

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

Projekt: **Gemeinde Westoverledingen, 4. Änderung Bebauungsplan Nr. Ih 2 „Lüdweg“**

Die Gemeinde Westoverledingen beabsichtigt den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. Ih 2 „Lüdweg“ aus dem Jahre 1963 für die Ortschaft Ihrhove am nördlichen Ortstrand im Bereich zwischen der Straße „Lüdweg“ im Osten und der Bahntrasse im Westen sowie der „Beethovenstraße“ im Norden und der „Händelstraße“ im Süden zu ändern. Ziel der beabsichtigten 4. Planänderung sind der sorgsame Umgang mit Grund und Boden in Form der Ermöglichung der Nachverdichtung beispielsweise durch Vergrößerung der Bauteppiche.

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih 2 umfasst eine ca. 9,7 ha große Fläche. Für den gesamten Geltungsbereich der 4. Änderung liegt derzeit ein rechtskräftiger Bebauungsplan aus dem Jahre 1963 mit seiner 3. Änderung aus dem Jahre 1976 vor. Dieser legt abgesehen von einem Fußwege- und Straßennetz mit öffentlichen Parkflächen, Spielplätzen und zu erhaltenden Wallhecken nebst geplanten Grünflächen, Kleinsiedlungsgebiete und Allgemeine Wohngebiete mit einer II-geschossigen und offenen Bauweise sowie einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 als auch Baugrenzen und Baulinien fest.

Städtebauliches Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet sicherzustellen. Die bestehenden Festsetzungen aus dem Ursprungsplan werden zum Teil übernommen und ergänzt. Im gesamten Änderungsbereich werden einheitliche Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Damit wird die Art der baulichen Nutzung gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan mit seinen Änderungen nur in kleineren Bereichen geändert, in denen sich die Nutzungsstruktur bereits als Allgemeines Wohngebiet entwickelt hat. Somit erfolgt überwiegend eine Festsetzung des Bestandes. In den allgemeinen Wohngebieten wird gemäß der ursprünglichen Festsetzung in Verbindung mit dem vorhandenen Bestand eine GRZ von 0,4 festgelegt. Damit wird eine einheitliche Bebauungsdichte ermöglicht. Von der ursprünglichen Festsetzung einer GFZ und einer II-Geschossigkeit wird Abstand genommen, da gemäß den gesamtheitlichen Zielvorgaben der Gemeinde das Gebiet mit einer I-Geschossigkeit geregelt werden soll, die ein optisches einheitliches und behutsam entwickeltes Wohngebiet für zukünftige Bauvorhaben vorbereiten möchte. Um die Entwicklungsabsichten eines möglichst einheitlichen Nebeneinanders von ortstypischen Einfamilienhäusern weiter zu fördern sollen Gebäude mit einer maximalen Traufhöhe von 4,50 m und einer maximalen Firsthöhe von maximal 9,00 m zulässig sein. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine behutsame Nachverdichtung zu schaffen, werden die Baufenster durch die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 2 vergrößert. Folglich werden die Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO in einem Abstand von 3,00 m zur Geltungsbereichsgrenze sowie zu den Verkehrsflächen festgesetzt. Die Abstände von 5 m werden zu bestehenden Wallhecken als Schutzstreifen vorgegeben, ebenso wie zu erhaltenden Bäumen. Durch die fokussierte Innenentwicklung wird einer Zersiedelung des Siedlungsraumes entgegengewirkt und die vorhandene Infrastruktur kann genutzt werden.

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.

Wie oben beschrieben, ergibt sich durch die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete eine Grundfläche von 2,46 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 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1h 2 hat eine Größe von rd. 9,7 ha. Die zulässige Grundfläche wird über die Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO bestimmt. In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten wird eine Grundflächenzahl von 0,4 definiert. In Verbindung mit einer behutsamen Vergrößerung des innerhalb der Baugrenzen liegenden Bereichs soll überwiegend die planungsrechtliche Sicherung des Bestandes sowie eine angepasste Nachverdichtung erreicht werden. Insgesamt ergibt sich durch die festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete eine Grundfläche von rd. 2,46 ha; bei einer maximalen Versiegelung einschließlich der zulässigen Überschreitung der GRZ um 50% gem. § 19 (4) BauNVO erhöht sich diese auf bis zu 3,69 ha. Gemäß der zugrundeliegenden Ursprungsplanung ist eine maximal Versiegelung von rd. 3,26 ha (bzw. mit Überschreitung gem. seinerzeit geltender BauNVO bis zu rd. 8,16 ha) zulässig. Einer unverhältnismäßig hohen Bebauungs- bzw. Versiegelungsdichte. Wie sie im aktuellen Zustand noch zulässig wäre, 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 Firsthöhen definiert. Diese liegt im gesamten Geltungsbereich bei maximal 9,00 m. Damit wird dort eine an die Bestandsbebauung angepasste Höhenentwicklung ermöglicht, städtebaulichen Fehlentwicklungen durch überhöhte Gebäude wird hingegen vorgebeugt.</p> <p>Im Rahmen der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes wurden die in der Örtlichkeit vorhandenen Wallhecken lagegenau aufgemessen und als Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts festgesetzt. Entlang der Wallhecken werden ergänzend Wallheckenschutzstreifen vorgesehen, die aufgrund der vor Ort ausgeprägten Strukturen als Hinweis in die Planunterlagen aufgenommen werden. Auf eine zeichnerische Darstellung wird verzichtet.</p>

1.2	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;	<p>Für das Plangebiet liegt mit dem Bebauungsplan Nr. Ih 2 bzw. seiner 3. Änderung bereits eine verbindliche Bauleitplanung vor. Die bestehenden Festsetzungen aus dem Ursprungsplan werden im Wesentlichen übernommen und ergänzt. Im gesamten Änderungsbereich werden einheitliche Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Damit wird die Art der baulichen Nutzung gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan mit seinen Änderungen nur in kleineren Bereichen geändert, in denen sich die Nutzungsstruktur bereits als Allgemeines Wohngebiet entwickelt hat. Somit erfolgt überwiegend eine Festsetzung des Bestandes. In den allgemeinen Wohngebieten wird gemäß der ursprünglichen Festsetzung in Verbindung mit dem vorhandenen Bestand eine GRZ von 0,4 festgelegt. Damit wird eine einheitliche Bebauungsdichte ermöglicht. Von der ursprünglichen Festsetzung einer GFZ und einer II-Geschossigkeit wird Abstand genommen, da gemäß den gesamtheitlichen Zielvorgaben der Gemeinde das Gebiet mit einer I-Geschossigkeit beregelt werden soll, die ein optisches einheitliches und behutsam entwickeltes Wohngebiet für zukünftige Bauvorhaben vorbereiten möchte. Um die Entwicklungsabsichten eines möglichst einheitlichen Nebeneinanders von ortstypischen Einfamilienhäusern weiter zu fördern sollen Gebäude mit einer maximalen Traufhöhe von 4,50 m und einer maximalen Firsthöhe von maximal 9,00 m zulässig sein. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine behutsame Nachverdichtung zu schaffen, werden die Baufenster durch die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 2 vergrößert. Folglich werden die Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO in einem Abstand von 3,00 m zur Geltungsbereichsgrenze sowie zu den Verkehrsflächen festgesetzt. Die Abstände von 5 m werden zu bestehenden Wallhecken als Schutzstreifen vorgegeben, ebenso wie zu erhaltenden Bäumen. Durch die fokussierte Innenentwicklung wird einer Zersiedlung des Siedlungsraumes entgegengewirkt und die vorhandene Infrastruktur kann genutzt werden.</p> <p>Im zugrundeliegenden Ursprungsbebauungsplan wurden die im Plangebiet vorhandenen Wallhecken als zu erhalten festgesetzt. Im Rahmen der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes wurden die in der Örtlichkeit vorhandenen Wallhecken lagegenau aufgemessen und als Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts festgesetzt. Entlang der Wallhecken werden ergänzend Wallheckenschutzstreifen vorgesehen, die aufgrund der vor Ort ausgeprägten Strukturen als Hinweis in die Planunterlagen aufgenommen werden. Auf eine zeichnerische Darstellung wird verzichtet.</p> <p>Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Westoverledingen, aus dem Jahr 2005, wird das Plangebiet entsprechend der Festsetzungen im Ursprungsbebauungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung wird die Art der baulichen Nutzung nicht geändert. Folglich gilt die Änderung als aus der vorbereitenden Bauleitplanung entwickelt.</p> <p>Weitere Pläne oder Programme werden durch die 1. Änderung des Bebauungsplans nicht beeinflusst.</p>
-----	------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

1.3	<p>die Bedeutung des Bebauungsplanes für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;</p>	<p>Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih 2 wird mit der gemeindlichen Zielsetzung verfolgt, das bestehende Wohngebiet im Ortsteil Ihrhove in Hinblick auf die aktuellen städtebaulichen Vorstellungen neu zu beordnen.</p> <p>Der Geltungsbereich ist bereits von Wohnbebauung geprägt und grenzt an weitere Wohngebiete.</p> <p>Die versiegelbare Grundfläche wird gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan verringert (rd. 0,8 ha) so dass unter Berücksichtigung der aktuellen Vorprägungen keine Beeinträchtigungen über das bereits mögliche Maß hinaus entstehen.</p> <p>Aufgrund der innerstädtischen Lage, den aktuell vorhandenen Nutzungen sowie der Tatsache, dass der Bebauungsplan lediglich die städtebauliche Beordnung eines vorgeprägten Bereichs vorsieht, wird insgesamt von <u>keinen</u> erheblichen Beeinträchtigungen ausgegangen.</p>
1.4	<p>die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;</p>	<p>Wie oben bereits beschrieben, wird die maximal zulässige Versiegelung verringert. Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Vorprägungen des Plangebietes und seiner Umgebung, wird mit der vorliegenden Planung daher <u>kein</u> zusätzlicher erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft hervorgerufen. Es erfolgt eine Beregelung über eine maximal zulässige Versiegelung von 30 % (zzgl. Überschreitung gem. § 19 BauNVO) und damit eine Zurücknahme im Vergleich zum Ursprungsplan. Die im Ursprungsplan als zu erhalten festgesetzten Wallhecken wurden lagegenau aufgemessen und werden als Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechts festgesetzt. Ihnen wird ergänzend ein Wallheckenschutzstreifen vorgelagert.</p> <p>Mit der vorliegenden Planung werden die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften (Flora und Fauna), Biologische Vielfalt, Boden / Fläche, Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild somit nicht erheblich negativ beeinträchtigt. Der gesamte Geltungsbereich und seine Umgebung ist durch die vorhandene Bebauung geprägt, die mit der geplanten 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih 2 erhalten und städtebaulich geordnet werden soll. Das Maß der zulässigen baulichen Ausnutzung wird gegenüber den bestehenden Festsetzungen zurückgenommen. Durch die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben und Vorschriften sowie festzusetzenden Nutzungsbeschränkungen durch textliche Festsetzungen, Hinweise und örtliche Bauvorschriften sind <u>keine umweltbezogenen Probleme</u> für die o. g. Schutzgüter zu erwarten.</p>
1.5	<p>die Bedeutung des Bebauungsplanes für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.</p>	<p>Derzeit bestehen <u>keine</u> Hinweise, dass die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih 2 eine Bedeutung für die Durchführung nationaler und internationaler Umweltvorschriften besitzt.</p>

2	<p>Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf ...</p>	
---	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

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 <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. W 38 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 festgesetzt ist und durch die vorgesehene Neuordnung das Maß der möglichen Versiegelung verringert 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;	
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 im Ortsteil Ihrhove.
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 NNatSchG 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 innerhalb bebauter Bereiche 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 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih 2, nicht zuletzt aufgrund der vorhandenen bauleitplanerischen Situation (bestehende Möglichkeit der Versiegelung auf der Grundlage des Ursprungsbebauungsplanes), zum Zeitpunkt dieser Vorprüfung zu erwarten sind. Demgemäß kann die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih 2 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Eine förmliche Umweltprüfung ist nicht erforderlich.