen dem Gewässer „Rennschloot“ und der Ihrener Straße in der Ortschaft Ihrhove an die geänderten Entwicklungsvorstellungen anzupassen. Zu diesem Zweck erfolgt die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 1 mit örtlichen Bauvorschriften.

Der Änderungsbereich entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. IH 1 und liegt in zentraler Lage der Ortschaft Ihrhove im Bereich der Grundschule Ihrhove. Nördlich schließt der Geltungsbereich mit dem Brandtsweg ab. Im Westen bildet das Gewässer „Rennschloot“ die Geltungsbereichsgrenze. Östlich grenzt das Plangebiet an die Ihrener Straße (K 24) und südlich an den Friedhof.

Ziel der vorliegenden Planung ist die Beordnung und städtebauliche Nachverdichtung innerhalb eines bereits erschlossenen Siedlungsbereiches, was der Forderung nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden entspricht. Der bestehende Charakter des Siedlungsbereiches soll dabei erhalten bleiben. Dazu sollen im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 1 die bestehenden Festsetzungen an die heutigen Entwicklungsvorstellungen angepasst werden. Zudem soll eine Erweiterung der sozialen Einrichtungen im Bereich der Grundschule Ihrhove ermöglicht werden, wofür die Gemeinbedarfsfläche erweitert werden muss. Entlang der Ihrener Straße als eine der Hauptstraßen in der Ortschaft Ihrhove sollen sich zukünftig neben Wohnhäusern vermehrt auch gewerbliche Nutzungen ansiedeln können, sodass hier die Ausweisung eines Mischgebietes erfolgt.

Das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 ist am 27.12.2006 im Bundesgesetzblatt (BGBl. I S. 3316) verkündet worden und am 01.01.2007 in Kraft getreten. Mit diesem Artikelgesetz soll insbesondere die Innenentwicklung der Städte und Gemeinden gestärkt werden. Dazu ist u. a. ein beschleunigtes Verfahren für Bebauungspläne der Innenstadt- und Ortskernentwicklung geschaffen worden. Nach diesem beschleunigten Verfahren können insbesondere zukünftig förmliche Umweltprüfungen bei Bebauungsplänen der Innenstadt- und Ortskernentwicklung von einer Größenordnung bis zu 20.000 m² zulässiger Grundfläche entfallen. Das Gleiche besagt der neu geschaffene § 13a BauGB auf der Grundlage der Vorprüfung des Einzelfalls zwischen 20.000 m² und 70.000 m² zulässiger Grundfläche.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 1 hat eine Größe von insgesamt 8,8 ha. Die zulässige Grundfläche wird über die Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO bestimmt. In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 (WA 1 und WA 2) wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 definiert. In dem festgesetzten Mischgebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von ebenfalls 0,4 festgesetzt. Durch die Festsetzungen soll eine ortstypische Bebauung und Nachverdichtung erreicht werden. Hinzu kommt die 1,8 ha große Fläche für den Gemeinbedarf, für die keine Grundflächenzahl festgesetzt wird, sodass rechnerisch eine vollständige Versiegelung anzusetzen ist. Insgesamt ergibt sich eine versiegelbare Fläche von 4,04 ha. Da somit die zulässige Grundfläche im Plangebiet zwischen 20.000 m² und 70.000 m² liegt, ist entsprechend eine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB durchzuführen.

Diese Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB wird im Folgenden anhand des Kriterienkatalogs der Anlage 2 BauGB durchgeführt.

Kriterien für die Vorprüfung des Einzelfalls (Anlage 2 BauGB)

1	Merkmale des Bebauungsplanes, insbesondere in Bezug auf ...	
1.1	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt;	<p>Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 1 hat eine Größe von insgesamt 8,8 ha. Die zulässige Grundfläche wird über die Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO bestimmt. Für die festgesetzten Mischgebiete sowie die allgemeinen Wohngebiete wird eine Grundflächenzahl von 0,4 definiert. Hinzukommt die rd. 1,8 ha große Fläche für den Gemeinbedarf für die keine Grundflächenzahl festgesetzt wird, sodass rechnerisch von einer vollständigen Versiegelung auszugehen ist. Ziel der vorliegenden Planung ist die Beordnung und städtebauliche Nachverdichtung innerhalb eines bereits erschlossenen Siedlungsbereiches, was der Forderung nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden entspricht. Insgesamt ergibt sich durch die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete und Mischgebiete eine versiegelbare Fläche von 4,04 ha. Einer unverhältnismäßig hohen Bebauungs- bzw. Versiegelungsdichte wird damit entgegengewirkt.</p> <p>Neben der Festsetzung einer GRZ wird das Maß der baulichen Nutzung zudem über die zulässige Zahl der Vollgeschosse baulicher Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO sowie über die Regelung der Bauhöhen durch die Festsetzung der First-, Trauf- und Sockelhöhen definiert.</p> <p>Darüber hinaus wird ergänzend zu den Festsetzungen des Ursprungsplanes definiert, dass je angefangene 200 m² eines Grundstückes mindestens ein kleinkroniger Baum mit einem Stammumfang von 12 cm, oder für je angefangene 400 m² eines Grundstückes mindestens ein großkroniger Baum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB zu pflanzen ist. Ferner sind die gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB festgesetzten Einzelbäume zu pflegen, zu schützen und auf Dauer zu erhalten.</p>

1.2	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;	<p>Für das Plangebiet liegt mit dem Bebauungsplan Nr. IH 1 „Am Rennschloot“ bereits eine verbindliche Bauleitplanung vor. Diese setzt für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindergarten und Schule fest. Außerdem werden für die Siedlungsflächen allgemeine Wohngebiete und ein kleineres Mischgebiet ausgewiesen. In den allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 (WA 1-2) sowie dem festgesetzten Mischgebiet wird eine GRZ von 0,4 festgelegt. Damit wird in diesen Bereichen eine einheitliche Bebauungsdichte ermöglicht. Für die Gemeinbedarfsfläche wird keine GRZ bestimmt, um der Gemeinde im Bereich der Grundschule Ihrhove Entwicklungsmöglichkeiten zu lassen.</p> <p>Ziel der vorliegenden Planung ist die Beordnung und städtebauliche Nachverdichtung innerhalb bereits erschlossener Siedlungsbereiche. Dazu werden die bestehenden Festsetzungen an die heutigen Entwicklungsvorstellungen angepasst. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 1 wird die Art der baulichen teilweise geändert. Es soll eine Erweiterung der sozialen Einrichtungen im Bereich der Grundschule Ihrhove ermöglicht werden. Darüber hinaus sollen sich entlang der Ihrener Straße zukünftig neben Wohnhäusern vermehrt auch gewerbliche Nutzungen ansiedeln können, sodass hier die Ausweisung eines Mischgebietes erfolgt.</p> <p>Neben der Beordnung und städtebaulichen Nachverdichtung strebt die Gemeinde Westoverledingen auch eine nachhaltige und klimaverträgliche Entwicklung des Plangebietes an. Hierfür ist für je angefangene 200 m² eines Grundstückes mindestens ein kleinkroniger Baum mit einem Stammumfang von 12 cm, oder für je angefangene 400 m² eines Grundstückes mindestens ein großkroniger Baum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB zu pflanzen.</p> <p>Weitere Pläne oder Programme werden durch die 1. Änderung des Bebauungsplans nicht beeinflusst.</p>
-----	--	--

1.3	die Bedeutung des Bebauungsplanes für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;	<p>Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 1 „Am Rennschloot“ wird mit der gemeindlichen Zielsetzung verfolgt, den Bereich zwischen dem Gewässer „Rennschloot“ und der Ihrener Straße in der Ortschaft Ihrhove an die geänderten Entwicklungsvorstellungen anzupassen. Damit schafft die Gemeinde Westoverledingen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich geordnete Nachverdichtung und wird so den Anforderungen an einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden des § 1a (2) BauGB gerecht.</p> <p>Die versiegelbare Grundfläche wird sich gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan Nr. IH 1 geringfügig um 1.980 m² erhöhen. Dies resultiert aus der Ausdehnung der Fläche für den Gemeinbedarf um 4.400 m² für die von einer vollständigen Versiegelung auszugehen ist in einen Bereich, der in der Ursprungsplanung als allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4 bzw. als Mischgebiet mit einer GRZ von 0,6 festgesetzt wurde.</p> <p>Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 1 wird festgesetzt, dass zur nachhaltigen und klimaverträglichen Entwicklung des Plangebietes je 200 m² angefangener Grundstücksfläche mindestens ein kleinkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von 12 cm oder für je angefangene 400 m² eines Grundstücks mindestens ein großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm zu pflanzen ist. Wenngleich diese Regelung auf die bestehenden Nutzungen aufgrund ihres Bestandsschutzes keine Auswirkungen hat, wird mit dieser Festsetzung eine langfristige klimaverträgliche Nutzung angestrebt.</p> <p>→ Aufgrund der innerstädtischen Lage, den aktuell vorhandenen Nutzungen sowie der Tatsache, dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes lediglich die städtebauliche Beordnung eines vorgeprägten Bereichs vorsieht sowie der im Verhältnis zur Gesamtfläche kleinräumigen Zunahme der Versiegelung in Verbindung mit dem Pflanzgebot klein- bzw. großkroniger Laubbäume, wird von <u>keinen</u> erheblichen Beeinträchtigungen ausgegangen.</p>
1.4	die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;	<p>Mit der vorliegenden Planung werden die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften (Flora und Fauna), Biologische Vielfalt, Boden und Fläche, Wasser, Klima/Luft und Orts- und Landschaftsbild nicht erheblich negativ beeinträchtigt. Der gesamte Geltungsbereich und seine Umgebung ist durch die vorhandene Bebauung stark vorgeprägt, die mit der geplanten 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 1 erhalten und städtebaulich beordnet werden soll. Die Erhöhung der zulässigen versiegelbaren Fläche beläuft sich auf lediglich rd. 2,25 % der Gesamtfläche des Geltungsbereichs, sodass nicht von erheblichen negativen Auswirkungen ausgegangen wird. Durch die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben und Vorschriften sowie festzusetzenden Nutzungsbeschränkungen durch textliche Festsetzungen und Hinweise sind <u>keine umweltbezogenen Probleme</u> für die o. g. Schutzgüter zu erwarten.</p>
1.5	die Bedeutung des Bebauungsplanes für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.	<p>Derzeit bestehen <u>keine</u> Hinweise, dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 1 eine Bedeutung für die Durchführung nationaler und internationaler Umweltvorschriften besitzt.</p>

2	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf ...	
2.1	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen;	Die Auswirkungen sind aufgrund der bestehenden Versiegelungsmöglichkeiten bzw. der bereits vorhandenen Versiegelung als unerheblich zu betrachten. Es sind keine besonderen oder schutzwürdigen Funktionen bekannt noch Schutzgebiete oder -objekte betroffen. → Es sind <u>keine</u> erheblichen nachteiligen Beeinträchtigungen zu erwarten.
2.2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;	Es werden durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 1 keine kumulativen und grenzüberschreitenden Auswirkungen erwartet, da es sich um einen innerhalb der bebauten Ortslage bereits weitestgehend bebauten bzw. so vorgeprägten Bereich handelt, der vorwiegend als allgemeines Wohngebiet bzw. Mischgebiet und Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt ist und durch die vorgesehene Neuordnung das Maß der möglichen Versiegelung lediglich geringfügig erhöht wird. → Es sind <u>keine</u> erheblichen nachteiligen Beeinträchtigungen zu erwarten.
2.3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen);	Ein besonderes Umweltrisiko wird derzeit nicht gesehen, zumal besondere Produktionsbetriebe nicht vorgesehen sind, noch die Lage des Plangebietes besondere Risiken beinhaltet. → Es werden <u>keine</u> erheblichen Risiken für die Umwelt erwartet.
2.4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;	Die prognostizierten Auswirkungen (Flächenversiegelung, Verlust von Lebensraum für Pflanzen und Tieren) beschränken sich auf den Nahbereich des tatsächlichen Bauvorhabens. Auswirkungen, die über die Grenze des Geltungsbereiches hinausgehen, sind derzeit nicht zu erwarten.
2.5	die Bedeutung und Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebietes aufgrund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebietes jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;	Eine besondere Bedeutung und Sensibilität des Plangebietes liegt <u>nicht</u> vor. Vielmehr handelt es sich um einen bereits bebauten Bereich der Ortslage Ihrhoves in der Gemeinde Westoverledingen.
2.6	folgende Gebiete:	
2.6.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Abs. 1 Nr. 8 BNatSchG	Natura 2000-Gebiete sind von der Planung <u>nicht betroffen</u> .
2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG, soweit nicht bereits von Nr. 2.6.1 erfasst,	Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG sind von der Planung <u>nicht betroffen</u> .
2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 BNatSchG, soweit nicht bereits von Nr. 2.6.1 erfasst,	Nationalparke gemäß § 24 BNatSchG sind von der Planung <u>nicht betroffen</u> .
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 BNatSchG,	Weder gemäß § 25 BNatSchG geschützte Biosphärenreservate noch gemäß § 26 BNatSchG geschützte Landschaftsschutzgebiete werden von der Planung berührt.
2.6.5	Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG	Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG und § 24 NAGBNatSchG sind von der Planung <u>nicht betroffen</u> .

2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes oder Heilquellenschutzgebiete (§ 53 Abs. 4 WHG) sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 WHG	Wasserschutzgebiete gemäß § 51 WHG, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 WHG sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 WHG werden von der Planung <u>nicht berührt</u> .
2.6.7	Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,	Hierzu liegen keine Informationen vor. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass über die Regelungen der bestehenden Bauleitplanung die Umweltqualitätsnormen <u>nicht überschritten</u> werden.
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte (§ 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes)	Das Plangebiet liegt inmitten der Ortslage Ihrhoves mit einer vorhandenen hohen Siedlungsdichte. Mit der Planung wird den Grundsätzen der Raumordnung gem. § 2 Abs. 2 Nr. 2 ROG entsprochen.
2.6.9	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind, sind von der Planung nach derzeitigem Kenntnisstand <u>nicht betroffen</u> .

Die Gemeinde Westoverledingen kommt aufgrund der durchgeführten Vorprüfung des Einzelfalls zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 1 „Am Rennschloot“, nicht zuletzt aufgrund der vorhandenen bauleitplanerischen Situation (bestehende Möglichkeit der Versiegelung auf der Grundlage des Ursprungsbebauungsplanes unter Berücksichtigung der durchgeführten Änderungen), zum Zeitpunkt dieser Vorprüfung zu erwarten sind. Demgemäß kann die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 1 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Eine förmliche Umweltprüfung ist nicht erforderlich.