

Gemeinde Bunde

Vorprüfung des Einzelfalles nach § 13a (1) Nr. 2 BauGB für die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 02.13 „Gewerbegebiet“

1 Allgemein

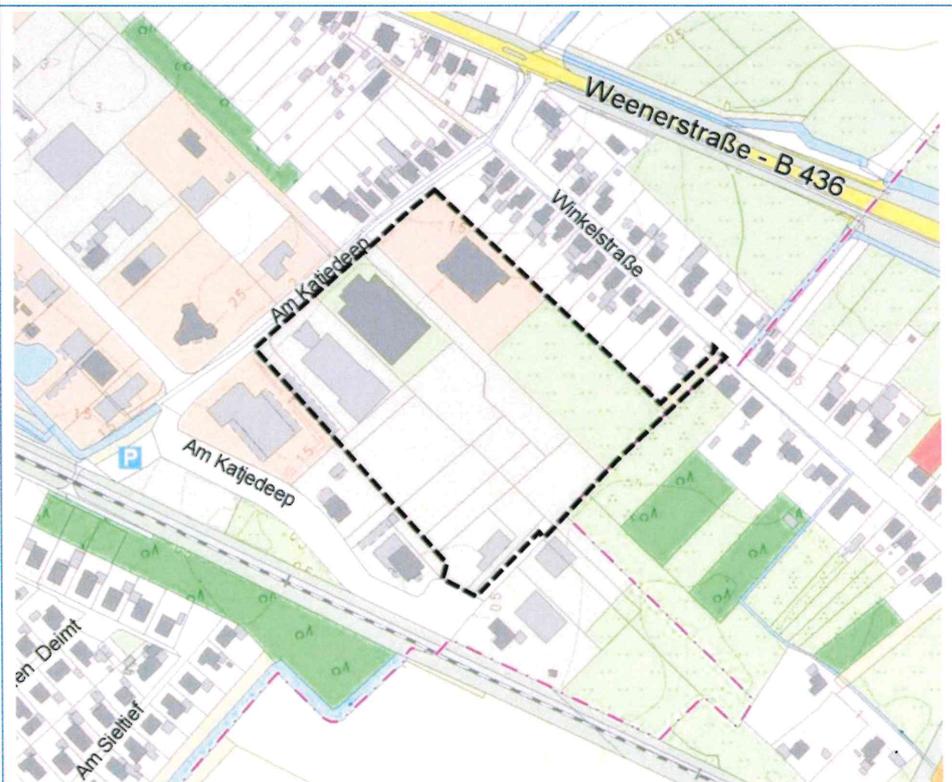
Bezeichnung des Vorhabens und Ziel

4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 02.13 „Gewerbegebiet“

Geplant ist die Anpassung der bestehenden Festsetzungen im Bereich der gewerblichen Bauflächen *Am Katjedeeep*. Der Standort ist durch den Bebauungsplan Nr. 02.13 „Gewerbegebiet“ mit dessen 1. und 3. Änderung planungsrechtlich gesichert. Mit der 4. Planänderung wird eine bislang festgesetzte Straßenverkehrsfläche aufgehoben und die dortigen Misch- und Gewerbegebietsfestsetzungen einschließlich der Baugrenzen räumlich angepasst. Weiterhin ist zukünftig die BauNVO 1990 in ihrer aktuell gültigen Fassung anzuwenden. Aufgrund der unterschiedlichen Planänderungen waren im Änderungsbereich bislang unterschiedliche Fassungen gültig.

Es werden keine zusätzlichen Flächen erstmalig überplant. Es handelt sich um eine Änderung des bestehenden Planungsrechts zur Optimierung der Festsetzungen und planungsrechtlichen Zulässigkeiten.

Geltungsbereich der 4. Änderung





| | | |
|-----------------------------------|--|---|
| Voraussetzungen | Der Planänderungsbereich ist insgesamt rd. 38.000 m ² groß (Flurstücke 26/7, 26/8, 28/25, 28/26, 28/28, 28/29, 28/40 (tlw.), 28/41, 28/50 (tlw.), 28/56, 28/58, 28/64, 28/65, 28/66, 28/66, 28/67, 28/68, 28/69, Flur 5, Gemarkung Bunde). | |
| | Mit den getroffenen Festsetzungen zur Grundflächenzahl beträgt die Grundfläche rd. 29.100 m ² . | |
| | Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung kann nach § 13a BauGB dann in einem beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn dieser Festsetzungen der Grundfläche nach § 19 (2) BauNVO bei Grundflächen von „20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmetern aufweist, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 [BauGB] genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine <u>erheblichen</u> Umweltauswirkungen hat [...] (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalles zu beteiligen“ (§ 13a (1) Nr. 2 BauGB) | |
| | Grundfläche unter 20.000 m ² | - |
| | Grundfläche zwischen 20.000 und 70.000 m ² | |
| | Es liegt keine kumulative Wirkung von mehreren Gebieten vor | |
| Begründung der Prüfungsart | Für die Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) ist bei einer festgesetzten Grundfläche zwischen 20.000 m ² und 70.000 m ² nach <u>§ 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB</u> eine Vorprüfung des Einzelfalles nach <u>Anlage 2 BauGB</u> durchzuführen. Dies trifft für den vorliegenden Planfall zu. | |
| Beteiligte Behörden | Landkreis Leer, Stadt Weener, Deutsche Bahn AG, Gemeinde Bunde | |

Kriterien der Prüfung (Anlage 2 zu § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB)

1 Merkmale der Bebauungspläne

| | |
|-----|---|
| 1.1 | Das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 (3) UVPG setzt. |
| | <p>„Pläne und Programme setzen einen Rahmen für die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben, wenn sie Festlegungen mit Bedeutung für spätere Zulassungsentscheidungen, insbesondere zum Bedarf, zur Größe, zum Standort, zur Beschaffenheit, zu Betriebsbedingungen von Vorhaben oder zur Inanspruchnahme von Ressourcen, enthalten.“ (§ 35 (3) UVPG)</p> <p>Die Größe des Plangebiets beträgt rd. 38.000 m². Festgesetzt wird eine Grundfläche von rd. 29.100 m² in Mischgebieten (MI) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und Gewerbegebieten (GE) mit einer Grundflächenzahl von 0,9.</p> <p>Nach BauNVO beträgt die maximal zulässige Versiegelung innerhalb von Gewerbegebieten 80% der Grundstücksfläche, was einer GRZ von 0,8 entspricht (§ 17 BauNVO). Aufgrund von städtebaulichen Gründen (§ 19 (2) BauNVO) wird im Planfall jedoch eine Überschreitung dieses Wertes ermöglicht. Bislang gilt innerhalb der gewerblichen Flächen zu überwiegenderen Teilen die BauNVO von 1968. In dieser wurde die durch Nebenanlagen, Zufahrten usw. überbaute Fläche nicht bei der Ermittlung der Grundfläche berücksichtigt. Um die planungsrechtliche Situation für die bereits ansässigen Betriebe nicht zu verschlechtern und weiterhin eine bestmögliche Ausnutzbarkeit der knappen gewerblichen Grundstücke zu ermöglichen, wird eine leicht erhöhte GRZ festgesetzt.</p> <p>Hiernach ergibt sich überschlägig nachfolgende Verteilung der Flächen im Plangebiet. Gesamtgröße des Plangebiets: 38.080 m²:</p> <ul style="list-style-type: none"> – davon Gewerbegebiet (GRZ 0,9): ca. 25.390 m², entspricht 22.851 m² Grundfläche – davon Mischgebiete (GRZ 0,6): ca. 10.390, entspricht 6.234 m² Grundfläche |



| | |
|-----|---|
| | <p>– davon private Grünfläche (Grünsaum): ca. 2.300 m², keine Grundfläche</p> <p>In Bezug auf die Größe sind die Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 13a (1) Nr. 2 BauGB (Grundfläche zwischen 20.000-70.000 m²) erfüllt.</p> |
| 1.2 | <p><u>Das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst.</u></p> <ul style="list-style-type: none">– Das <u>Regionale Raumordnungsprogramm (RROP)</u> des Landkreises Leer (2006) weist die Gemeinde Bunde als Grundzentrum und als „Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten aus“. Die Planung steht in Einklang mit dieser Vorgabe.– Der <u>Flächennutzungsplan</u> der Gemeinde stellt die Flächen des Plangebiets bereits als gemischte bzw. gewerbliche Bauflächen dar.– Für das Plangebiet besteht der <u>Bebauungsplan Nr. 02.13</u>. Teilflächen wurden durch die <u>1. bzw. 3. Änderung</u> überplant. Festgesetzt werden Mischgebiete im Norden und Gewerbegebiete im Süden. Der Plan und die Änderungen werden im Bereich der 4. Änderung durch die neuen Festsetzungen ersetzt. <p>An die Plangebiete angrenzende Bebauungspläne:</p> <ul style="list-style-type: none">– Nr. 02.26 „Gewerbegebiet II“ – Neuaufstellung; der angrenzende Bebauungsplan weist keine Festsetzungen aus, die einer Innenentwicklung im Plangebiet entgegenstehen. Die räumlichen Festsetzungen (insb. Baugrenzen) werden beachtet und in der 4. Änderung berücksichtigt. |
| 1.3 | <p><u>Die Bedeutung des Bebauungsplanes für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung.</u></p> <p>Die 4. Änderung des Bebauungsplans dient der städtebaulichen Beordnung des Gebiets. Sie ist ein Beitrag der Gemeinde Bunde zur Förderung einer nachhaltigen Innenentwicklung. Ziel ist die verbesserte bauliche Nutzbarkeit innerhalb eines langfristig überplanten Raums. Mit der Anpassung der bestehenden Festsetzungen wird die bauliche Nutzbarkeit der bislang brachliegenden Flächen gesteigert. Dies kann zur Umsetzung neuer, vornehmlich gewerblicher Vorhaben im Innenbereich führen, was der Inanspruchnahme bislang un bebauter Außenbereichsflächen entgegenwirkt.</p> |
| 1.4 | <p><u>Die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme.</u></p> <p>Die in Bebauungsplänen getroffenen Festsetzungen können Auslöser von Bauaktivitäten sein, von denen ihrerseits ggf. negative Auswirkungen für die Umwelt ausgehen können.</p> <p>Die Planung erfasst ausschließlich Flächen, auf <u>denen schon heute vergleichbares Baurecht besteht</u>. Vorgenommen werden geringfügige Anpassungen der überbaubaren Flächen. Zudem wird eine nicht erforderliche und nie realisierte Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche aufgehoben.</p> <p>Festgesetzt sind Gewerbe- und Mischgebietsflächen, was auch nach der Änderung beibehalten wird. Es sind die üblichen Auswirkungen gewerblicher Bauflächen zu erwarten. Besondere umwelt- oder gesundheitsrelevante Probleme sind am Standort nicht bekannt. Auch die Belange des Immissionsschutzes werden berücksichtigt.</p> <p>Es ist eine verbesserte Nutzbarkeit der Flächen innerhalb des Plangebiets zu erwarten. Erhebliche Veränderungen gegenüber des jetzigen Zustandes werden aber auf planungsrechtlicher Ebene nicht vorbereitet.</p> |
| 1.5 | <p><u>Die Bedeutung des Bebauungsplanes für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.</u></p> <p>Die Änderung des Bebauungsplans hat keinen Einfluss und keine Bedeutung für die Durchführung nationaler oder europäischer Umweltvorschriften.</p> |



2 Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf

| | | erheblich betroffen möglicherweise betroffen nicht betroffen |
|-----|---|---|
| 2.1 | Die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen; | |
| | Der Bebauungsplan dient zeitlich unbefristet der planungsrechtlichen Sicherung gewerblicher und gemischter Bauflächen und schafft die Zulässigkeitsvoraussetzungen für zukünftige Nutzungen. Bereits jetzt wird das Areal für gewerbliche Zwecke genutzt. Durch die Beordnung kann es zur Neuerrichtung von Gebäuden kommen. Zum Teil bestehenden Freiflächen, auf denen trotz des bereits bestehenden Planungsrechts keine Nutzungen realisiert wurden. Zusätzliche Bauflächen werden durch die Planung nicht geschaffen. Es handelt sich um eine Maßnahme zur Optimierung des Bestandes. | |
| 2.2 | den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen; | |
| | Ein kumulativer Charakter der Planungen mit anderen Planungen oder ein grenzüberschreitender Charakter liegen nicht vor. | |
| 2.3 | die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen); | |
| | Die Planänderung aktualisiert und optimiert das bereits bestehende Planungsrecht. Festgesetzt werden weiterhin Gewerbe- und Mischgebiete. Von den Festsetzungen gehen keine besonderen Nutzungsrisiken für die Umwelt und die menschliche Gesundheit aus. | |
| 2.4 | den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen; | |
| | Aufgrund der im Bebauungsplan vorgenommenen Festsetzungen sind mögliche Auswirkungen überwiegend auf das Plangebiet begrenzt. An das Plangebiet grenzen Gewerbe- und Mischgebiete an. | |
| 2.5 | Die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebietes auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten; | |
| | Eine Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten ist nicht absehbar. | |
| | Schutzgut Mensch | Das Plangebiet befindet sich bereits in gewerblicher Nutzung, die auch planungsrechtlich gesichert ist. Durch die Planung wird eine flächeninterne, optimierte bauliche Nutzbarkeit ermöglicht. Wesentliche Änderungen, die sich negativ auf den Menschen auswirken, werden nicht vorgenommen. |
| | Schutzgut Pflanzen | Es werden nur solche Flächen überplant, die bereits heute planungsrechtlich gesichert sind. Bestehende Freiflächen können schon heute baulich in Anspruch genommen werden. Festsetzungen zu Grünanpflanzungen entlang der Plangebietsränder werden übernommen. Es treten keine neuen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen auf. |
| | Schutzgut Tiere | Auf den gebietsinternen Freiflächen ist das Vorkommen von Vögeln wahrscheinlich. Es gibt jedoch keine Hinweise darauf, dass die Belange des Artenschutzes der Planung grundsätzlich entgegenstehen. Bereits heute sind die Flächen vollständig als Baugebiete (MI/GE) überplant. Die Ausweisungen passen |



| | | |
|-------|--|--|
| | | bereits bestehende Festsetzungen an, schaffen jedoch kein gänzlich neues Planungsrecht, weswegen sich keine maßgeblich negativen Auswirkungen auf mögliche Habitats ergeben. |
| | Schutzgut Boden | Das Plangebiet ist zu Teilen in langjähriger baulicher Nutzung und vollständig anthropogen überformt. Die Planänderung beordnet das Gebiet, führt aber zu keiner wesentlichen Veränderung des jetzigen Charakters. Es werden keine erheblichen Änderungen des zulässigen Versiegelungsgrades der Flächen vorgenommen. Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind nicht zu erwarten. |
| | Schutzgut Fläche | Als Bebauungsplan der Innenentwicklung mit dem Ziel der optimierten Nutzbarkeit des Areals trägt das Planvorhaben zum Schutz vor zusätzlicher Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen bei. Zusätzliche Bauflächen werden nicht geschaffen. |
| | Schutzgut Wasser | Die Planungen nehmen eine Beordnung des Gebiets vor, führen aber zu keiner wesentlichen Veränderung des jetzigen Charakters. Abzuleitendes Niederschlagswasser fällt bereits zum jetzigen Zeitpunkt an. Die örtlichen Regenwasserkanäle sind ausreichend dimensioniert. Die an das Plangebiet angrenzenden Gräben werden einschließlich ausreichend dimensionierter Räumstreifen gesichert. Da keine zusätzlichen Versiegelungen gegenüber dem jetzigen Planungsstand ermöglicht werden, sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten. |
| | Schutzgut Luft | Das Plangebiet weist keine Besonderheiten auf. Die Änderung ermöglicht keine neuen Nutzungen, von denen besondere Auswirkungen auf das Schutzgut Luft zu erwarten sind. |
| | Schutzgut Klima | Die Plangebiete befinden sich innerhalb eines weitgehend bebauten Bereichs der Gemeinde und sind zum Teil bereits bebaut. Im Zuge aller Bauvorhaben ist vom Entstehen lokaler, kleinklimatischer Veränderungen auszugehen. Diese sind aber auch bereits heute zulässig. (Klein-)Klimatische Veränderungen gegenüber dem heutigen Planzustand sind mit der 4. Änderung daher nicht zu erwarten. |
| | Schutzgut Landschaftsbild | Das Landschaftsbild des Plangebiets und seiner Umgebung ist vollständig anthropogen überprägt. Infolge der Lage inmitten von Bebauung sind selbst beim Entstehen weiterer Gebäude keine relevanten negativen Einflüsse auf das Landschaftsbild zu erwarten. |
| | Schutzgut Sach- und Kulturgüter | Die Existenz von Sach- und Kulturgütern im Gebiet oder durch die Planung auftretende negative Auswirkungen auf solche sind nicht bekannt. |
| 2.6 | Der Auswirkungen auf folgende Gebiete | |
| | Schutzkriterien | Bemerkung (Entfernungen als Luftlinie) |
| 2.6.1 | Natura 2000 (§ 31 BNatSchG) | Im Umfeld von 1.500 m um das Plangebiet nicht vorhanden. |
| 2.6.2 | Naturschutzgebiete (§ 23 BNatSchG) | Im Umfeld von 1.500 m um das Plangebiet nicht vorhanden. |
| 2.6.3 | Nationalparke (§ 24 BNatSchG) | Im Umfeld von 1.500 m um das Plangebiet nicht vorhanden. |
| 2.6.4 | Biosphärenreservate (§ 25 BNatSchG) | Im Umfeld von 1.500 m um das Plangebiet nicht vorhanden. |



| | | |
|-------|--|---|
| 2.6.4 | Landschafts-schutzgebiete (§ 26 BNatSchG) | Im Umfeld von 1.500 m um das Plangebiet nicht vorhanden. |
| 2.6.5 | Geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG) | <p>Im Umfeld sind die geschützten Biotope</p> <ul style="list-style-type: none">• GB-LER-1367 – naturnahes Kleingewässer• GB-LER-0737/1+2 – Röhricht, Sumpf <p>anzutreffen, die durch die Planung nicht beeinträchtigt werden.</p>  |
| 2.6.6 | Wasserschutzgebiete (§ 51 WHG) | Im Umfeld von 1.500 m um das Plangebiet nicht vorhanden. |
| 2.6.6 | Heilquellenschutzgebiete (§ 53 WHG) | Im Umfeld von 1.500 m um das Plangebiet nicht vorhanden. |
| 2.6.6 | Überschwemmungsgebiete (§ 76 WHG) | Im Umfeld von 1.500 m um das Plangebiet nicht vorhanden. |
| 2.6.7 | Gebiete mit Umweltqualitätsnormen | |
| | Lärm | Die Planänderung erfasst einen langfristig als Gewerbegebiet, im Norden als Mischgebiet gesicherten Bereich. Von gewerblichen Vorhaben können Emissionen ausgehen, die empfindliche, umliegende Nutzungen beeinträchtigen können. Konflikte mit der umliegenden Bebauung sind jedoch nicht bekannt und auch weiterhin infolge der gestaffelten Nutzungen nicht zu erwarten. Es werden keine Veränderungen ermöglicht, die neue Konflikte erwarten lassen. Die festgesetzten Gebietstypen (GE/MI) werden beibehalten und nur im Grenzbereich geringfügig angepasst. Besondere, schützenswerte Einrichtungen oder Nutzungen liegen nicht im Umfeld. |
| | Altlasten | Es liegen keine Hinweise über Altablagerungen vor. |
| | Luft | Es liegen keine Hinweise über schädliche Luftbelastungen vor. |
| 2.6.8 | Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte | |
| | Das Plangebiet liegt im Rand der Gemeinde Bunde, östlich grenzt das Stadtgebiet von Weener an. Es handelt sich nicht um einen Raum mit hoher Bevölkerungsdichte. | |
| 2.6.9 | Baudenkmale / Bodendenkmale | |
| | Baudenkmale im näheren Umfeld sind nicht vorhanden, Bodendenkmale nicht bekannt. | |



Zusammenfassung

- Die Planung erfasst ein bereits heute vollständig planungsrechtlich gesichertes Gebiet mit dem Ziel einer Optimierung der bestehenden Festsetzungen. Zusätzliche Flächen werden nicht in Anspruch genommen, sondern lediglich bestehende Festsetzungen aktualisiert.
- Die ökologische Empfindlichkeit des Plangebiets ist gering. Die bestehenden Freiflächen unterliegen bereits heute mit dem Bebauungsplan Nr. 02.13 (einschließlich 1. und 3. Änderung) geltendem Planungsrecht und können entsprechend dieser Festsetzungen bebaut werden. Es handelt sich um Brachflächen, die keine besonderen ökologischen Qualitäten aufweisen.
- Besonders empfindliche Gebiete in der Umgebung werden nicht beeinträchtigt.
- Die Umweltauswirkungen bei einer baurechtlichen Neuordnung und ggf. sinnvoller Innenverdichtung in den Plangebietern sind nicht erheblich. Schutzgüter werden nicht oder voraussichtlich nur geringfügig betroffen.

Wertung der zuständigen Behörde

Von den Planungen gehen aufgrund der oben beschriebenen Darlegungen keine erheblichen oder nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt und die Schutzgüter aus. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Es besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Prüfung der Umweltverträglichkeit.

Das Bebauungsplanverfahren kann nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

Die berührten Träger öffentlicher Belange wurden an der Vorprüfung des Einzelfalles mit Schreiben vom 23.01.2019 beteiligt. Mit Schreiben vom 22.02.2019 teilt der Landkreis Leer mit, dass keine Bedenken gegen die beabsichtigte Planung und die Durchführung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 02.13 im beschleunigten Verfahren bestehen. Auch seitens der Stadt Weener (Schreiben vom 11.02.2019) sowie der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien (Schreiben vom 31.01.2019) wurden keine Stellungnahmen vorgebracht, die einem Verfahren nach § 13a BauGB entgegenstehen.

Bunde, den 03.04.2019

.....
Bürgermeister

