

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls

Zu § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauGB

1. Aufgabenstellung

Gemäß § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne weitere Untersuchungen aufgestellt werden, wenn die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO nicht mehr als 20.000 m² beträgt.

Bei einer zulässigen Grundfläche von 20.000 bis 70.000 m² ist ein beschleunigtes Verfahren möglich, wenn bei einer überschlägigen Prüfung - unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien - festgestellt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

2. Angaben zur vorliegenden Planung

Für den bestehenden Bebauungsplan des Gewerbegebiets „Hinterm Wald“ (Inkrafttreten 30.03.2000) ist die Schaffung eines neuen Planungsrechts vorgesehen. Nachdem bereits eine 1. Teiländerung und Erweiterung für den südlichen Teilbereich des Geltungsbereichs in einem separaten Bebauungsplanverfahren (s. „Hinterm Wald, 1. Teiländerung und Erweiterung“, Inkrafttreten 18.02.2022) durchgeführt wurde, soll der restliche Geltungsbereich mit einer Flächengröße von ca. 7,70 ha durch die 1. Änderung des Bebauungsplans zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung Ispringens angepasst werden.

Das Plangebiet weist ausgehend von einer im Zuge der 1. Bebauungsplanänderung geänderten GRZ von 0,8 (zuvor 0,75) eine Grundfläche von ca. 52.000 m² auf und erfüllt damit die Größenvoraussetzungen für eine Anwendung der Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a BauGB. Die GRZ darf durch Nebenanlagen bis maximal 0,9 überschritten werden. Nach Anlage 2 zum BauGB werden folgend umweltrelevante Kriterien für die Zulässigkeit eines beschleunigten Verfahrens geprüft.

3. Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls

Nr.	Vorgegebene Kriterien nach Anlage 2 zu § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauGB	Auswertung	voraus. Erheblichkeit	
			ja	nein
1. Merkmale des Bebauungsplanes, insbesondere in Bezug auf ...				
1.1	... das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Abs. 3 UVPG setzt (Festlegungen mit Bedeutung für spätere Zulassungsentscheidungen, insb. zum Bedarf, zur Größe, zum Standort, zur Beschaffenheit, zu Betriebsbedingungen von Vorhaben oder zur	Der Geltungsbereich ist aktuell überwiegend bis lückig versiegelt. Die Art der baulichen Nutzung ist im bestehenden Bebauungsplan aus dem Jahr 2000 als Gewerbegebiet, eingeschränktes Gewerbegebiet und im nördlichen Bereich kleinflächig als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt. Zulässig sind in Bereichen mit angrenzender empfindlicher Nutzung (Wohnen, Gemeinbedarf) zudem nur Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Mit der 1. Änderung soll die Art der zulässigen Nutzungsarten überwiegend beibehalten und für eine geregelte Planung konkreter definiert werden. Die Fläche für den		X

Nr.	Vorgegebene Kriterien nach Anlage 2 zu § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauGB	Auswertung	voraus. Erheblichkeit	
			ja	nein
	Inanspruchnahme von Ressourcen)	Gemeinbedarf entfällt und wird mit der 1. Änderung als Gewerbegebiet dargestellt. Die Nachverdichtung dient der Bedarfsdeckung für Erweiterungen der ansässigen Betriebe und für Neuentwicklungen. Durch die Änderung des Bebauungsplans werden aufgrund der zulässigen Art der Nutzung wie zuvor keine UVP-pflichtigen Vorhaben zulässig.		
1.2	... das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst	Der bestehende Bebauungsplan des Gewerbegebiets „Hinterm Wald“ (Inkrafttreten 30.03.2000) deckt den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplans vollständig ab. Die 1. Änderung ersetzt damit die Festsetzungen des alten Bebauungsplans in diesem Bereich. Pläne (z.B. Darstellung des Flächennutzungsplans aus dem Jahr 2005) und sonstige Programme werden durch die Änderung des Bebauungsplans, mit Ausnahme der Nutzungsänderung im Norden des Plangebiets von Gemeinbedarf zu Gewerbegebiet, nicht berührt. Gewerbliche Nutzung besteht im Gebiet schon lange vor der Aufstellung des geräumigeren Bebauungsplans im Jahr 2000 in Form von einzelnen Bebauungsplänen für kleine Teilbereiche.		X
1.3 die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung	Die nachhaltige Entwicklung wird insbesondere durch die Stärkung der Innenentwicklung und ansässiger, wirtschaftlich wichtiger, Firmen gefördert. Durch die Nachverdichtung sollen Flächenpotenziale effizient und gleichzeitig nachhaltig ausgenutzt werden. Eine Flächeninanspruchnahme von freier Landschaft im Außenbereich kann dadurch vermieden werden. Durch die Nachverdichtung bestehen Erweiterungsmöglichkeiten der ansässigen Firmen, wodurch einem potenziellen Abwandern von Firmen als auch Arbeitnehmern entgegengewirkt werden kann. Des Weiteren sollen umweltbezogene/ grünordnerische Festsetzungen in der Bebauungsplanänderung auch im zeichnerischen Teil festgesetzt werden und somit eine nachhaltige Entwicklung sichern.		X
1.4	... die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme	<u>Mensch</u> Die Festsetzung einer Umgrenzung von Flächen mit Pflanzbindungen und Erhalt von Bepflanzungen im östlichen Randbereich soll allgemein die Auswirkungen des Geltungsbereichs auf das Wohngebiet abpuffern. Ebenso werden für die zu überplanenden Gewerbeflächen Geräuschkontingente auf Grundlage der DIN 45691 (Geräuschkontingentierung) festgesetzt, um eine verträgliche Lärmbelastung für das Umfeld zu sichern. Es		X

Nr.	Vorgegebene Kriterien nach Anlage 2 zu § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauGB	Auswertung	voraus. Erheblichkeit	
			ja	nein
		<p>ergeben sich im Tageszeitraum keine maßgeblichen bzw. im Erweiterungsbereich geringe Einschränkungen von Betriebstätigkeiten. Im Nachtzeitraum sind Einschränkungen erforderlich, sodass vor allem im Außenbereich hier nur in geringem Umfang bzw. keine Betriebstätigkeiten möglich sind. Unter Berücksichtigung der vorgenannten Maßnahmen im Bebauungsplan stehen dem Vorhaben aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken entgegen (Schalltechnische Untersuchung, Köhler Leutwein, 2022).</p> <p><u>Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt</u></p> <p>Basierend auf den Ergebnissen der im Zuge der Bebauungsplanänderung durchgeführten artenschutzrechtlichen Habitatpotenzialanalyse (faktorgruen, 2022) werden Maßnahmen zur Vermeidung des Eintritts von Verbotstatbeständen verbindlich in die Hinweise des Bebauungsplans übernommen. Hierzu zählen u.a. der gesetzliche Rodungszeitraum von Gehölzen und die Begleitung von Abriss- und Umbauarbeiten durch einen Fachexperten.</p> <p>Baufenster werden zum Schutz vor Waldbränden zu angrenzenden Waldbeständen abgetreppt und zeichnerisch festgesetzt. Hierbei ist insb. die Vermeidung von Feuerstätten untersagt. Eine Überschreitung ist für bauliche Anlagen unter Voraussetzungen erlaubt.</p> <p><u>Boden</u></p> <p>Im Zuge von Bauarbeiten festgestellte potenzielle Altlastflächen müssen umgehend dem Landratsamt mitgeteilt werden.</p> <p><u>Wasser</u></p> <p>Um eine Verstärkung des Oberflächenwasserabflusses und die Überlastung der bestehenden Regenwasserbehandlungsanlagen zu vermeiden, werden zusätzliche Versiegelungen überwiegend versickerungsfähig ausgebildet (z.B. Stellplätze) oder werden anhand von extensiven Dachbegrünungen kompensiert. Des Weiteren sind zur Erfüllung des örtlichen Allgemeinen Kanalisationsplans bei Bedarf ausreichende Regenrückhaltevolumina auf den Grundstücksflächen einzurichten (2-Kammer-Zisternen).</p>		

Nr.	Vorgegebene Kriterien nach Anlage 2 zu § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauGB	Auswertung	voraus. Erheblichkeit	
			ja	nein
		<u>Landschaftsbild / Erholungsraum</u> Zusätzliche, potenzielle, visuelle Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds gehen ggf. mit der Erhöhung der maximalen Gebäudehöhen einher. Die Erhöhung der Gebäudehöhen beträgt jedoch maximal 3 m und dies lediglich in Teilbereichen, die nicht an eine empfindliche Nutzung angrenzen (z.B. östlich Wohnen). Außerdem ist die Erhöhung insb. aufgrund der Konkretisierung und Aufteilung der Bezugspunkte möglich und stellt daher keine erhebliche Auswirkung dar. Des Weiteren ist das Plangebiet entweder von Wald oder von Siedlung umgeben, weshalb keine nennenswerten, weiträumigen Sichtbeziehungen bestehen.		
1.5	... die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften	Um mögliche artenschutzrechtliche Konfliktpotenziale frühzeitig zu erkennen, die bei der Überplanung und Bestandsänderung des Gebiets entstehen können, wurde eine artenschutzrechtliche Habitatpotenzialanalyse durchgeführt. Die vorkommenden Strukturen können potenziell von Vögeln (Gebäudebrüter) und Fledermäusen genutzt werden. Vor Baumaßnahmen an Gebäuden ist daher, neben der Einhaltung bestimmter Schonzeiten, in jedem Fall eine Prüfung potenzieller Habitatstrukturen durch einen Fachexperten durchzuführen. Die Maßnahmen zur Vermeidung des Eintritts von Verbotstatbeständen werden verbindlich in den Bebauungsplan übernommen. Somit ist bei Berücksichtigung der Maßnahmen nicht von einem Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen mit der 1. Änderung des Bebauungsplans auszugehen. Auswirkungen auf Natura2000-Gebiete werden unter Nr. 2.6.1 behandelt.		X
2. Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf ...				
2.1	... die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen	Der Bebauungsplan dient zeitlich unbefristet der planungsrechtlichen Sicherung der weiteren Entwicklung der Bestandsnutzungen sowie der Schaffung von Zulässigkeitsvoraussetzungen für die geplanten Nutzungen. Baubedingte Auswirkungen sind damit i.d.R. kurzzeitig und reversibel, während anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen von Dauer sein werden. Für anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen werden entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung getroffen (s. Nr. 1.4).		X
2.2	... den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen	Da der Bebauungsplan aus übergeordneten Plänen und Programmen entwickelt wird, bestehen hier keine Auswirkungen der Planung.		X

2.3	... die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (z. B. bei Unfällen)	Risiken für die Umwelt und für die menschliche Gesundheit sind bei den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans nicht absehbar bzw. erkennbar. Im Umfeld sind keine Störfallbetriebe bekannt. Bei der Nutzung als „kleines“ Gewerbegebiet (BPlan von 2000) und der Beibehaltung dieser Nutzungsarten mit der 1. Änderung ist mit keinem Auftreten von schweren Unfällen zu rechnen, die zu Pflichten hinsichtlich der Vermeidung oder der Begrenzung von Auswirkungen führen würden.		X
2.4	... den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen	Es werden keine relevanten Auswirkungen mit der 1. Änderung des Bebauungsplans angenommen. Die Auswirkungen, insb. hinsichtlich der Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen und Landschaftsbild, des Ursprungsbebauungsplans werden mit der 1. Änderung entweder um ein verträgliches Maß erhöht oder sogar reduziert (z.B. hinsichtlich Festsetzung von Grünflächen).		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	Aktuell liegen keine Hinweise einer Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten vor. Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan sind keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft, das kulturelle Erbe oder die Intensität der Bodennutzung im betroffenen Gebiet zu erwarten. Es wird eher eine Reduzierung bzw. festgesetzte Regelung der Auswirkungen zu erwarten sein. Zusätzliche Inanspruchnahme von Boden und damit einer Erhöhung der Intensität der Bodennutzung muss durch Teilversiegelungen und Grünflächen minimiert/kompensiert werden (vgl. Nr. 1.4).		X
2.6	... folgende Gebiete:			
2.6.1	... Natura 2000-Gebiete gem. § 7 Abs. 1 Nr. 8 BNatSchG	Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura2000-Gebieten. Das Plangebiet befindet sich im Umfeld eines Natura2000-Gebietes (FFH-Gebiet „Pfinzgau Ost“ (Nr. 7017341)). Dieses liegt ca. 500 m in westlicher Richtung zur Grenze des Geltungs-bereichs. Der Pufferabstand wird nicht verringert und die Art der baulichen Nutzung wird nicht verändert hinsichtlich Betriebe mit potenzieller Störfwirkung für FFH-Lebensstätten oder FFH-Lebensraumtypen. Unter Berücksichtigung der aktuellen Lebensraumstrukturen und Nutzungsformen können Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des FFH-Gebiets mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.		X
2.6.2	... Naturschutzgebiete gem. § 23 BNatSchG, soweit nicht bereits von Nr. 2.6.1 erfasst	Nicht betroffen.		X

2.6.3	... Nationalparke gem. § 24 BNatSchG, soweit nicht bereits von Nr. 2.6.1 erfasst	Nicht betroffen.		X
2.6.4	... Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gem. den §§ 25 & 26 des BNatSchG	Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Landschaftsschutzgebieten. Das Landschaftsschutzgebiet „Landschaftsschutzgebiet für den Stadtkreis Pforzheim“ (Nr. 2.31.001) liegt ca. 45 m südlich des Geltungsbereichs. Keine geplante Festsetzung im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans ist geeignet, das Landschaftsschutzgebiet aufgrund des dazwischenliegenden bewaldeten Pufferstreifens (visuelle Abschirmung) zu beeinträchtigen.		X
2.6.5	... gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG	Nicht betroffen.		X
2.6.6	... Wasserschutzgebiete gem. § 51 WHG, Heilquellenschutzgebiete gem. § 53 Abs. 4 WHG sowie Überschwemmungsgebiete gem. § 76 WHG	Nicht betroffen.		X
2.6.7	... Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	Nicht betroffen.		X
2.6.8	... Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 ROG	Nicht betroffen.		X
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 betroffen.		X

4. Zusammenfassung / Prüfergebnis

Aufgrund der Darstellung des Sachverhaltes der Vorhabens- und Standortmerkmale des Bebauungsplans „Hinterm Wald“ - 1. Änderung und örtliche Bauvorschriften sind auf die Nutzungen, Qualitäten und Schutzgüter am Standort und im Einwirkungsbereich nach dem derzeitigen Kenntnisstand voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Die Voraussetzungen für die Durchführung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren liegen somit vor.

Stuttgart, den 04.10.2022

Alissa Risler, M.Sc. Umweltplanung und Ingenieurökologie

Faktorgruen Landschaftsarchitekten BdlA Beratende Ingenieure, Schockenriedstr. 4, 70565 Stuttgart