

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

Projekt: **Gemeinde Emstek, Einfacher Bebauungsplan Nr. 144 „Höltinghausen – Bahnhof“**

Die Gemeinde Emstek beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 144 „Höltinghausen – Bahnhof“, um den nordöstlichen Teil der Ortschaft Höltinghausen städtebaulich zu beregeln und zukünftig städtebauliche Fehlentwicklungen auszuschließen. Zu diesem Zweck erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 144 „Höltinghausen – Bahnhof“.

Der Geltungsbereich des Einfachen Bebauungsplanes Nr. 144 „Höltinghausen – Bahnhof“ umfasst eine ca. 10,8 ha große Fläche im Ortsteil Höltinghausen in der Gemeinde Emstek. Der Planbereich teilt sich in zwei Teilbereiche auf, die nördlich und südlich der Bahntrasse von Ahlhorn nach Cloppenburg liegen. Beide Planbereiche sind bereits von Wohnbebauung geprägt und grenzen an weitere Wohngebiete an. Begrenzt werden die Teilbereiche durch die o. g. Bahntrasse sowie die im Norden und Osten angrenzenden Bebauungspläne Nr. 88 „Erlenstraße“ sowie Nr. 23 und Nr. 4.

Nach § 1 (1) BauGB ist es Aufgabe der Bauleitplanung, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde vorzubereiten und zu leiten. Vorliegende Planungsabsicht für den Geltungsbereich ist es sicherzustellen, dass keine städtebaulichen Fehlentwicklungen in dem meist mit einer lockeren Struktur von Ein- und Doppelhaus bebauten Grundstücken entstehen. Die Grundstücke verfügen neben den Gebäuden über großzügige Hausgärten und Freiflächen. Folglich ist es Planungsabsicht, eine maßvolle Entwicklung in dem nicht als zentral eingestuften Ort zu steuern. Grundsatz der Planung ist, die Sicherung der bestehenden dörflichen Struktur ohne den Charakter des Ortes zu verändern oder indirekte Forderungen an andere Nutzungen oder Strukturen zu stellen.

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 § 13a BauGB auf der Grundlage der Vorprüfung des Einzelfalls zwischen 20.000 m² und 70.000 m² zulässiger Grundfläche.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 144 hat eine Größe von insgesamt rd. 10,8 ha. Die zulässige Grundfläche wird über die Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO bestimmt. Im Plangebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 definiert. Es ergibt sich durch die getroffenen Festsetzungen eine Grundfläche von 2,87 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 des Einfachen Bebauungsplanes Nr. 144 hat eine Größe von rd. 10,8 ha. Die zulässige Grundfläche wird über die Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO bestimmt. Diese beläuft sich im Plangebiet auf 0,3. Durch die Festsetzungen soll eine ortstypische Bebauung und Nachverdichtung erreicht werden. Insgesamt ergibt sich durch die getroffenen Festsetzungen eine Grundfläche von 2,87 ha, bei einer maximalen Versiegelung einschließlich der zulässigen Überschreitung der GRZ um 50 % gem. § 19 (4) BauNVO erhöht sich diese auf bis zu 4,31 ha. 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 Gebäudehöhen definiert. Diese liegt im gesamten Geltungsbereich bei maximal 9,00 m. Damit wird eine an die Bestandsbebauung angepasste Höhenentwicklung ermöglicht, städtebaulichen Fehlentwicklungen durch überhöhte Gebäude wird hingegen vorgebeugt.</p>
1.2	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;	<p>Für das Plangebiet liegt derzeit keine verbindliche Bauleitplanung vor. Es ist planungsrechtlich dem Innenbereich gem. § 34 BauGB zuzuordnen. Für den vorliegenden Bereich wird daher eine Versiegelungsmöglichkeit von ca. 60 % angenommen.</p> <p>Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Emstek von 2006 wird der nördliche Teil des Plangebietes als Wohnbaufläche dargestellt. Der nördliche Teil des Bebauungsplans wird gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Flächennutzungsplanänderung ist hier nicht erforderlich. Der südliche Teil des Geltungsbereichs wird als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist daher im Zuge der Berichtigung gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB an die städtebaulichen Entwicklungsziele für den südlichen Teil des Geltungsbereichs anzupassen.</p> <p>Weitere Pläne oder Programme werden durch die Aufstellung des einfachen Bebauungsplans Nr. 144 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>Die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 144 wird mit der gemeindlichen Zielsetzung verfolgt, eine maßvolle Entwicklung in dem nicht als zentral eingestuften Ort zu steuern. Grundsatz der Planung ist die Sicherung der bestehenden dörflichen Struktur ohne den Charakter des Ortes zu verändern oder indirekte Forderungen an andere Nutzungen oder Strukturen zu stellen.</p> <p>Der Geltungsbereich ist bereits von Wohnbebauung geprägt und grenzt an weitere Wohngebiete. Die zulässige versiegelbare Grundfläche wird sich unter Berücksichtigung der bisher anzunehmenden Versiegelung nicht erhöhen, so dass keine Beeinträchtigungen über das bereits mögliche Maß hinaus entstehen.</p> <p>→ Aufgrund der innerstädtischen Lage, den aktuell vorhandenen Nutzungen sowie der Tatsache, dass dieser Bebauungsplan lediglich die städtebauliche Beordnung eines vorgeprägten Bereichs vorsieht, und zudem hinter der aktuellen (angenommenen) zulässigen Grundfläche erheblich zurückbleibt, wird insgesamt von <u>keinen</u> erheblichen Beeinträchtigungen ausgegangen.</p>
1.4	die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;	<p>Wie oben bereits beschrieben, bleibt die maximal zulässige Versiegelung mit der Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 144 hinter der für derzeit zulässige Vorhaben zurück (gültige BauNVO gibt für allgemeine Wohngebiete eine GRZ von 0,4 als Orientierungswerte für eine Obergrenze an). Es wird somit <u>kein</u> zusätzlicher erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft hervorgerufen. Es erfolgt eine Regelung über eine maximal zulässige Versiegelung durch die Festsetzung einer GRZ von 0,3.</p> <p>Mit der vorliegenden Planung werden die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften (Flora und Fauna), Biologische Vielfalt, Boden / Fläche, Wasser, Klima/Luft sowie Orts- und Landschaftsbild somit nicht erheblich negativ beeinträchtigt. Der gesamte Geltungsbereich und seine Umgebung sind durch die vorhandene Bebauung geprägt, die mit der geplanten Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 144 erhalten und städtebaulich beordnet werden soll. 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	die Bedeutung des Bebauungsplanes für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.	Derzeit bestehen <u>keine</u> Hinweise, dass die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 144 eine Bedeutung für die Durchführung nationaler und internationaler Umweltvorschriften besitzt.

2	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf ...	
2.1	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen;	<p>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.</p> <p>→ Es sind <u>keine</u> erheblichen nachteiligen Beeinträchtigungen zu erwarten.</p>

2.2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;	Es werden durch die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 144 keine kumulativen und grenzüberschreitenden Auswirkungen erwartet, da es sich um einen innerhalb der bebauten Ortslage bereits weitestgehend bebauten bzw. so vorgeprägten Bereich handelt, in dem sich durch die vorgesehene Neuordnung das Maß der möglichen Versiegelung nicht 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 Höltinghausen.
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	Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes „Großenkneten“ in der Schutzzone IIIB. Die prognostizierten Auswirkungen, die aus der Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 144 resultieren, gehen nicht über die der bereits zulässigen Vorhaben hinaus, sodass nicht von einer Betroffenheit auszugehen ist. 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 am bebauten Ortsrand 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 Emstek kommt aufgrund der durchgeführten Vorprüfung des Einzelfalls zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 144, nicht zuletzt aufgrund der vorhandenen bauleitplanerischen Situation (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gem. § 34 BauGB bzw. Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO), zum Zeitpunkt dieser Vorprüfung zu erwarten sind. Demgemäß kann die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 144 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Eine förmliche Umweltprüfung ist nicht erforderlich.