

Vorprüfung des Einzelfalls

24.07.2007

Es ist vorgesehen die 5. Änderung des Bebauungsplans „Hinterm Friedhof – Grub“ im beschleunigten Bebauungsplanverfahren (Bebauungsplan der Innenentwicklung) gem. § 13a BauGB aufzustellen.

Nach dem gegenwärtigen Planungsstand wird eine Grundfläche von **54.000 m²** festgesetzt. Im Bereich zwischen 20.000 m² und 70.000 m² richtet sich das Planverfahren nach § 13a Abs. 1 S.2, Ziff. 2 BauGB. Hiernach ist eine überschlägige Vorprüfung vorzunehmen und abzuschätzen, ob durch den Bebauungsplan voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Die Vorprüfung erfolgte unter Berücksichtigung der Anlage 2 zu § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB.

Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a Abs. 1 S.2, Ziff. 2 BauGB

Der Gemeinderat der Stadt Engen hat zum Zweck einer besseren Nutzung der zur Verfügung stehenden bebaubaren Gewerbeflächen eine Änderung des bestehenden Bebauungsplanes "Hinterm Friedhof- Grub", rechtsverbindlich seit dem 03.11.1978, beschlossen.

1. Bestand

Die Fläche des Plangebietes liegt im Geltungsbereich des seit dem 07.10.1987 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Hinterm Friedhof - Grub".

Die Flächen im Bebauungsplan sind als Wohnbauflächen (WA), Gewerbeflächen (GE) und Sondergebietsflächen Schule, Sport und Autobahnmeisterei sowie Reserveflächen ausgewiesen. Die Grundstücke sind großteils bebaut. Im Plangebiet befindet sich das Bildungszentrum, sowie die Stadt- und Sporthalle. Daneben gibt es das Hegaustadion mit den zugehörigen Sportanlagen und die Autobahnmeisterei.

2. Ziel und Zweck der Änderungsplanung

Für die Grundstücke entlang der Gerwigstrasse bis zur Abzweigung Felix-Wankelstraße und entlang der Felix-Wankelstraße weist der Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung mit der Grundflächenzahl von 0,4 und der Geschossflächenzahl von 0,8 aus.

Um dem angesiedelten Gewerbe eine bessere Entwicklung zu gewährleisten, soll dieser Teilbereich durch eine Nachverdichtung der Innenentwicklung geändert werden. In diesem Teilbereich wird auf einer Fläche von **69.000 m²** die maximal zulässige GRZ von 0,40 auf 0,80 und die maximal zulässige GFZ von 0,80 auf maximal 1,60 erhöht.

Desgleichen wird um bessere Entwicklungsmöglichkeiten im Bestand zu schaffen eine besondere Bauweise festgesetzt, in dem die maximale Gebäudelänge von 50 m überschritten werden kann.

Insbesondere den ansässigen Unternehmen soll damit die Möglichkeit geboten werden, durch bauliche Erweiterungen und Veränderungen interne Produktionsabläufe zu optimieren. Damit verbunden sind der Erhalt und die Sicherung der zahlreich vorhandenen Arbeitsplätze sowie die Schaffung weiterer Arbeitsplätze.

3. Überschlägige Prüfung

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand kann bei überschlägiger Prüfung davon ausgegangen werden, dass die Merkmale des Bebauungsplans, die Merkmale seiner möglichen Auswirkungen und der betroffenen Gebiete voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen erwarten lassen.

Der überplante gewerbliche Bereich ist seit 25 Jahren zu 90 % bebaut. Lediglich drei Bauplätze sind noch nicht belegt.

Die Planung sieht in einem Teilbereich die Nachverdichtung der Bebaubarkeit vor (Innenentwicklung). Dadurch wird dem Grundsatz des § 1a Abs. 2 BauGB (sparsamer Umgang mit Grund und Boden) Rechnung getragen.

Im Vergleich zu der bisherigen Bebauung, ist durch die geplante Änderung im Bebauungsplangebiet lediglich eine geringe Zunahme an Störwirkungen auf die angrenzenden Gebiete zu erwarten. Im wesentlichen betrifft dies die drei noch nicht bebauten Grundstücke. Die Verkehrserzeugung könnte sich geringfügig durch den ansteigenden Lieferverkehr und Anfahrten der Mitarbeiter erhöhen. Das Ausmaß kann noch nicht abgeschätzt werden.

Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Verfahrensfortgang zu der Vorprüfung im Einzelfall gehört.

Durch die Bebauungsplanänderung soll eine Nachverdichtung des bestehenden Gewerbegebietes (Innenentwicklung) vorbereitet werden. Die Schwellenwerte des UVP-Gesetzes für umweltverträglichkeitsprüfungspflichtige Vorhaben werden nicht überschritten.

Die geplanten Änderungen des Bebauungsplans gehen hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Umwelt in den meisten Punkten nicht über das hinaus, was bereits nach dem bestehenden Bebauungsplan erlaubt ist. Wo sie das tun, sind die Beeinträchtigungen für die Umwelt geringfügig oder können kompensiert werden.

3.1 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist durch bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplan und den rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan (FNP) vom 20.07.2006 in seiner gesamten Fläche abgedeckt.

3.2 FFH-Gebiete

Das Plangebiet ist nicht als FFH-Gebiet ausgewiesen. In einiger Entfernung zum Plangebiet befindet sich ein FFH-Gebiet. Jedoch wird dieses durch die B 491 und A 91 und einige Ackerflächen mit starker Trennwirkung abgeschnitten. In Bezug auf die dort geschützten Arten liegen dadurch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung vor.

3.3 Umweltbelange

3.4 Boden

Seit 25 Jahren sind ca. 90% des überplanten Gebiets bebaut. Lediglich drei Bauplätze sind noch nicht bebaut.

Die Planung sieht in einem Teilbereich die Nachverdichtung der Bebaubarkeit vor (Innenentwicklung). Dadurch wird dem Grundsatz des § 1a Abs. 2 BauGB (sparsamer Umgang mit Grund und Boden) Rechnung getragen.

3.5 Mensch

Das überplante Gebiet liegt im Gewerbegebiet Engen. Es wird durch die bereits bestehenden Anlagen geprägt und ist hierdurch bereits entsprechend vorbelastet.

3.6 Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des BNatSchG sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie die sonstigen Lebensbedingungen sind zu pflegen, zu entwickeln und wiederherzustellen.

Dabei sind zu berücksichtigen:

- die Biotopfunktion
- die Biotopvernetzungsfunktion.

Darüber hinaus sind die besonders geschützten Gebiete, vor allem die potenziellen FFH- und Vogelschutzgebiete nach § 1 Absatz 6 Nr. 7b BauGB sowie die biologische Vielfalt nach § 1 Absatz 6 Nr. 7a BauGB zu beachten.

Im Plangebiet sind keine FFH- bzw. Vogelschutzgebiete bzw. Naturschutzgebiete ausgewiesen.

Es befinden sich keine Biotope nach § 32 NatSchG auf dem überplanten Gebiet. Die Sondergebietsfläche Autobahnmeisterei grenzt im Osten an ein Biotop nach § 32 NatSchG an. Durch die Planung ist keine Beeinträchtigung der dort geschützten Arten zu erwarten.

3.7 Luft und Klima

In der innerstädtischen Lage sind klimatische Leitbahnen und Austauschflächen nicht betroffen. Durch die bauliche Situation ist das Kleinklima durch Erwärmung gestört. Die begrünten Bereiche der Schul- und Sportanlagen sorgen für eine ausgeglichene Situation.

3.8 Landschaftsbild und Erholungsfaktor

Das Landschafts- bzw. Ortsbild im überplanten Bereich und dessen Umgebung wird durch die bereits bestehende ältere Bebauung geprägt. Als Trennung zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen dient der vorhandene Feldweg im Süden. Dieser Bereich bleibt von der Überplanung ausgenommen.

Die überplante Fläche hat bislang keine Erholungsfunktion.

3.9 Kulturgüter und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind nicht betroffen.

3.10 Wasser

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer betroffen. Das Gebiet liegt im Wasserschutzgebietszone III B.

4. Ergebnis

Die Vorprüfung unter Berücksichtigung der Anlage 2 zu § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB hat ergeben, dass sich durch die Änderung des Bebauungsplans keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Engen, 24.07.07

Anlage

Anlage 2 zu §13 a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung

Hinweise zur Vorprüfung im Einzelfall	
<p>Nachstehende Kriterien sind anzuwenden, soweit auf Anlage 2 Bezug genommen wird.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf <ul style="list-style-type: none"> ○ das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 14 b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt; ○ das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst; ○ die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung; ○ die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme; ○ die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften; ○ Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen; ○ den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen; ○ die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (z.B. bei Unfällen); ○ den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen; ○ die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets aufgrund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter der Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten; 	<p>nein</p> <p>nein</p> <p>keine</p> <p>keine</p> <p>keine</p> <p>keine</p> <p>keine</p> <p>keine</p> <p>keine</p> <p>beschränkt sich auf das BBP-Gebiet</p> <p>keine</p>

<ul style="list-style-type: none"> ○ • folgende Gebiete: ○ im Bundesanzeiger gemäß §10 Abs. 6 Nr. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete; ○ Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst; ○ Nationalparks gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst; ○ Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes; ○ gesetzlich geschützte Biotop gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes; ○ Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 31 b des Wasserhaushaltsgesetzes; ○ Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind; ○ Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes; ○ 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. 	<p>Von den nachfolgend aufgeführten Gebieten ist keines von der Planung betroffen</p>

Engen, 24.07.07