



Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing
Telefon 08233/7915-0
Telefax 08233/7915-16
e-mail: info@arnold-consult.de
<http://www.arnold-consult.de>

VORPRÜFUNG DES EINZELFALLES nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB

Nr. 1.18.510/1
vom März 2018

zur 5. Änderung des Bebauungsplanes
„Nordost“

in der Gemeinde Ellgau, Landkreis Augsburg

Auftraggeber:
Gemeinde Ellgau
Hauptstraße 25
86679 Ellgau

Inhaltsverzeichnis

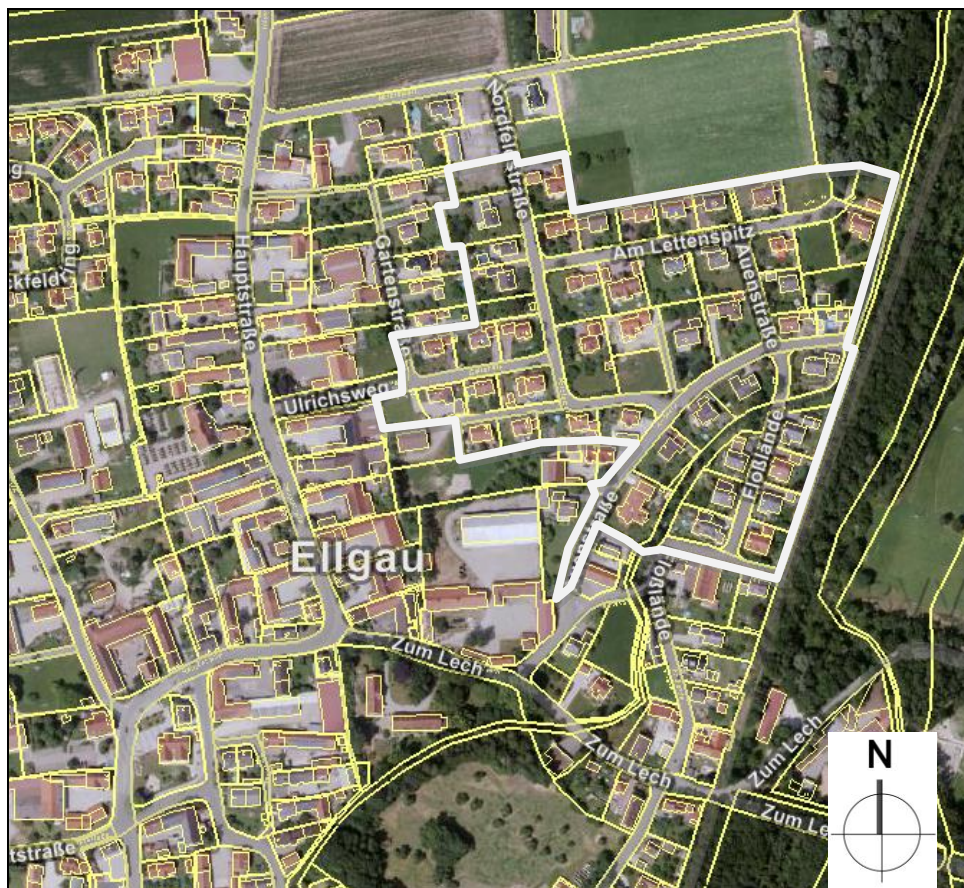
1.	Anlass und Aufgabenstellung	3
2.	Anforderungen des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP).....	4
3.	Vorprüfung des Einzelfalles.....	5
4.	Zusammenfassende Bewertung der Änderungsplanung	9

1. Anlass und Aufgabenstellung

Da die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Nordost“ derzeit keine angemessene und zeitgemäße bauliche Nutzung innerhalb des Plangebiets ermöglichen, beabsichtigt die Gemeinde das Areal städtebaulich neu zu ordnen und so die weitestgehend bereits zu Wohnzwecken baulich genutzten Grundstücksflächen durch gestalterische Anpassungen an moderne Bauformen einer zeitgemäßen und verträglichen Wohnbebauung zuzuführen.

Außerdem sollen die bisherigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes (inkl. 1. bis 4. Änderung hierzu) zu einem Planwerk zusammengefasst werden, so dass künftig planungsrechtlich und verwaltungstechnisch ausschließlich die 5. Änderung gültig ist. Zur planungsrechtlichen Sicherung und Neuordnung der bereits vorhandenen Wohnnutzung hat die Gemeinde die 5. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Nordost“ für das betreffende Areal im Bereich der Auenstraße, der Nordfeldstraße, der Gartenstraße sowie den Straßen „Am Lettenspitz“ und „Floßlände“ beschlossen.

Mit den getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise, den überbaubaren Grundstücksflächen, der Gestaltung der Gebäude sowie den Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen wird eine städtebaulich angemessene Abrundung der bereits vorhandenen Wohnbebauung ermöglicht, die sich auch weiterhin landschaftlich verträglich in die umgebenden Strukturen einfügt.



Luftbild mit Umgriff Änderungsgebiet, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2018

Da es sich bei der Planung um Maßnahmen zur Verdichtung der innerörtlichen Siedlungsstrukturen sowie um sonstige Maßnahmen der Innenentwicklung handelt, soll dies im Rahmen eines beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB erfolgen.

Gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB ist bei Bebauungsplänen im beschleunigten Verfahren, in denen eine Grundfläche zwischen 20.000 m² und 70.000 m² festgesetzt wird, eine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen. In der Vorprüfung des Einzelfalls sind die Merkmale des Vorhabens sowie die Merkmale der möglichen Auswirkungen der voraussichtlich betroffenen Gebiete nach Anlage 2 zu § 13 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB darzustellen. Das Ergebnis der Vorprüfung des Einzelfalls ist die Beurteilung, ob durch das Vorhaben mit erheblichen Umwelteinwirkungen zu rechnen ist und damit eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB erforderlich ist. Ist dies nicht der Fall, kann das beschleunigte Verfahren angewandt werden.

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Nordost“ hat eine Größe von insgesamt ca. 6,6 ha. Die zulässige Grundfläche wird über die Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO bestimmt. Sie beträgt insgesamt ca. 21.000 m². Dementsprechend ist eine Vorprüfung des Einzelfalls § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB durchzuführen. Diese vorliegende Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB wird im Folgenden anhand des Kriterienkatalogs der Anlage 2 BauGB durchgeführt.

2. Anforderungen des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

§ 3c UVPG „UVP-Pflicht im Einzelfall“:

Sofern in der Anlage 1 für ein Vorhaben eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls vorgesehen ist, ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen, wenn das Vorhaben nach Einschätzung der zuständigen Behörde aufgrund überschlüssiger Prüfung unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 aufgeführten Kriterien erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann, die nach § 12 zu berücksichtigen wären. Sofern für ein Vorhaben mit geringer Größe oder Leistung eine standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls vorgesehen ist, gilt Gleiches, wenn trotz der geringen Größe oder Leistung des Vorhabens nur aufgrund besonderer örtlicher Gegebenheiten gemäß den in der Anlage 2 Nr. 2 aufgeführten Schutzkriterien erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Bei den Vorprüfungen ist zu berücksichtigen, inwieweit Umweltauswirkungen durch die vom Träger des Vorhabens vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen offensichtlich ausgeschlossen werden. Bei der allgemeinen Vorprüfung ist auch zu berücksichtigen, inwieweit Prüfwerte für Größe oder Leistung, die die Vorprüfung eröffnen, überschritten werden. Für das erstmalige Erreichen oder Überschreiten und jedes weitere Überschreiten der Prüfwerte für Größe oder Leistung gilt § 3b Abs. 2 Satz 1 und 2 und Abs. 3 entsprechend. Die Durchführung und das Ergebnis der Vorprüfung sind zu dokumentieren.

3. Vorprüfung des Einzelfalles

Tab. 1: Zusammenfassende Darstellung

1.	Handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung?	
	Befindet sich der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans im Siedlungsbe- reich?	ja
	Knüpft die Änderung des Bebauungsplanes an die Planungsleitlinien an? <ul style="list-style-type: none"> • § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB (allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Ar- beitsverhältnisse) • § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB (Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen) • § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB (Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile) 	ja ja ja
	Wird der B-Plan für Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt/geändert?	ja
2.	Liegt die überbaubare Grundstücksfläche innerhalb der zulässigen Grenzen?	
	Liegt die zulässige Grundfläche unter 20.000 m ² ?	nein
	Liegt die zulässige Grundfläche zwischen 20.000 m ² und 70.000 m ² ?	ja
3.	Ist eine UVP-Pflicht ausgeschlossen?	ja
	Das beschleunigte Verfahren zur Aufstellung oder Änderung eines Bebauungs- plans ist nur bei Vorhaben zulässig, für die keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB)	
	Auswertung: Gemäß Anlage 1 zu § 3 Abs. 1 Satz 1 UVPG ist das Vorhaben nicht grundsätzlich UVP-pflichtig. Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB muss für das Vorhaben eine Vorprüfung des Einzelfalles durchgeführt werden.	
4.	Sind keine Beeinträchtigungen von FFH- und Vogelschutzgebieten zu erwar- ten?	ja
5.	Sind als Ergebnis der Vorprüfung des Einzelfalles keine erheblichen Umwelt- auswirkungen zu erwarten?	ja

Tab. 2: Kriterien für die Vorprüfung des Einzelfalles (Anlage 2 BauGB zu § 13 a)

	Kriterien	Beschreibung
1.	<u>Merkmale des Bebauungsplanes, insbesondere in Bezug auf</u>	
1.1	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt;	Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Nordost“ befindet sich im Nordosten des Ortes Ellgau und umfasst eine Fläche von ca. 6,6 ha. Änderungen hinsichtlich der Möglichkeit zusätzlicher Bodenversiegelungen ergeben sich durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes nicht, da lediglich die bisherigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes (inkl. 1. bis 4. Änderung hierzu) zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung aufgegriffen und in einem Planwerk zusammengefasst werden, zumal das Änderungsgebiet größtenteils bereits zu Wohnzwecken baulich genutzt wird. Mit der GRZ 0,4 über den gesamten Geltungsbereich der 5. Änderung ist keine zusätzliche Bodenversiegelung zu erwarten, wie sie nicht bereits nach bestehendem Baurecht zu erwarten wäre. Mit der geringfügigen Anpassung der überbaubaren Grundstücksfläche sind im Vergleich zum bestehenden Baurecht keine erheblichen Auswirkungen verbunden. Die in § 17 BauNVO für reine und allgemeine Wohngebiete bzw. Dorfgebiete vorgegebene Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung wird durchgehend eingehalten.
1.2	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;	Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ellgau sind die durch die vorliegende Änderung überplanten Bauflächen am nordöstlichen Ortsrand bereits vollumfänglich als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ dargestellt. Die überplanten Flächen liegen vollumfänglich innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Nordost“ (inkl. 1. bis 4. Änderung). Für das gesamte Änderungsgebiet besteht bereits Baurecht. Weitere Pläne oder Programme werden durch die Bebauungsplanänderung nicht beeinflusst.
1.3	die Bedeutung des Bebauungsplanes für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;	Aufgrund der Neuordnung der bestehenden Bauflächen im Innenbereich der Gemeinde Ellgau kann auf eine neue Flächeninanspruchnahme im Außenbereich verzichtet werden. Die Nutzung der gesetzlichen Obergrenzen für die GRZ nach BauNVO sprechen zudem für einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Beides spricht damit für eine nachhaltige Entwicklung des Gebietes.
1.4	die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;	Die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Nordost“ ist nicht mit einer grundsätzlichen Erhöhung der versiegelbaren Bodenfläche verbunden. Durch die planungsrechtliche Neuordnung und Zusammenfassung des größtenteils bereits bebauten Bereichs sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter (Mensch, Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Klima, Luft, Orts-

	Kriterien	Beschreibung
		<p>bild, Kulturelle Sachgüter) zu erwarten. Gesundheitsbezogene Probleme für die Bevölkerung sind mit Umsetzung der geplanten Festsetzungen ebenfalls nicht zu erwarten. Der Verlust an un bebauter Freifläche / Vegetation an anderer Stelle des Gemeindegebietes kann vermieden werden. Durch die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben und Vorschriften sowie festzusetzenden Nutzungsbeschränkungen sind keine umweltbezogenen Probleme für die Bevölkerung zu erwarten.</p>
1.5	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften	Die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Nordost“ hat auf nationale und europäische Umweltvorschriften keine Auswirkungen. Es werden weder Natura 2000 noch FFH-Gebiete von der Planung berührt.
2.	<u>Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf</u>	
2.1	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen;	<p>Die Auswirkungen sind aufgrund des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplanes (inkl. 1. bis 4. Änderung) mit entsprechenden Versiegelungsmöglichkeiten als nicht erheblich zu betrachten. Die Auswirkungen stehen vornehmlich mit nach bestehendem Planungsrecht bereits zulässigen Versiegelungen (Gebäude, Nebenanlagen) im Zusammenhang. Es sind keine besonderen oder schutzwürdigen Funktionen bekannt noch Schutzgebiete oder -objekte betroffen.</p> <p>→ Es sind keine erheblichen nachteiligen Beeinträchtigungen zu erwarten.</p>
2.2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;	<p>Es werden durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Nordost“ keine kumulativen und grenzüberschreitenden Auswirkungen erwartet, da es sich um einen innerhalb des Gemeindegebietes bereits weitestgehend zu Wohnzwecken baulich genutzten bzw. vorgeprägten Bereich handelt.</p> <p>→ Es sind keine erheblichen nachteiligen Beeinträchtigungen zu erwarten.</p>
2.3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen);	<p>Ein besonderes Umweltrisiko wird derzeit nicht gesehen, da es sich vorwiegend um bestehende bzw. geplante Wohnnutzung handelt und risikobehaftete landwirtschaftliche, gewerbliche oder industrielle Betriebe nicht vorgesehen und auch in der Umgebung nicht zulässig sind. Die Lage des Änderungsgebietes beinhaltet auch keine besonderen Risiken. Für die menschliche Gesundheit sind wie bisher lediglich die auf dem Lande üblichen Immissionen aus dem Betrieb der Landwirtschaft zu erwarten.</p> <p>→ Es werden keine erheblichen Risiken für die Umwelt erwartet.</p>

	Kriterien	Beschreibung
2.4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;	Die prognostizierten Auswirkungen (Flächenversiegelung, Verlust von Lebensraum für Pflanzen und Tiere) beschränken sich auf den Nahbereich des tatsächlichen Bauvorhabens innerhalb der bebauten Ortslage des Gemeindegebietes unter Beachtung des bereits auf Grundlage des bestehenden Planungsrechtes zulässigen Ausmaßes. Auswirkungen, die über die Grenze des Geltungsbereiches hinausgehen, sind 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 Änderungsgebietes liegt nicht vor. Vielmehr handelt es sich um einen bereits bebauten Bereich des Gemeindegebietes Ellgau.
2.6	folgende Gebiete	
2.6.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Abs. 1 Nr. 8 BNatSchG	nicht betroffen
2.6.2	Naturschutzgebiete nach § 23 BNatSchG, soweit nicht bereits von Nr. 2.6.1 erfasst	nicht betroffen
2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 BNatSchG, soweit nicht bereits von Nr. 2.6.1 erfasst	nicht betroffen
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß §§ 25 und 26 BNatSchG	nicht betroffen
2.6.5	gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG	nicht betroffen
2.6.6	Wasserschutzgebiete nach § 51 WHG, Heilquellenschutzgebiete nach § 53 Abs. 4 WHG sowie Überschwemmungsgebiete nach § 76 WHG	nicht betroffen

	Kriterien	Beschreibung
2.6.7	Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	nicht betroffen
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des ROG	nicht betroffen
2.6.9	in amtliche 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

4. Zusammenfassende Bewertung der Änderungsplanung

Die Gemeinde Ellgau kommt aufgrund der durchgeführten Vorprüfung des Einzelfalles zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Nordost“, nicht zuletzt aufgrund der bereits vorhandenen bauleitplanerischen Situation (bestehende Möglichkeit der Versiegelung auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes inkl. 1. bis 4. Änderung), zum Zeitpunkt dieser Vorprüfung zu erwarten sind. Die Änderung des Bebauungsplanes „Nordost“ kann daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Eine förmliche Umweltprüfung ist nicht erforderlich.

Kissing, im März 2018



Arnold Consult AG