



**Thalen  
Consult**

**Thalen Consult GmbH**  
Urwaldstraße 39 | 26340 Neuenburg  
T 04452 916-0 | F 04452 916-101  
E-Mail [info@thalen.de](mailto:info@thalen.de) | [www.thalen.de](http://www.thalen.de)

INGENIEURE - ARCHITEKTEN - STADTPLANER

## **BEBAUUNGSPLAN S4 „ZWISCHEN KÖNIGSTRAÙE UND EEKEWEG“, 2. ÄNDERUNG**

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

**Gemeinde Westoverledingen**



PROJ.NR. 11750 | 04.05.2022

## Gemeinde Westoverledingen

---

Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB zur 2. Änderung B-Plan S4 „Zwischen Königstraße und Eekeweg“

## INHALTSVERZEICHNIS

1.	Veranlassung .....	4
2.	Rechtliche Grundlagen .....	4
3.	Lage und Bestand .....	4
4.	Beschreibung der Planung .....	6
5.	Größe der Grundfläche.....	6
6.	Kompensation.....	6
7.	Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 BauGB.....	8
8.	Fazit	12

## 1. Veranlassung

Die gegenwärtig rechtswirksamen Festsetzungen des B-Planes S4 „Zwischen Königstraße und Eekeweg“ sind vorwiegend auf Wohnnutzung ausgerichtet.

Der rechtswirksame Bebauungsplan lässt überwiegend 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.

Die Ausweisung von Mischgebietsflächen entlang der K 60 „Königstraße“ bleibt bestehen. Im straßennahen Bereich werden 2 Vollgeschosse weiter zulässig sein.

Für die Umsetzung der o. g. angestrebten städtebaulichen Entwicklung ist eine erneute Änderung des Bebauungsplans S4 „Zwischen Königstraße und Eekeweg“ der Gemeinde Westoverledingen erforderlich.

## 2. Rechtliche Grundlagen

Die 2. Änderung des B-Planes Ih6 soll im beschleunigten Verfahren nach den Vorschriften des § 13a BauGB aufgestellt werden. Da die im B-Plan festgesetzte Grundfläche ca. 45.684 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> bis weniger 70.000 m<sup>2</sup>.
- 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

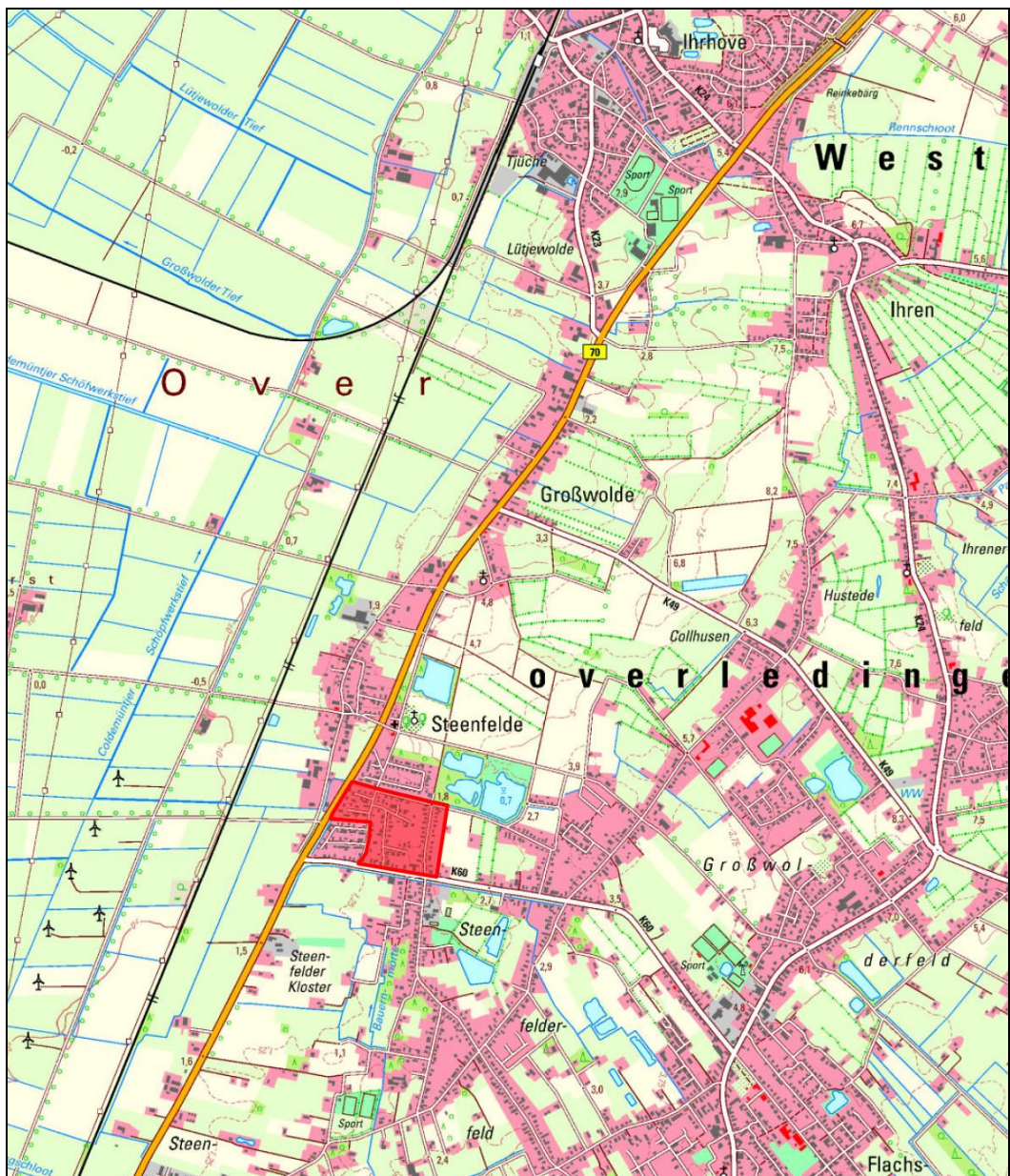
Das Plangebiet liegt im westlichen Teil der Ortschaft Steenfelde, zwischen der Hauptverkehrsstraße K 60 „Königstraße“ im Süden und dem „Eekeweg“ im Norden. Der Geltungsbereich endet im Osten hinter der Häuserreihe östlich der „Mühlenstraße“ an einer (Wall)Hecke. Dahinter liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen.

## Gemeinde Westoverledingen

### Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB zur 2. Änderung B-Plan S4 „Zwischen Königstraße und Eekeweg“

Im Südwesten bildet die „Nelkenstraße“ die Grenze des Geltungsbereiches, im Nordwesten reicht das Plangebiet bis an die B 70 „Großwolder Straße“ heran. Der Geltungsbereich umfasst ca. 13,6 ha und ist überwiegend durch Wohnnutzung mit regional- und ortstypisch freistehenden Einzelhäusern mit geneigten Dächern gekennzeichnet. Im Süden an der K 60 „Königstraße“ liegt ein Mischgebiet. Für den gesamten Geltungsbereich gilt eine Überbaubarkeit mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, mit Ausnahme des Kleinsiedlungsgebiets an der östlichen Grenze des Plangebiets (GRZ 0,2).

Abb. 1: Lage des Geltungsbereichs (rote Fläche) in der Gemeinde Westoverledingen (o. M.)



#### 4. Beschreibung der Planung

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

- Überplanung des Kleinsiedlungsgebiets (WS) an der östlichen Grenze des Plangebiets als allgemeines Wohngebiet (WA) mit Anhebung der GRZ von 0,2 auf 0,4; somit eine mögliche Mehrversiegelung für Hauptnutzungen von 3.377 m<sup>2</sup>.
- Untergliederung des Mischgebiets (MI) in einen straßennahen (MI 1) und rückwärtigen Teil (MI 2).
- Reduzierung der Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen zu einem mit Ausnahme von MI 1.
- Geschossflächenzahl) entfällt, stattdessen wird die maximale Höhe der baulichen Anlagen geregelt.
- Darstellung der Abgrenzung der Lärmpegelbereiche II bis V mit entsprechenden Lärmschutzmaßnahmen.
- Die bestehende Wallhecke wird mit einem Schutzstreifen von 5 m in den Plan aufgenommen. Ein Teilabschnitt von 34 m Länge zwischen den Grundstücken 31 und 33 an der Königstraße ist nicht mehr vorhanden und wird kompensiert.

#### 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 <sup>2</sup>	Grundfläche, m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche		15.532	
Mischgebiet	0,4	13.871	5.548
allg. Wohngebiet	0,4	100.340	40.136
Grünfläche		6.211	
<b>Insgesamt</b>		<b>135.954</b>	<b>45.684</b>

Demnach beträgt die gesamt festgesetzte Grundfläche im Plangebiet 45.684 m<sup>2</sup> und fällt somit unter Anwendung von § 13a Abs. 1 Nr. 2.

#### 6. Kompensation

Der rechtskräftige Bebauungsplan weist für das Kleinsiedlungsgebiet eine GRZ von 0,2 auf und für das allgemeine Wohngebiet sowie Mischgebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 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.

#### Wallheckenkompensation

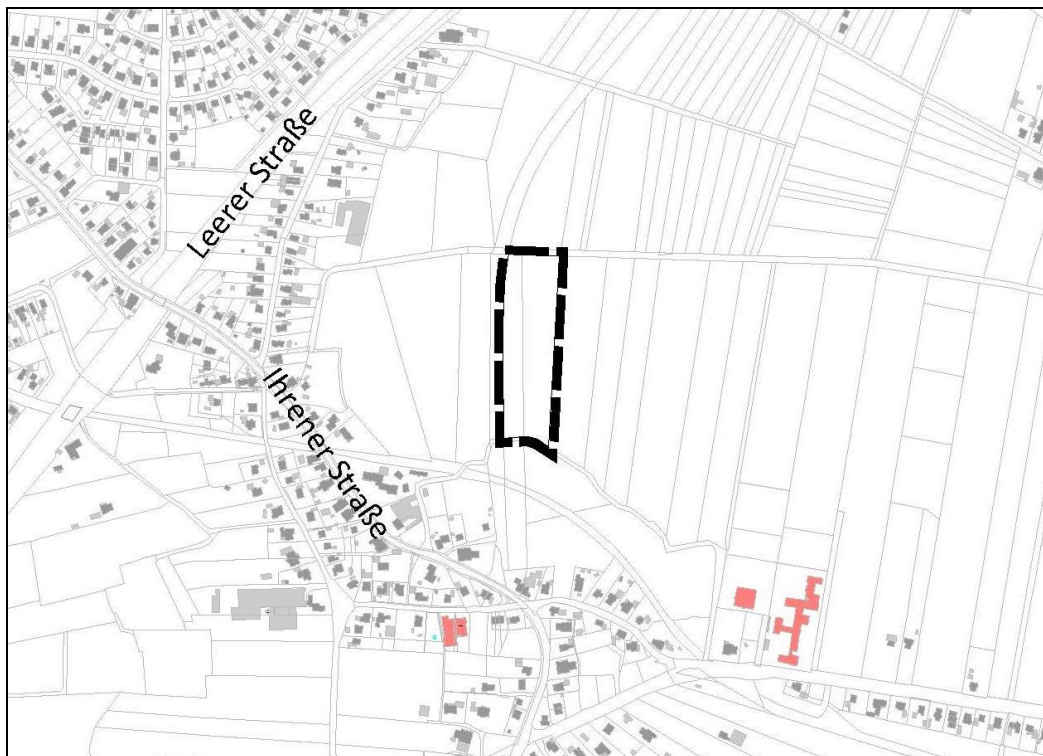
Es ist ein Ausgleich für den nicht mehr vorhandenen Wallheckenabschnitt zu leisten. Der 34 m lange Teilabschnitt wird durch die Neuanpflanzung von standortgerechten, heimischen Bäumen auf einem degradierten, gehölzlosen Wallheckenabschnitt im Verhältnis 1 : 1 erfolgen. Die zu sanierende Wallhecke befindet sich auf folgenden Flurstücken:

Gemarkung: Ihren

Flur: 1

Flurstück: 43/2 und 44/8

Abb. 2: Lage der Wallheckenkompensationsfläche südöstlich des Ortsteils Ihrhove (o. M.)



**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. 13,6 ha. Diese ist bereits bebaut.</p> <p>Die maximal festgesetzten Grundflächen nach § 19 BauNVO betragen 45.684 m<sup>2</sup>.</p> <p>Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung umfassen überwiegend allgemeine Wohngebiete (WA) und ein Mischgebiet (MI) entlang der K 60 „Königstraße“.</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 teilweise ausgenommen), gleichzeitig werden die Baugrenzen im Plangebiet vergrößert und das Kleinsiedlungsgebiet überplant.</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). Es ist keine Anpassung des FNPs erforderlich.</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 zentrale 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 Schallleistungspegel 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 Wirkbereich 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	Die Auswirkungen der Planung sind im Wesentlichen auf das Plangebiet selbst begrenzt.		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.  Besondere natürliche Merkmale und ein kulturelles Erbe sind in Form eines weitgehend intakten Wallheckenabschnitts vorhanden. Ein 34 m langer Wallheckenabschnitt ist im Bestand nicht mehr vorhanden und wird im Verhältnis 1 : 1 ausgeglichen.  Zur Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten kommt es nicht.		X
2.6 folgende Gebiete:			
2.6.1 Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nr. 8 des BNatSchG	Das nächstgelegene EU-Vogelschutzgebiet V 06 „Rheiderland“ liegt mindestens 4,4 km entfernt; es bestehen keine Wirkpfade.		X

Prüfkriterien	Erläuterung	voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen	
		ja	nein
2.6.2 Naturschutzgebiete gemäß § 23 des BNatSchG, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst	Das nächstgelegene NSG „Emsauen zwischen Herbrum und Vellage“ liegt rund 6,5 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 19 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 4,4 km entfernt; es bestehen keine Wirkpfade		X
2.6.5 gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des BNatSchG,	Nordöstlich des Plangebietes befindet sich ein nährstoffreiches Stillgewässer mit Röhricht und Verlandungsbereich; die mögliche geringfügige Verdichtung der Bebauung führt zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des geschützten Biotops		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 sich rund 3 km östlich; das nächstgelegene Überschwemmungsgebiet „Ems“ liegt 4,3 km südwestlich; es bestehen keine Wirkpfade		X
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

Prüfkriterien	Erläuterung	voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen	
		ja	nein
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 Einzelfalls 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.

Aufgestellt:

**Thalen Consult GmbH**

Neuenburg, den 04.05.2022

i. A. M. Sc. Linda Auping