



**Thalen
Consult**

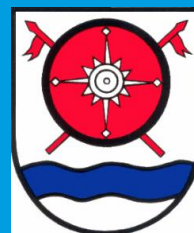
Thalen Consult GmbH
Urwaldstraße 39 | 26340 Neuenburg
T 04452 916-0 | F 04452 916-101
E-Mail info@thalen.de | www.thalen.de

INGENIEURE - ARCHITEKTEN - STADTPLANER

BEBAUUNGSPLAN IH6 „GROßWOLDER STRAßE“, 2. ÄNDERUNG

Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB und Überprüfung auf Anwendbarkeit des § 13a BauGB

Gemeinde Westoverledingen



PROJ.NR. 11751 | 14.04.2022

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Veranlassung	4
2.	Rechtliche Grundlagen	4
3.	Lage und Bestand	4
4.	Beschreibung der Planung	5
5.	Größe der Grundfläche.....	6
6.	Kompensation.....	6
7.	Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 BauGB.....	7
8.	Fazit 11	

1. Veranlassung

Die gegenwärtig rechtswirksamen Festsetzungen des B-Planes Ih6 „Großwolder Straße“ sind vorwiegend auf eine Wohnnutzung ausgerichtet.

Der rechtswirksame Bebauungsplan lässt 2 Vollgeschosse zu. Dies wurde aber auf dem größten Teil der Grundstücke nicht ausgenutzt. Dafür gibt es große Gartenbereiche, die nicht baulich genutzt werden können. Daher hat die Gemeinde entschieden, durch die Erweiterung der Baufenster eine Nachverdichtung in der Fläche zu ermöglichen und gleichzeitig den vorhandenen Charakter der Bebauung mit vorwiegend eingeschossigen Häusern zu erhalten.

Zudem werden die Grundstücke entlang der K 23 „Großwolder Straße“ als gemischte Bauflächen ausgewiesen. Hier werden 2 Vollgeschosse weiter zulässig sein.

Für die Umsetzung der o. g. angestrebten städtebaulichen Entwicklung ist eine Änderung des Bebauungsplans Ih6 „Großwolder Straße“ der Gemeinde Westoverledingen erforderlich.

2. Rechtliche Grundlagen

Die 2. Änderung des B-Planes Ih6 soll im beschleunigten Verfahren nach Vorschriften des § 13a BauGB aufgestellt werden. Da die im B-Plan festgesetzte Grundfläche ca. 21.257 m² beträgt, fällt die Planung unter die Anwendungsbedingungen des § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 a Abs. 1 Nr.2 BauGB sind:

- Die Größe der festgesetzten Grundfläche beträgt 20.000 m² bis weniger 70.000 m².
- Vorprüfung des Einzelfalls, die unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 BauGB genannten Kriterien zu dem Ergebnis gekommen ist, dass keine erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind (einschl. die Zulässigkeit der Vorhaben mit UVP-Pflicht).
- Es darf kein Natura 2000-Gebiet erheblich beeinträchtigt werden.
- Es dürfen bei der Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sein.

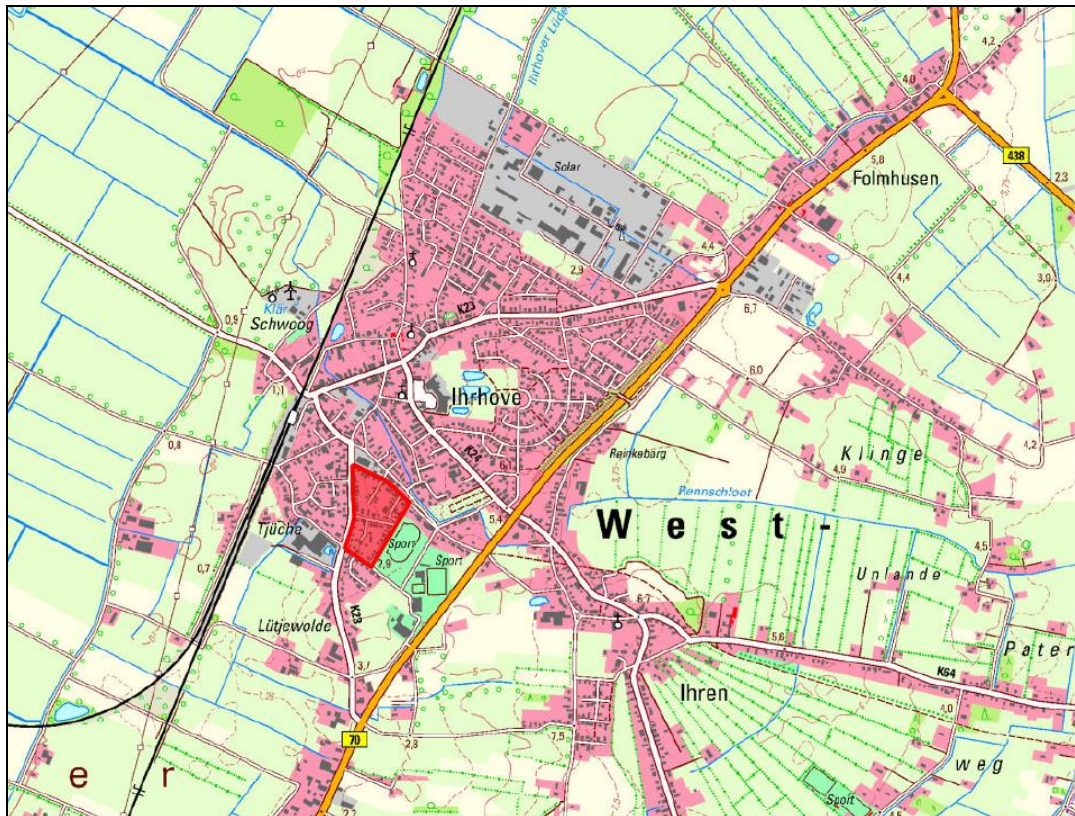
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB analog § 4 Abs. 1 zu beteiligen.

3. Lage und Bestand

Der Planbereich liegt mitten in der Ortschaft Ihrhove, zwischen der Hauptverkehrsstraße K 23 „Großwolder Straße“ und dem Sportplatz. Nördlich begrenzt die „Goethestraße“ das Plangebiet und südlich die „Tjücher Gaste“. Der Geltungsbereich umfasst ca. 6,2 ha und ist überwiegend durch Wohnnutzung mit regional- und orts-

typisch freistehenden Einzelhäusern mit geneigten Dächern gekennzeichnet. Für den gesamten Geltungsbereich gilt eine Überbaubarkeit mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3.

Abbildung 1: Lage des Geltungsbereiches (rot umrandet) in der Gemeinde Westoverledingen (o. M.)



4. Beschreibung der Planung

Die vorliegende Planung umfasst folgende Änderungen im Vergleich zum rechtswirksamen B-Plan:

- Ausweisung eines Mischgebiets entlang der K 23 „Großwolder Straße“.
- Änderung von reinen Wohngebieten (WR) zu allgemeinen Wohngebieten (WA) im südlichen Bereich.
- Änderung der GRZ von 0,3 auf 0,4; dadurch eine mögliche Mehrversiegelung für die Hauptnutzungen von maximal 5.314 m².
- Reduzierung der Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen zu einem mit Ausnahme des Mischgebiets.
- Geschossflächenzahl entfällt, stattdessen wird die maximale Höhe der baulichen Anlagen geregelt.

- Darstellung der Abgrenzung der Lärmpegelbereiche II bis IV mit entsprechenden Lärmschutzmaßnahmen.

5. Größe der Grundfläche

An dieser Stelle erfolgt die Berechnung der zulässigen Grundfläche i. S. § 19 Abs. 2 BauGB, die für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens relevant ist. Bei der Ermittlung dieser sind nur die Festsetzungen zur Hauptnutzung anzuwenden, die zulässige Überschreitung der GRZ sowie Versiegelungen durch die Verkehrsflächen sind nicht zu berücksichtigen.

Nutzung	GRZ	Fläche, m ²	Grundfläche, m ²
Verkehrsfläche		8.426	
Mischgebiet	0,4	9.430	3.772
allg. Wohngebiet	0,4	43.713	17.485
Grünfläche		301	
Wasserfläche		574	
Insgesamt		62.444	21.257

Demnach beträgt die gesamt festgesetzte Grundfläche im Plangebiet 21.257 m² und fällt somit unter Anwendung von § 13a Abs. 1 Nr. 2.

6. Kompensation

Der rechtskräftige Bebauungsplan weist für die reinen Wohngebietsflächen und allgemeinen Wohngebietsflächen eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 aus.

Im Jahr 1978, in dem die 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen wurde, bezog die damals gültige BauNVO die Nebenanlagen nicht in die Berechnung der GRZ mit ein. Somit ist im Bestand eine uneingeschränkte Versiegelung der Grundstücke durch Nebenanlagen zulässig.

Es fällt somit kein Kompensationsbedarf an, da der rechtlich zulässige maximale Versiegelungsgrad verringert wird.

7. Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 BauGB

Prüfkriterien	Erläuterung	voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen	
		ja	nein
1. Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf			
1.1 das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Absatz 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt	<p>Es handelt sich um die Änderung eines rechtswirksamen Bebauungsplanes. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 6,2 ha. Diese ist bereits bebaut.</p> <p>Die maximal festgesetzten Grundflächen nach § 19 BauNVO betragen 21.257 m².</p> <p>Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung umfassen allgemeine Wohngebiete (WA) und ein Mischgebiet (MI) entlang der K 23 „Großwolder Straße“.</p> <p>Es wird einheitlich eine GRZ von 0,4 festgesetzt.</p> <p>Das Höchstmaß der zulässigen Vollgeschosse wird von 2 auf 1 reduziert (MI ausgenommen), gleichzeitig werden die Baugrenzen im Plangebiet vergrößert.</p> <p>Die Bebauungsplanänderung bereitet keine UVP-pflichtigen Vorhaben vor.</p>		X
1.2 das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst	<p>Die Planung entspricht den übergeordneten Planungen (RROP, FNP). Lediglich für den Bereich mit der Nutzungsänderung zu Mi bedarf es der Anpassung im FNP der Gemeinde. Diese erfolgt durch eine Berichtigung.</p> <p>Weitere Auswirkungen auf übergeordnete Pläne und Programme sind nicht gegeben.</p>		X

Prüfkriterien	Erläuterung	voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen	
		ja	nein
1.3 Die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung	<p>Das Plangebiet ist bereits heute aufgrund der vorhandenen Bebauung und der zentralen Lage im Ort durch die anthropogenen Nutzungen stark geprägt. Somit werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter der Natur und Landschaft (Boden, Wasser, Landschaftsbild, Klima, Biotope und biologische Vielfalt) als gering eingestuft.</p> <p>Hinsichtlich der Schallemissionen und Vermeidung der negativen Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit werden entsprechende Festsetzungen zu flächenbezogene Schalleistungspegel und Anforderungen an Schallschutzmaßnahmen getroffen.</p> <p>Die Förderung der nachhaltigen Entwicklung bei der vorliegenden Planung erfolgt durch die Optimierung der Nutzung im Innenbereich und Vermeidung der Flächeninanspruchnahme im Außenbereich.</p>		X
1.4 Die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme	Durch die Bebauungsplanänderung werden keine umwelt- und gesundheitsbezogenen Probleme erwartet.		X
1.5 die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.	<p>Der Bebauungsplan hat keine Relevanz für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.</p> <p>Es liegen keine Natura 2000-Gebiete im Wirkungsbereich der Planung.</p>		X
2. Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf			

Prüfkriterien	Erläuterung	voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen	
		ja	nein
2.1 die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen	Bei der Einhaltung der Festsetzungen werden keine Umweltauswirkungen erwartet, die über das bereits bestehende bzw. zulässige Maß hinausgehen.		X
2.2 den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen	Es sind keine kumulativen oder grenzüberschreitenden Auswirkungen zu erwarten.		X
2.3 die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen)	Die vorliegende Planung schafft keine Voraussetzungen für Nutzungen, die zusätzliche Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen) darstellen.		X
2.4 den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen	Es sind keine über das Plangebiet hinausgehenden Auswirkungen zu erwarten.		X
2.5 die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten	Die Planung erstreckt sich innerhalb eines wirksamen B-Planes, der im Rahmen der Zulässigkeiten umgesetzt wurde. Bereiche mit besonderen natürlichen Merkmalen, kulturellen Erbe oder mit einer Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten sind innerhalb des Planungsgebietes nicht vorhanden.		X
2.6 folgende Gebiete:			

Prüfkriterien	Erläuterung	voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen	
		ja	nein
2.6.1 Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nr. 8 des BNatSchG	Das nächstgelegene EU-Vogelschutzgebiet V 10 „Emsmarsch von Leer bis Emden“ liegt rund 5,25, das EU-Vogelschutzgebiet V 06 „Rheiderland“ liegt rund 5,75 km entfernt; es bestehen keine Wirkpfade.		X
2.6.2 Naturschutzgebiete gemäß § 23 des BNatSchG, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst	Die nächsten Naturschutzgebiete, die nicht unter die genannten Schutzgebiete von 2.6.1 fallen, liegen mehr als 9 km entfernt; es bestehen keine Wirkpfade.		X
2.6.3 Nationalparke gemäß § 24 des BNatSchG, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst	Der Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer liegt rund 18 km entfernt; es bestehen keine Wirkpfade		X
2.6.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des BNatSchG	Das LSG „Rheiderland“ liegt rund 5,5 km entfernt; es bestehen keine Wirkpfade		X
2.6.5 gesetzlich geschützte Biotopie gemäß § 30 des BNatSchG,	gesetzlich geschützte Biotopie im Planungsraum oder der nahen Umgebung, die beeinträchtigt werden könnten, sind nicht vorhanden		X
2.6.6 Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des WHG, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Abs. 4 des WHG sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des WHG	Das nächste Trinkwasserschutzgebiet „Collinghorst“ befindet sind rund 3,2 km östlich; das nächstgelegene Überschwemmungsgebiet „Ems“ liegt 7 km südwestlich; es bestehen keine Wirkpfade		X

Prüfkriterien	Erläuterung	voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen	
		ja	nein
2.6.7 Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	Der chemische Zustand des Grundwassers ist insgesamt schlecht, es besteht keine Verschlechterungsgefahr durch die weitere Bebauung, da es sich um eine Wohnnutzung handelt		X
2.6.8 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des ROG	Nicht betroffen		X
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.	Nicht vorhanden		X

8. Fazit

Die vorliegende Vorprüfung des Einfalls kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben unter Berücksichtigung der Kriterien in Anlage 2 zum BauGB und der Merkmale des Vorhabens voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen sind. Somit kann das Verfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

Gemeinde Westoverledingen

Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB zur 2. Änderung B-Plan Ih6 „Großwolder Straße“

Aufgestellt:

Thalen Consult GmbH

Neuenburg, den 20.04.2022

i. A. M. Sc. Linda Auping