

**GEMEINDE WESTOVERLEDINGEN**  
**Landkreis Leer**



---

**Anlage 2:**

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



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

### Projekt: **Gemeinde Westoverledingen, 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V1 mit örtlichen Bauvorschriften**

Die Gemeinde Westoverledingen beabsichtigt den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. V1 aus dem Jahr 2004 für den Bereich zwischen Hauptstraße, Störtebekerstraße und Fehntjer Straße im Ortsteil Völlenerfehn der Ortschaft Völlen an die geänderten Entwicklungsvorstellungen anzupassen. Zu diesem Zweck erfolgt die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V1 mit örtlichen Bauvorschriften.

Der Änderungsbereich entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. V1 und liegt in zentraler Lage des Ortsteils Völlenerfehn, östlich der Grundschule des Ortsteils. Westlich wird das Plangebiet von der Hauptstraße (K 56) begrenzt, südlich von der Fehntjer Straße (K 50) und nördlich von der Störtebeker Straße.

Im derzeit gültigen Bebauungsplan aus dem Jahr 2004, wird das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet mit der Möglichkeit für zwei Vollgeschosse im gesamten Geltungsbereich dargestellt. Um die dörfliche Struktur Völlenerfehns zu erhalten, möchte die Gemeinde in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V1 die Möglichkeit einer höheren Bebauung auf die an den Kreisstraßen gelegenen Bereiche begrenzen. Zudem werden diese Flächen als Mischgebiet ausgewiesen, um zukünftig auch eine Ansiedlung von gewerblicher Nutzung entlang der Kreisstraßen zu ermöglichen. Im weiteren Plangebiet wird entsprechend des Ursprungsplanes ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt mit einer der Örtlichkeit entsprechenden eingeschossigen Bebauungsmöglichkeit. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde wird der Großteil des Planbereichs als Wohnbaufläche dargestellt. Lediglich im Norden sind gemischte Bauflächen vorgesehen. Da die Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, erfolgt die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Rahmen der Berichtigung nach § 13a (2) Nr. 2 BauGB an die heutigen Entwicklungsziele.

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. V1 die bestehenden Festsetzungen an die heutigen Entwicklungsvorstellungen angepasst werden.

Da durch die Neuordnung des Bebauungsplanes Nr. V1 keine Außenbereichsfläche überplant wird und die Größe der festgesetzten Grundfläche den Anforderungen des § 13a BauGB entspricht, kann die 1. Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren erfolgen.

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 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche entfallen. Das gleiche besagt der neu geschaffene § 13a BauGB auf der Grundlage der Vorprüfung des Einzelfalls zwischen 20.000 m<sup>2</sup> und 70.000 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V1 hat eine Größe von insgesamt ca. 10,45 ha. Die zulässige Grundfläche wird über die Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO bestimmt. In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten wird eine Grundflä-

chenzahl (GRZ) von 0,4 definiert, wodurch mit einer Überschreitung von 50% maximal 60% versiegelt werden können. Insgesamt ergibt sich durch die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete und die Mischgebiete eine versiegelbare Fläche von ca. 3,7 ha. Da somit die zulässige Grundfläche im Plangebiet zwischen 20.000 m<sup>2</sup> und 70.000 m<sup>2</sup> liegt, ist entsprechend eine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB durchzuführen.

Diese vorliegende 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	<b>Merkmale des Bebauungsplanes,</b> 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>Für das Plangebiet liegt derzeit der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. V1 vor. Dieser setzt für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ausschließlich allgemeine Wohngebiete (WA) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 einschließlich einer Überschreitung von 50 % gem. § 19 BauNVO fest. Für alle Bereiche des Bebauungsplanes gelten die gleichen Festsetzungen. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V1 hat eine Größe von ca. 10,45 ha und entspricht dem Geltungsbereich des Ursprungsplans. Die zulässige Grundfläche wird ebenfalls über die GRZ gem. § 19 BauNVO bestimmt. In den festgesetzten Misch- (MI) und allgemeinen Wohngebieten (WA) wird eine GRZ von 0,4 definiert, wodurch mit einer Überschreitung von 50% maximal 60% versiegelt werden können. Insgesamt ergibt sich durch die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete und die Mischgebiete eine versiegelbare Fläche von ca. 3,7 ha. 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. 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 Trauf-, First- und Sockelhöhen definiert. Innerhalb des Plangebietes werden die zulässigen Trauf- und Firsthöhen sowie die zulässige Anzahl an Vollgeschossen gestaffelt. Im innenliegenden allgemeinen Wohngebiet (WA) ist in Orientierung an die überwiegende Bestandsbebauung maximal ein Vollgeschoss zulässig (§ 16 (2) Nr. 3 BauNVO). Im Mischgebiet werden hinsichtlich des Planungszieles der Innenverdichtung zwei Vollgeschosse zulässig sein. In Anlehnung an die Staffelung durch die Vollgeschosse wird auch die Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO durch die Festsetzung von Trauf-, First- und Sockelhöhen bestimmt. Im innenliegenden allgemeinen Wohngebiet (WA) werden Gebäude mit einer maximalen Traufhöhe von 4,50 m und einer maximalen Firsthöhe von maximal 9,00 m zulässig sein. Dies ist die bauliche Kubatur eines typischen Einfamilienhauses in der Gemeinde Westoverledingen.</p> <p>Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes soll der Bau moderner Wohn- und Geschäftshäuser mit zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss möglich sein. In der ersten Bauzeile entlang der Hauptstraße und der Fehntjer Straße sind daher Gebäude mit einer maximalen Traufhöhe von 9,00 m und einer gegenüber dem übrigen Plangebiet erhöhten Firsthöhe von maximal 10,50 m zulässig. Im gesamten Plangebiet gilt eine Sockelhöhe von maximal 0,50 m, um ortsuntypischen überhohen Sockelgeschosse und damit möglichen nachbarschaftlichen Konflikten durch Geländeauffüllungen vorzubeugen.</p>

1.2	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;	<p>Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V1 werden allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete festgesetzt, für die auch eine GRZ von 0,4 festgesetzt wird. Auf dem Flurstück 190/22 (entspricht 1.080 m<sup>2</sup>) ist im Ursprungsplan eine private Grünfläche festgesetzt worden, die nun im Rahmen der 1. Änderung als allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird. Somit steigt die planungsrechtlich maximal zulässige Versiegelung im gesamten Geltungsbereich um rd. 650 m<sup>2</sup> (= 1.080 m<sup>2</sup> * 0,6 (GRZ + 50 % Überschreitung)). Gegenüber dem Ursprungsplan werden nun im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V1 insgesamt 17 prägende ältere Einzelbäume zum Erhalt festgesetzt.</p> <p>Weitere Pläne oder Programme werden durch den Bebauungsplan 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>Es wird an dieser Stelle auf die oben gemachten Aussagen verwiesen.</p> <p>Die versiegelbare Grundfläche wird gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan nur geringfügig erhöht, so dass unter Berücksichtigung der aktuellen Nutzung und der Gesamtfläche des Geltungsbereiches keine erheblichen Beeinträchtigungen 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 von <u>keinen</u> erheblichen Beeinträchtigungen ausgegangen.</p>
1.4	die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;	<p>Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V1 wird <u>kein</u> zusätzlicher erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft hervorgerufen. Es erfolgt eine Beregelung über eine maximal zulässige Versiegelung von 60 %.</p> <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 somit nicht erheblich negativ beeinträchtigt. Der gesamte Geltungsbereich und seine Umgebung ist durch die vorhandene Bebauung geprägt, die mit der geplanten 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V1 zum Großteil erhalten und städtebaulich beordnet werden soll. Durch die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben und Vorschriften sowie festzusetzenden Nutzungsbeschränkungen durch textliche Festsetzungen, Hinweisen sowie örtlichen Bauvorschriften 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 der Bebauungsplan Nr. V1 einschließlich der 1. Änderung eine Bedeutung für die Durchführung nationaler und internationaler Umweltvorschriften besitzt.</p>

2	<b>Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete,</b> 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. V1 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 nur unwesentlich 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 liegen <u>nicht</u> vor. Vielmehr handelt es sich um einen bereits bebauten Bereich im Ortsteil von Völlenerfehn der Ortschaft Völlen.
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 im bebauten Ortskern, 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. V1, 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 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. V1 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Eine förmliche Umweltprüfung ist nicht erforderlich.