

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

### Projekt: Stadt Jever, Bebauungsplan Nr. 96 „Gewerbegebiet Mitte“

Die Stadt Jever beabsichtigt die in den Bebauungsplänen Nr. 48 und 31. 3. Änderung festgesetzten Gewerbeflächen und Straßenverkehrsflächen den aktuellen Planungserfordernissen anzupassen und hierzu den Bebauungsplan Nr. 96 aufzustellen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich westlich und südlich der Straße „Am Bullhamm“.

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 geschaffenen § 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 des Bebauungsplanes Nr. 96 hat eine Größe von insgesamt ca. 9,68 ha. Die zulässige Grundfläche wird über die Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO bestimmt und beträgt 0,7 und ca. 6,2 ha. Entsprechend ist eine Vorprüfung des Einzelfalls § 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 § 14b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt;	Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 96 hat eine Größe von ca. 9,68 ha. Zur planungsrechtlichen Umsetzung des Bebauungsplanes erfolgt die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung. Unter Berücksichtigung der Inhalte der Ursprungspläne und entsprechend der Bestandssituation wird für den Planungsraum die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,7 (entspricht einer Grundfläche von ca. 6,2 ha) festgesetzt. Eine stadtbildverträgliche Höhenentwicklung der Bebauung wird durch die Festsetzung der absoluten Bauhöhen gem. § 16 (2) BauNVO abschließend geregelt. Entsprechend werden Gebäudehöhen (GH) ≤ 12 m festgesetzt. Durch diese Festsetzungen wird sichergestellt, dass sich die nun geschaffenen Bebauungsmöglichkeiten dem vorhandenen Bestand anschließen.

1.2	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;	<p>Der Bebauungsplan Nr. 96 überlagert Teilbereiche der rechtsgültigen Bebauungspläne Nr. 48 und den Bebauungsplan Nr. 31 3. Änderung.</p> <p>Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 48 galt eine GRZ von 0,6. Mit der zulässigen Überschreitung durch Garagen und Nebenanlagen war eine Versiegelung von 80% der Fläche (Höchstgrenze gem. § 19 (4) BauNVO) bereits möglich. Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 31 3. Änderung war ebenfalls eine Versiegelung der Fläche von 80 % (GRZ = 0,8) möglich.</p> <p>Durch den geplanten Bebauungsplan Nr. 96 wird eine GRZ von 0,7 festgesetzt. Mit der zulässigen Überschreitung ergibt sich eine maximale Versiegelungsmöglichkeit von 80 %. Darüber hinaus erfolgt eine neue Erschließungsführung.</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>Durch die im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 96 ermöglichte bauliche Entwicklung und Erschließung in einem Bereich der bereits rechtskräftig als Gewerbegebiet festgesetzt ist, wird unter dem Grundsatz der Vermeidung und Minimierung, die Realisierung und Erschließung entsprechend den aktuellen Erfordernissen ermöglicht.</p> <p>Durch die Neuberegelung auf einem bisher bereits als gewerbliche Bauflächen ausgewiesenen Bereich wird die Inanspruchnahme von Freiflächen außerhalb der Ortslage vermieden. Die versiegelbare Grundfläche wird gegenüber den Ursprungsbebauungsplänen nicht erhöht, so dass keine Beeinträchtigungen über das bereits mögliche Maß hinaus entstehen.</p> <p>→ Es werden <u>keine</u> erheblichen nachhaltigen Beeinträchtigungen erwartet.</p>
1.4	die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;	<p>Durch den Bebauungsplan Nr. 96 werden bereits als Gewerbegebiet festgesetzte Flächen durch die einheitliche Festsetzung der Grundflächenzahl (0,7) und Straßenflächen neu geregelt.</p> <p>Aufgrund der bereits vorhandenen Versiegelungsmöglichkeit von 80 % der Fläche wird mit der vorliegenden Planung kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft hervorgerufen.</p> <p>Mit der vorliegenden Planung werden die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften (Flora und Fauna) und Boden somit nicht unmittelbar beeinträchtigt. Im Landschaftsplan der Stadt Jever aus dem Jahr 2009 ist das Plangebiet fast vollständig als Gewerbe- und Industriefläche dargestellt. Der überplante Raum ist zudem durch die umgebende gewerbliche Nutzung stark vorgeprägt. Mit der vorliegenden Planung erfolgt eine Neuordnung der gewerblichen Nutzung und Erschließung im Plangebiet.</p> <p>Durch die gewerbliche Nutzung im Plangebiet kann es zu Emissionen in die Umgebung kommen. Zu nennen sind hier z. B. der Eintrag von Lärm, Geruch oder Luftverunreinigungen. Ein besonderes Unfallrisiko durch die Ausweisung eines Gewerbegebietes ist derzeit nicht gegeben. Beim Einhalten der gesetzlichen Vorgaben und Vorschriften sowie festzusetzenden Nutzungsbeschränkungen im Gewerbegebiet werden <u>keine</u> nachteiligen Beeinträchtigungen erwartet.</p>
1.5	die Bedeutung des Bebauungsplanes für die Durchführung nationaler und internationaler Umweltvorschriften.	<p>Derzeit bestehen <u>keine</u> Hinweise, dass der Bebauungsplan Nr. 96 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 rechtskräftigen Bebauungspläne mit entsprechenden Versiegelungsmöglichkeiten als gering zu betrachten. Die Auswirkungen stehen vornehmlich mit notwendigen Versiegelungen (Gebäude, Straßen etc.) im Zusammenhang. 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 den Bebauungsplan Nr. 96 keine kumulativen und grenzüberschreitenden Auswirkungen erwartet, da es sich um einen inmitten eines Gewerbegebietes gelegenen Bereich handelt, der selbst bereits als Gewerbegebiet festgesetzt ist und 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 Eingriffs. 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 liegt <u>nicht</u> vor. Vielmehr handelt es sich um einen von gewerblicher Nutzung umgebenen Bereich, der ebenfalls auf der Grundlage bestehender Bebauungspläne bereits als Gewerbegebiet genutzt bzw. bebaut werden könnte.
2.6	folgende Gebiete:	
2.6.1	Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 8 BNatSchG	Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete 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 Abs. 1 BNatSchG, § 24 Abs. 2 NAGBNatSchG	Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG und § 24 NAGBNatSchG sind von der Planung <u>nicht betroffen</u> .
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 51 Abs. 1 WHG oder Heilquellenschutzgebiete (§ 53 Abs. 4 WHG), Risikogebiete (§ 73 Abs. 1 WHG) sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 WHG	Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes. Nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete werden von der Planung <u>nicht berührt</u> .
2.6.7	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften 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 Satz 4 des Raumordnungsgesetzes)	Das Plangebiet liegt im bebauten Stadtgebiet, mit einer vorhanden hohen Siedlungsdichte. Mit der Planung wird den Grundsätze der Raumordnung gem. § 2 Abs. 2 Nr. 2 Satz 4 ROG entsprochen.
2.6.9	Baudenkmale und Bodendenkmale, die gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes in das Verzeichnis der Kulturdenkmale aufgenommen sind, und Grabungsschutzgebiete	Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind, sind von der Planung nach derzeitigem Kenntnisstand <u>nicht betroffen</u> .

Die Stadt Jever kommt aufgrund der durchgeführten Vorprüfung des Einzelfalls zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Ausweisung eines Gewerbegebietes (Bebauungsplan Nr. 96), nicht zuletzt aufgrund der besonderen bauleitplanerischen Situation (bestehende Möglichkeit der gewerbliche Nutzung auf der Grundlage der Ursprungsbebauungspläne sowie umgebende gewerbliche Nutzung), zum Zeitpunkt dieser Vorprüfung zu erwarten sind. Dem gemäß, kann der Bebauungsplan Nr. 96 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Eine förmliche Umweltprüfung ist nicht erforderlich.

Jever, den 02.09.2010

---

Bürgermeisterin  
Dankwardt