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

INGENIEURE - ARCHITEKTEN - STADTPLANER

Bebauungsplan V2 „Östlich der B 70 – Großwolder Straße und westlich der Hauptstraße“, 1. Änderung

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

Gemeinde Westoverledingen

PROJ.NR. 12235 I 22.03.2024

INHALTSVERZEICHNIS

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

1. Veranlassung

Die gegenwärtig rechtswirksamen Festsetzungen des B-Planes V2 „Östlich der B 70 – Großwolder Straße und westlich der Hauptstraße“ sind auf eine Wohnnutzung ausgerichtet. Um die Bebauungspläne im Gemeindegebiet zu vereinheitlichen und zu aktualisieren wird die folgende 1. Änderung des Bebauungsplanes veranlasst.

Die Änderung des Bebauungsplanes sieht die Festlegung von einem Vollgeschoss im allgemeinen Wohngebiet vor. Es werden jedoch Festsetzungen zur Gebäudehöhe getroffen, damit ein einheitliches Ortsbild mit typischen Einfamilienhäusern gesichert wird. Die Ansiedlung von Gartenbaubetrieben und Tankstellen wird durch die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes ausgeschlossen. Die Grundflächenzahl (GRZ) bleibt, wie im rechtskräftigen Plan festgesetzt, bei 0,3

*0,0.

Entlang der Hauptstraße K 56 im Osten des Plangebiets wird ein Mischgebiet ausgewiesen. Hier sind 2 Vollgeschosse zulässig; die zulässige Grundflächenzahl liegt bei 0,3. Das Mischgebiet umfasst die erste Baureihe. Die rückwärtigen Bereiche der tiefen Grundstücke stehen als Nachverdichtung für die allgemeinen Wohngebiete bereit.

Für die Umsetzung der o. g. angestrebten städtebaulichen Entwicklung ist eine Änderung des Bebauungsplans V2 „Östlich der B 70 – Großwolder Straße und westlich der Hauptstraße“ der Gemeinde Westoverledingen erforderlich.

2. Rechtliche Grundlagen

Die 1. Änderung des B-Planes V2 soll im beschleunigten Verfahren nach den Vorschriften des § 13a BauGB aufgestellt werden. Da die im B-Plan festgesetzte Grundfläche 38.075 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.

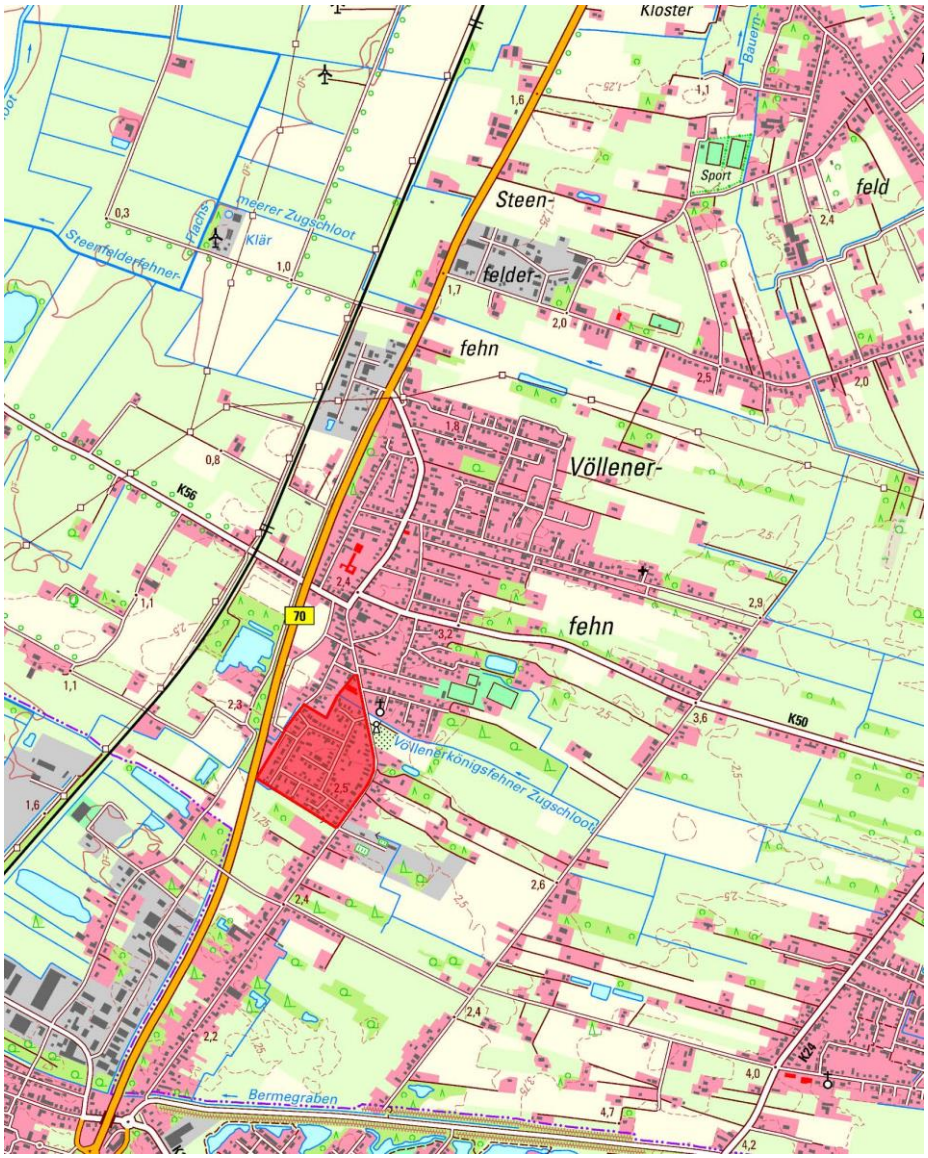
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB analog § 4 Abs. 1 zu beteiligen.

3. Lage und Bestand

Das Plangebiet liegt im dem Ortsteil Völlenerfehn der Gemeinde Westoverledingen. Westlich grenzt die B 70 „Großwolder Straße“ an das Plangebiet an. Im Osten begrenzt die Hauptstraße das Plangebiet. Im Norden befindet sich ein Kindergarten, sowie mehrere kleine Gewerbebetriebe an der „Hauptstraße“.

Der Geltungsbereich umfasst ca. 13,98 ha und ist überwiegend durch Wohnnutzung mit regional- und ortstypisch freistehenden Einzelhäusern mit geneigten Dächern gekennzeichnet. Für den gesamten Geltungsbereich gilt eine Überbaubarkeit mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3.

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 rechtwirksamen B-Plan:

- Ausweisung eines Mischgebiets (MI) im Osten entlang der Hauptstraße K56.
- Reduzierung der Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen zu einem mit Ausnahme der Flächen im Mischgebiet.
- Festlegung von maximalen Gebäudehöhen.
- Darstellung der Abgrenzung der Lärmpegelbereiche II bis V 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, m²**	**Grundfläche, m²**
Verkehrsfläche		15.620	
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung		1.041	
Mischgebiet	0,3	13.536	4.061
allg. Wohngebiet	0,3	101.199	30.360
Gemeinbedarf	0,8	4.567	3.654
Grünfläche		1.252	
Gewässer		2.657	
Insgesamt		**139.872**	**38.075**

Demnach beträgt die gesamt festgesetzte Grundfläche im Plangebiet 38.075 m² und fällt somit unter Anwendung von § 13a Abs. 1 Nr. 2.

6. Kompensation

Der rechtskräftige Bebauungsplan, welcher 2005 aufgestellt wurde, weist für das allgemeine Wohngebiet eine GRZ von 0,3 auf. Es fällt somit kein Kompensationsbedarf an, da der rechtlich zulässige maximale Versiegelungsgrad nicht verändert wird.

Die bestehenden Grünflächen werden nicht verändert oder entfernt, daher besteht hier kein Grund für eine Kompensation.

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	Es handelt sich um die Änderung eines rechtswirksamen Bebauungsplanes. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 13,9 ha. Diese ist bereits bebaut. Die maximal festgesetzten Grundflächen nach § 19 BauNVO betragen 34.421 m². Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung umfassen allgemeine Wohngebiete (WA) und ein Mischgebiet (MI). Es wird einheitlich eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Das Höchstmaß der zulässigen Vollgeschosse wird für das allgemeine Wohngebiet von 2 auf 1 reduziert, im Mischgebiet sind weiterhin 2 Vollgeschosse zulässig. Die Bebauungsplanänderung bereitet keine UVP-pflichtigen Vorhaben vor.		X
1.2 das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst	Die Planung entspricht den übergeordneten Planungen (RROP). Eine Anpassung des FNPs ist durch die 21. Berichtigung vorgenommen. Weitere Auswirkungen auf übergeordnete Pläne und Programme sind nicht gegeben.		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	Das Plangebiet ist bereits heute aufgrund der vorhandenen Bebauung und der 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. Hinsichtlich der Schallemissionen und Vermeidung der negativen Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit werden entsprechende Festsetzungen zu flächenbezogene Schallleistungspegel und Anforderungen an Schallschutzmaßnahmen getroffen. Die Förderung der nachhaltigen Entwicklung bei der vorliegenden Planung erfolgt durch die Optimierung der Nutzung im Innenbereich und Vermeidung der Flächeninanspruchnahme im Außenbereich.		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.	Der Bebauungsplan hat keine Relevanz für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften. Es liegen keine Natura 2000-Gebiete im Wirkbereich der Planung.		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, Kulturgüter oder Bodennutzungen sind im Plangebiet nicht vorhanden. 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 3,5 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 4,0 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 20 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 3,5 km entfernt; es bestehen keine Wirkpfade		X
2.6.5 gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des BNatSchG,	Nicht betroffen		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 4,2 km östlich; das nächstgelegene Überschwemmungsgebiet „Ems“ liegt 2,8 km westlich; 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
2.6.8 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des ROG	Nicht betroffen		X

Prüfkriterien	Erläuterung	voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen	
		ja	nein
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 22.03.2024

i. A. B. Sc. Biol. Heather Uceda Resch