

**Markt Pleinfeld
Landkreis Weißenburg - Gunzenhausen**

Bebauungsplan

**Gewerbegebiet
„Schelmhecke“**

5. Änderung

Verfahren gemäß § 13a BauGB

**Vorprüfung des Einzelfalls
im Rahmen der Maßgabe des
§13a (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. Anlage 2 BauGB**

zum Stand des Entwurfes vom 25.05.2023

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Vorhaben und Vorhabensträger	3
2.	Bestehende Verhältnisse	4
3.	Beschreibung des Bestandes in Bezug auf die Schutzgüter und deren Empfindlichkeit	5
4.	Kriterien für die Vorprüfung des Einzelfalls im Rahmen der Maßgabe des § 13a (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. Anlage 2 BauGB	7
4.1	Größe des Vorhabens und Planungskonzept	7
4.2	Auswirkungen auf die Schutzgüter	7
4.3	Auswirkungen der Planungen in Bezug auf andere Pläne und Programme	8
4.4	Bedeutung der Planungen unter Einbeziehung umweltbezogener und gesundheitsbezogener Erwägungen	9
4.5	Bedeutung der Planungen unter Einbeziehung umweltbezogener und gesundheitsbezogener Probleme	9
4.6	Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften	9
5.	Merkmale der möglichen Auswirkungen des Bebauungsplans	10
6.	Zusammenfassung / Gesamteinschätzung	12

1. Vorhaben und Vorhabensträger

1.1 Vorhaben, Verfahrensart und Allgemeines

Der Markt Pleinfeld hat mit Beschluss vom 25.05.2023 zur gezielten Steuerung der städtebaulichen Weiterentwicklung eines Teils des Gewerbegebietes Schelmhecke, gem. § 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen, die 5. Änderung des Bebauungsplans aufzustellen. Der Bebauungsplan wird unter dem Namen 5. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Schelmhecke“ geführt. Ziel der Planungen ist die Anpassung einzelner planungsrechtlicher Vorgaben an veränderte Rahmenbedingungen des Gewerbebaus, der Gewerbestrukturen allgemein sowie des notwendigen Stellplatznachweise. Die Anpassung des Planungsrechtes soll den Erhalt und die Weiterentwicklung der Gewerbestrukturen sicherstellen sowie das wohnortnahe Arbeitsplatzangebot in Pleinfeld sicherstellen.

Die Anpassung ist lediglich für einen Teilbereich des gesamten Gewerbegebietes „Schelmhecke“ erforderlich. Es wird daher eine unselbstständige Teiländerung vorgenommen. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt gemäß den Maßgaben des Baugesetzbuches im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB, da mit den vorgesehenen Änderungen die Nachverdichtung und minimierte Nutzung von Grund und Boden in einer Teilfläche im Sinne der Innenentwicklung realisiert werden soll.

Mit der Bearbeitung der Bebauungsplanänderung wurde das Ingenieurbüro Christofori und Partner, Heilsbronn beauftragt.

Die im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Schelmhecke“ überplante Fläche umfasst einen Geltungsbereich von ca. 4,8 ha. Hiervon werden formell ca. 4,63 ha als gewerbliche Nutzflächen i. S. d. § 8 BauNVO ausgewiesen. Ca. 0,17 ha sind als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Für die Anwendung des Verfahrens gem. § 13a BauGB ist daher die sog. Prüfung des Einzelfalls gem. § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB notwendig, da die formell festgesetzte überbaubare Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauGB das Maß von 20.000 m² überschreitet, das max. Maß von 70.000 m² aber sicher unterschreitet. Dies wird mit der vorliegenden Unterlage entsprechend vorgenommen

1.2 Rechtsgrundlage

Für die 5. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Schelmhecke“ sind unter anderem zu berücksichtigen:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) sowie
- Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588) zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2023 (GVBl. S. 22) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2022 (GVBl. S. 674)

Auszug aus § 13a BauGB:

§13a Bebauungspläne der Innenentwicklung

(1) Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

1. weniger als 20 000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder

2. 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.

Im vorliegenden Fall ist daher die Fallgestaltung gem. Nr. 2 einschlägig, da die formell festgesetzte Grundfläche mehr als 20.000 m² beträgt. Konkret ergibt sich folgende relevante Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO:

4.63, ha x GRZ 0,8 = 3,704 ha

Zu beachten ist, dass mit der vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Schelmhecke“ keine neuen überbaubaren Flächen festgesetzt werden. Es werden lediglich Maßgaben zur Bauweise sowie bzgl. örtlicher Bauvorschriften angepasst. Da formell hierfür der nun gewählte Flächenumgriff herangezogen werden muss, wird eine entsprechende Vorprüfung des Einzelfalls gem. den Vorgaben der Anlage 2 zum BauGB durchgeführt.

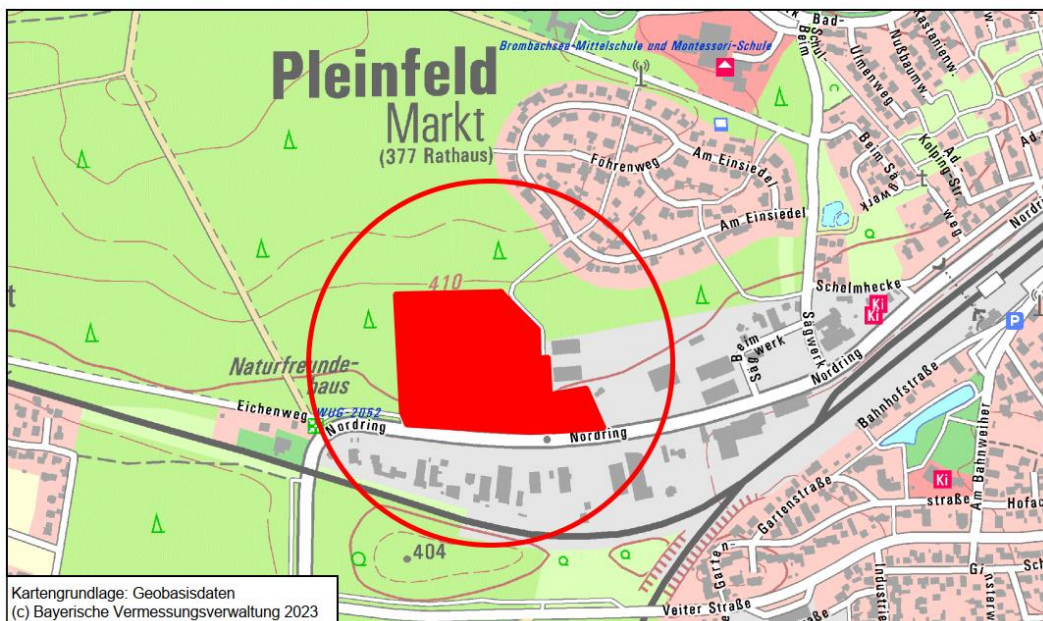
2. Bestehende Verhältnisse

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Schelmhecke“ befindet sich nördlich des Nordrings.

Das Gebiet wird umgrenzt:

- im Norden: durch angrenzende Waldflächen sowie die Siedlungsstrukturen der Wohnsiedlung „Einsiedel“
- im Osten: durch die weiteren Gewerbegebietsfläche des Gewerbegebietes Schelmhecke
- im Süden: durch die angrenzende Kreisstraße WUG3 („Nordring“) sowie die daran anschließenden weiteren Gewerbefläche des Gewerbegebietes „Schelmhecke“
- im Westen: durch angrenzende Waldflächen

Der genaue Umgriff des Geltungsbereiches ist aus dem Planblatt zur Aufstellung des 5. Änderung des Bebauungsplanes zu entnehmen.



Übersichtskarte mit Kennzeichnung Geltungsbereich (rot markierte Fläche)

© Kartengrundlage Bayerische Vermessungsverwaltung 2023

Der Geltungsbereich umfasst mit der vorliegenden 5. Änderung die Flurstücke mit den Fl. Nrn. 411/136 und 411/240, jeweils Gem. Pleinfeld, sowie Teilflächen des Flurstücks mit der Fl. Nr. 411/7, Gemarkung Pleinfeld. Die Flächengröße des Geltungsbereiches umfasst insgesamt ca. 4,8 ha. In den Geltungsbereich wurden die Grundstücke einbezogen, die für die städtebaulich verträgliche Weiterentwicklung der gewerblichen Nutzungen und des Arbeitsplatzangebotes in Pleinfeld erforderlich sind.

Die zur Änderung vorgesehene Teilfläche befindet sich innerhalb des Siedlungszusammenhangs von Pleinfeld nördlich des Nordrings am Nordwestrand der Siedlungsentwicklungen von Pleinfeld. Sie werden im westlichen Teil intensiv gewerblich durch ein Großunternehmen genutzt. Im östlichen Teil herrscht teilweise noch eine Koppelnutzung vor. Die dortigen Flächen sind planungsrechtlich aber bereits als Gewerbeflächen festgesetzt, so dass eine Umnutzung bereits im Bestand möglich ist.

3. Beschreibung des Bestandes in Bezug auf die Schutzgüter und deren Empfindlichkeit

Schutzgut	Beschreibung	Empfindlichkeit
Mensch	Der größte Teil des Plangebietes ist derzeit bereits gewerblich umfassend genutzt. Es bestehen große gewerbliche Bauten und Freiflächennutzungen. Im östlichen Teil ist aktuell noch eine Koppelnutzung vorhanden. Formell sind alle zur Überplanung vorgesehenen Flächen mittels Planungsrecht seit 1981 als Gewerbeflächen festgesetzt und können entsprechend genutzt werden. Im Rahmen des Planungsrechtes wurden Vorgaben zum Immissionsschutz für die umgebenden Wohn- und sonstigen Siedlungsnutzungen bestimmt. Im Umfeld grenzen weitere gewerbliche Nutzungen sowie im näheren Umfeld im Norden Wohnnutzungen an. Unmittelbar grenzen nördlich und westlich Waldflächen an die überplanten Flächen an. Eine wesentliche Erholungsfunktion im überplanten Bereich ist nicht festzustellen. Das Plangebiet liegt im Siedlungs- und Ortszusammenhang von Pleinfeld.	() sehr empfindlich (X) bedingt empfindlich* () nicht empfindlich *Einstufung erfolgt bzgl. der Belange des städtebaulichen Umfeldes
Tiere	Zur Ermittlung der geschützten Arten nach BNatSchG wurden artenschutzrechtliche Untersuchungen durchgeführt. Es zeigt sich, dass keine artenschutzrechtlich relevanten Arten von der Planung betroffen sind. Es ist mit Vorkommen der typischen, störungsempfindlichen Arten des Siedlungszusammenhangs zu rechnen.	() sehr empfindlich () bedingt empfindlich X nicht empfindlich
Pflanzen	Der vorhandene Baum- und Strauchbestand ist aus stadtklimatischen Gründen und teilweise als Biotopverbund erhaltenswert. Der Geltungsbereich weist im Übrigen aber keine hochwertigen Biotope auf. Das Vorkommen von gefährdeten Pflanzenarten ist nicht bekannt. Die Lebensraumeignung wird als gering eingestuft.	() sehr empfindlich X bedingt empfindlich () nicht empfindlich

Boden	Das Plangebiet liegt innerhalb des Ortsgebietes von Pleinfeld. Der Großteil der überplanten Flächen ist bereits durch bauliche Anlagen, Straßen und Freiflächennutzungen versiegelt. Im östlichen Teilbereich ist aktuell noch eine Koppelnutzung vorhanden. Planungsrechtlich ist gem. des geltenden Planungsrechtes in den festgesetzten gewerblichen Nutzflächen bereits eine Bodenversiegelung mit bis zu 80 % zulässig. Im Planungsgebiet sind keine Altlasten bekannt. Der aktuelle Zustand des Bodens entspricht nicht dem natürlich vorkommenden Bodentyp, es sind umfassende Bodenversiegelungen mit vorher erfolgten Eingriffen für Fundamentierung und sonstige Gründungen vorhanden. .	() sehr empfindlich X bedingt empfindlich () nicht empfindlich
Wasser	Im Planungsgebiet kommen keine Oberflächengewässer vor. Das anfallende Wasser im Bereich der offenen Grünflächen und Brachflächen versickert, das anfallende Wasser der Dachflächen und befestigten Flächen wird teilweise abgeleitet oder in Nebenflächen versickert.	() sehr empfindlich X bedingt empfindlich () nicht empfindlich
Luft	Das Plangebiet weist trotz der Randlage im Übergang zu Waldflächen keine lufthygienischen Besonderheiten auf.	() sehr empfindlich () bedingt empfindlich X nicht empfindlich
Klima	Das Planungsgebiet ist aufgrund der Lage und der bestehenden bzw. zulässigen Nutzungen als Stadt-Klimatop / Stadtrand-Klimatop zu bezeichnen, geprägt durch die gewerblich genutzte Bebauung mit erhöhter lufthygienischer Belastung durch lokale Emission aber auch klimatisch positiv wirkenden Waldflächen im Umfeld geprägt. .	() sehr empfindlich () bedingt empfindlich X nicht empfindlich
Fläche	Der überwiegende Teil der Planflächen ist bereits durch Siedlungsnutzungen geprägt. Die Flächeninanspruchnahme ist bereits erfolgt. Das bestehende Planungsrecht ermöglicht regelt zudem bereits umfassend die insgesamt mögliche Flächeninanspruchnahme in diesem Bereich.	() sehr empfindlich X bedingt empfindlich () nicht empfindlich
Landschaft	Die überplanten Flächen sind durch ihre jahrelange gewerbliche Nutzung in Ortsrandlage gekennzeichnet. Das lokale Landschaftsbild wird durch diese Bebauungen sowie die deutlich größeren (höheren) Waldstrukturen im Umfeld geprägt. Es handelt sich um eine gewachsene Gesamtstruktur, deren Auswirkungen bereits bei Aufstellung der Planungen im Jahr 1981 abgewogen wurde.	() sehr empfindlich () bedingt empfindlich X nicht empfindlich
Kultur- und Sachgüter	Bau – und Bodendenkmäler sind weder im Plangebiet selbst noch im relevanten städtebaulichen Umfeld bekannt.	() sehr empfindlich () bedingt empfindlich X nicht empfindlich

4. Kriterien für die Vorprüfung des Einzelfalls im Rahmen der Maßgabe des §13a (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. Anlage 2 BauGB

Nachfolgend sind alle wichtigen Kenndaten gemäß Anlage 2 BauGB aufgeführt.

4.1 Größe des Vorhabens und Planungskonzept

Überplante Flächen	ca. 48.000 m ²
Bereits festgesetzte gewerbliche Nutzflächen:	ca. 43.000 m ²
Straßenverkehrsflächen	ca. 1.700 m ²
Zulässige GRZ	0,8

Im Zuge der vorliegenden Planungen werden keine Anpassungen an diesen maßgeblichen Kriterien vorgenommen. Es werden die zulässige Bauhöhe im Bereich des Baufensters GE 1 (westlicher Teil der überplante Bauflächen), die zulässige Bauweise geändert. Weiterhin wird eine örtliche Bauvorschrift bzgl. der Anwendung der marktgemeindliche Stellplatzsatzung getroffen. Maßgebliche Auswirkungen auf die relevanten Schutzgüter sind daher nicht zu erwarten. Im Einzelnen stellen sich die Auswirkungen allgemein aber wie folgt dar:

4.2 Auswirkungen auf die Schutzgüter

Schutzgut Boden

Mit der Bebauung der bisher nicht genutzten Fläche erfolgt eine Bodenversiegelung. Die Verfügbarkeit des Schutzguts Boden wird verringert. Durch die Planung wird nun eine Flächenversiegelung ermöglicht. Aufgrund der zulässigen Grundflächenzahl von 0,8 und der notwendigen Zufahrtsflächen muss von einem Versiegelungsgrad von bis zu 80 %, ausgegangen werden. Die damit verbundene Reduzierung der Verfügbarkeit von Boden ist aufgrund des Entwicklungszieles unvermeidbar. Und ist bereits mit dem bestehenden Planungsrecht zulässig. Durch die Änderung ergeben sich hier keine Veränderungen. Eine Vermeidung und Verringerung der Auswirkungen kann durch die Begrenzung der Versiegelung erfolgen. Dies ist bei dem bereits geltenden Planungsrecht durch die getroffenen Festsetzungen erfolgt. Es erfolgt im Bebauungsplan durch die Festlegung der Grundflächenzahl. Durch die verpflichtende Durchführung von Grünordnungsmaßnahmen auf den privaten Grünflächen kann der Anteil der versiegelten Flächen am Gesamtgebiet reduziert werden. Insgesamt sollte auf eine Minimierung der zur Versiegelung vorgesehenen Flächen geachtet werden. Wo möglich und zulässig sollten in den Freiflächen versickerungsfähige Oberflächen angelegt werden.

Schutzgut Wasserhaushalt

Durch die Lage im bestehenden bereits bebauten Siedlungszusammenhang sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser bereits im Vorfeld durch die bereits erfolgte Siedlungsnutzung als gering einzustufen. Insbesondere während der Bauzeit sind geeignete Maßnahmen zur Vorsorge vor dem Eintrag wassergefährdender Stoffe in das Grundwasser zu ergreifen. Oberflächenwasser sollte möglichst als Brauchwasser vor Ort genutzt oder örtlich versickert werden. Durch die Reduzierung der Versiegelung kann der Anfall von Oberflächenwasser reduziert werden. Bei Flachdächern können Begrünungen zu einer Pufferung von anfallenden Oberflächenwasser führen. Oberflächenwasser, sollte wo möglich und zulässig, in Zisternen gesammelt und für die Gartenbewässerung genutzt werden. Bei gewerblichen Nutzungen ist dafür Sorge zu tragen, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund eindringen können. Die geltenden Vorschriften zum Umgang mit entsprechenden Stoffen sichern hier aber hinreichend einen Ausschluss entsprechender Gefährdungen. Mögliches Löschwasser bei Rettungseinsätzen ist in geeigneten Auffangbereich zu sammeln, damit keine Verfrachtung in das Grundwasser erfolgt. Hierauf ist bei der Freiflächenplanung zu achten.

Schutzgüter Klima/Luft

Das Planungsgebiet ist durch die bereits umgebende Bebauung bestimmt. Positive Auswirkungen auf Klima und Luft sind aus der Bestandsnutzung aufgrund der geringen Größe nicht zu erwarten. Die kleinklimatischen Auswirkungen werden durch grünordnerische Maßnahmen gemindert. Gründächer können durch ihre Pufferwirkung und Verdunstung positive Auswirkungen auf die kleinklimatischen Verhältnisse haben. Gleiches gilt für offene Rückhalteflächen und Mulden für Oberflächenwasser. Auswirkungen auf das Schutzgut Luft werden durch die geltenden gesetzlichen Maßgaben und Regelungen hinreichend minimiert. Auswirkungen aus Staubbelastungen können durch Staubminderungsmaßnahmen minimiert werden.

Durch die Nachverdichtung im Innenbereich kann zudem die zusätzliche Flächeninanspruchnahme im Außenbereich minimiert werden. Die dortigen Flächen besitzen in der Regel einen höheren Wert für Klima und Luft. Somit ist in der Gesamtbetrachtung mit geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft zu rechnen

Schutzgüter Pflanzen/Tiere

Beeinträchtigungen für Flora und Fauna wurden mit der Auswahl von Flächen mit einer geringen Bedeutung für dieses Schutzgut bereits im Vorfeld weitestgehend vermieden. Die festgesetzten Maßnahmen des Grünordnungsplanes stellen ein Mindestmaß an eine Ein- und Durchgrünung des Gebietes sicher. Artenschutzrechtliche Belange sind entsprechend der Ortseinsicht sowie der Erkenntnisse bisheriger artenschutzrechtlicher Gutachten nicht zu erwarten.

Die geplanten Siedlungsnutzungen lassen unter Beachtung der grünordnerischen Festsetzungen eine ähnliche Flora und Fauna wie im Bestand erwarten. Somit ist in der Gesamtbetrachtung mit geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Flora und Fauna zu rechnen.

Schutzgut Mensch

Durch die gesetzlichen Maßgaben zum Lärmschutz, welche Eingang in die Festsetzungen des Bebauungsplans gefunden haben, sowie zu Geruchs- und sonstigen Emissionen werden Maßnahmen zur Sicherstellung eines geeigneten Lebens- und Arbeitsumfeldes getroffen. Die Grünordnungsmaßnahmen minimieren die Auswirkungen auf die grundsätzlich vorhandene Naherholungsfunktion der privaten Gärten des städtebaulichen Umfeldes.

Schutzgut Landschaft / Fläche

Das Planungsgebiet wird im Wesentlichen durch die bestehenden Siedlungsflächen innerhalb der überplanten Flächen selbst sowie im Umfeld neben den bestehenden Siedlungsstrukturen durch die bestehenden Gehölzstrukturen sowie die Waldflächen geprägt. Zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft ist wo möglich eine wirksame Durchgrünung vorzunehmen. Hierzu dienen die bereits festgesetzten Grünordnungsmaßnahmen. Die Gestaltung und Bepflanzung der Freiflächen sind entsprechend den Festsetzungen zur Grünordnung vorzunehmen. Sie sind fachgerecht durchzuführen und in dieser Weise zu erhalten, zu pflegen, zu unterhalten sowie bei Abgang von Pflanzen entsprechend den Bestimmungen entsprechende Arten nachzupflanzen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Hinweise auf Bau- und Bodendenkmäler liegen für den Änderungsbereich nicht vor. Somit ist nicht von Auswirkungen auf die Schutzgüter auszugehen.

4.3 Auswirkungen der Planungen in Bezug auf andere Pläne und Programme

Die Flächen des Planungsgebietes sind im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) des Marktes Pleinfeld als Gewerbeflächen dargestellt. Das Landesentwicklungsprogramm (LEP) des Landes Bayern in aktueller Fassung (Stand 01.01.2020) weist Pleinfeld keine besondere Funktion zu.

Entsprechend der Strukturkarte des LEP befindet sich Pleinfeld im sog. allgemeinen ländlichen Raum innerhalb des Landkreises Weißenburg-Gunzenhausen. Der Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen, ist als sog. Raum mit besonderem Handlungsbedarf gekennzeichnet.

Der Markt Pleinfeld befindet sich im regionalen Planungsraum RP 8 „Region Westmittelfranken“. Pleinfeld wird als Unterzentrum an einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung bestimmt. Pleinfeld soll hierbei zur Sicherung und Herstellung einer gleichwertigen und flächendeckenden Versorgung der Bevölkerung innerhalb der aufgabenbezogenen zentralörtlichen Ausstattung bevorzugt entwickelt werden. Die Arbeitsplatzzentralität soll in Pleinfeld möglichst dauerhaft gesichert und weiterentwickelt werden.

4.4 Bedeutung der Planungen unter Einbeziehung umweltbezogener und gesundheitsbezogener Erwägungen

Im üblichen Umfang sind bereits im bestehenden Planungsrecht Vermeidungs-, Minimierungs-, Gestaltungsmaßnahmen festgesetzt worden. Dies betrifft insbesondere die Begrenzung der Bodenversiegelung sowie den Immissionsschutz für das städtebauliche Umfeld in Form der Begrenzung der zulässigen Emissionen aus dem Plangebiet. Hieran wird mit der vorliegenden Änderung festgehalten, so dass keine anderweitigen Auswirkungen als mit dem bestehenden Planungsrecht zulässig einstellen werden. Eine Nachverdichtung und Weiternutzung innerhalb des bereits für Siedlungsnutzungen genutzten Ortszusammenhangs von Pleinfeld wird gefördert, die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich vermieden.

4.5 Bedeutung der Planungen unter Einbeziehung umweltbezogener und gesundheitsbezogener Probleme

Der vorhandene Gehölzbestand muss zur Realisierung zusätzlicher Bebauungen und deren Erschließung teilweise u.U. gefällt werden. Um Eingriffe in für den Biotopverbund und das Ortsbild wichtige Gehölzbereiche zu vermeiden, sollten die straßenbegleitenden Gehölze am Südrand zum Nordring sowie die Gehölzstrukturen im Nordosten der Teilfläche GE2 erhalten werden.

Mit den gewerblichen Nutzungen entstehen Immissionsbelastungen für das Umfeld. Im Zuge der Aufstellung des Urbebauungsplans wurde dieser Nutzungskonflikt und als Konfliktvermeidende Maßnahme eine Begrenzung der zulässigen Emissionen aus dem Gewerbegebiet vorgenommen. Diese flächenbezogenen Schalleistungspegel sichern die verträgliche Gesamtentwicklung im städtebaulichen Kontext und der dort vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen, insbesondere der dortigen Wohnnutzungen. Diese Festsetzungen müssen verbindlich aufrechterhalten werden.

Da mit der Änderung des Planungsrechts hieran keine Veränderungen vorgenommen werden sollen sind die Risiken für die Umwelt als gering einzustufen.

4.6 Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften

Das BNatSchG einschl. deren Inhalte zur Eingriffs-/ Ausgleichsregelung ist zu beachten, das BImSchG ist zu beachten. Im vorliegenden Fall werden keine neuen überbaubaren Flächen festgesetzt, so dass keine erheblichen Auswirkungen im Sinne der bisherigen Eingriffs-/Ausgleichsregelungen zu erwarten sind und somit auch keine Anpassungen erforderlich werden. Die Maßgaben des BImSchG sind durch die bereits getroffenen Festsetzungen zum Immissionsschutz umfassend beachtet.

Eine Nachverdichtung des Marktgemeindegebietes im Sinne einer sparsamen Nutzung von Grund und Boden wird aufgrund der Lage des Planungsgebiets, insbesondere im Hinblick auf die städtebauliche Situation für angemessen gehalten.

5. Merkmale der möglichen Auswirkungen des Bebauungsplans

Prüfung der Merkmale der möglichen Auswirkungen des Bebauungsplans in Bezug auf:

die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen	Die Auswirkungen beziehen sich vor allem auf die Versiegelung von offenen Bodenflächen durch den Bau von Gebäuden und Verkehrsanlagen. Aufgrund der des bereits bestehenden Planungsrechtes ist die Zulässigkeit dieser Auswirkungen aber bereits im Bestand gegeben. mittel einzustufen. Eine Umkehrbarkeit ist nicht gegeben.	<input type="checkbox"/> erheblich betroffen <input checked="" type="checkbox"/> möglicherweise betroffen <input type="checkbox"/> nicht (erheblich) betroffen
den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen	Ein grenzüberschreitender Charakter ist nicht erkennbar.	<input type="checkbox"/> erheblich betroffen <input type="checkbox"/> möglicherweise betroffen <input checked="" type="checkbox"/> nicht (erheblich) betroffen
die Risiken für die Umwelt, einschl. der menschl. Gesundheit	Risiken für die Umwelt, einschl. der menschl. Gesundheit sind nicht zu erwarten. Die Schallimmissionsbelastung durch die überplanten Flächen für das Umfeld werden durch die bereits getroffenen und fortgeführten Festsetzungen zur Begrenzung der Emissionen soweit zu reduzieren, dass gesunde Nutzungsverhältnisse nicht gefährdet sind.	<input type="checkbox"/> erheblich betroffen <input type="checkbox"/> möglicherweise betroffen <input checked="" type="checkbox"/> nicht (erheblich) betroffen
den Umfang der räumlichen Ausdehnung der Auswirkungen	Die Auswirkungen begrenzen sich auf das Planungsgebiet. Die Schallemissionsauswirkungen sind durch die getroffenen Festsetzungen bereits im Bestand entsprechend begrenzt.	<input type="checkbox"/> erheblich betroffen <input type="checkbox"/> möglicherweise betroffen <input checked="" type="checkbox"/> nicht (erheblich) betroffen
die Bedeutung und Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets aufgrund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten	Durch die Bebauung und Nachverdichtung von brachliegenden Flächen innerhalb des Marktgemeindeggebietes, welche zudem umfassend bereits planungsrechtlich für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen sind, sind keine Auswirkungen auf die natürlichen Merkmale des Planungsgebietes betroffen. Es sind keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen auf das kulturelle Erbe, die Intensität der Bodennutzung sowie eine Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten zu erwarten.	<input type="checkbox"/> erheblich betroffen <input type="checkbox"/> möglicherweise betroffen <input checked="" type="checkbox"/> nicht (erheblich) betroffen

folgende Gebiete:		
• Natura 2000-Gebiete nach § 7 Abs. 1 Nr. 8 des BNatSchG	Der Geltungsbereich liegt nicht in einem Natura 2000-Gebiet nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes.	() erheblich betroffen () möglicherweise betroffen X nicht (erheblich) betroffen
• Naturschutzgebiete (§ 23 BNatSchG, Art. 17 Bay-NatSchG)	Weder im Untersuchungsraum noch in angrenzenden Gebieten befinden sich Naturschutzgebiete.	() erheblich betroffen () möglicherweise betroffen X nicht (erheblich) betroffen
• Nationalparke (§ 24 BNatSchG, Art. 13 BayNatSchG)	Der Geltungsbereich liegt nicht in einem Nationalpark oder nationalen Naturmonument.	() erheblich betroffen () möglicherweise betroffen X nicht (erheblich) betroffen
• Biosphärenreservate (§ 25 BNatSchG, Art. 14 Bay-NatSchG) und Landschaftsschutzgebiete (§ 26 BNatSchG, Art. 17 Bay-NatSchG)	Der Geltungsbereich liegt nicht in einem Biosphärenreservat oder Landschaftsschutzgebiet.	() erheblich betroffen () möglicherweise betroffen X nicht (erheblich) betroffen
• Naturdenkmale (§ 28 BNatSchG, Art. 17 BayNatSchG)	Auf dem Grundstück oder in unmittelbarer Umgebung sind keine Naturdenkmäler.	() erheblich betroffen () möglicherweise betroffen X nicht (erheblich) betroffen
• Geschützte Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG, Art. 16 Bay-NatSchG)	Der Geltungsbereich liegt nicht in einem geschützten Landschaftsbestandteil.	() erheblich betroffen () möglicherweise betroffen X nicht (erheblich) betroffen
• Gesetzlich geschützte Biotope (§ 25 BNatSchG)	Der Geltungsbereich liegt nicht in einem gesetzlich geschützten Biotop. Auch im relevanten Umfeld sind keine recht geschützten Biotope vorhanden.	() erheblich betroffen () möglicherweise betroffen X nicht (erheblich) betroffen
• Wasserschutzgebiete (§ 51 des WHG), Heilquellenschutzgebiete (§ 53 Abs. 4 WHG), Überschwemmungsgebiete (§ 76 WHG)	Der Geltungsbereich liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet nach § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes.	() erheblich betroffen () möglicherweise betroffen X nicht (erheblich) betroffen
• Gebiete, in denen die in Rechtsakten der EU festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	Der Geltungsbereich liegt nicht in einem Gebiet, in dem die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind.	() erheblich betroffen () möglicherweise betroffen X nicht (erheblich) betroffen

<ul style="list-style-type: none">• Gebiete hoher Bevölkerungsdichte	Der Markt Pleinfeld ist gemäß Regionalplan als Unterzentrum im allgemeinen ländlichen Raum.	<input type="checkbox"/> erheblich betroffen <input type="checkbox"/> möglicherweise betroffen <input checked="" type="checkbox"/> nicht (erheblich) betroffen
<ul style="list-style-type: none">• Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die durch die Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft sind.	Bau- oder Bodendenkmäler oder sonstige in diesem Sinne relevante Strukturen sind weder im Plangebiet selbst noch im Umfeld festzustellen.	<input type="checkbox"/> erheblich betroffen <input type="checkbox"/> möglicherweise betroffen <input checked="" type="checkbox"/> nicht (erheblich) betroffen

6. Zusammenfassung / Gesamteinschätzung

Das im Rahmen der Vorprüfung des Einzelfalls betrachtete Plangebiet umfasst den Geltungsbereich der 5. Änderung des bestehenden Bebauungsplans Gewerbegebiet „Schelmhecke“ in Pleinfeld. Die Einschätzung der Erheblichkeit der möglichen Umweltauswirkungen erfolgt in Bezug

- auf das Ausmaß der Auswirkungen
- den Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen
- die Schwere und Komplexität der Auswirkungen
- die Wahrscheinlichkeit der Auswirkungen
- die Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen

Da keine Schutzgebiete oder geschützte Landschaftsbestandteile betroffen sind und das Gebiet bereits planungsrechtlich als gewerbliche Nutzflächen umfassend entwickelt sowie in großen Teilen bereits so auch genutzt ist, kann man von einem insgesamt geringen Wert der Flächen als Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten ausgehen. Nach europäischem Recht geschützte Tierarten sind von dem Eingriff nach aktuellem Kenntnisstand nicht betroffen.

Die nachteiligen Auswirkungen betreffen vor allem die Versiegelung von noch offenen Bodenflächen und sich ggf. ergebenden Neuordnungen der Grundstücke in Gebäude-, Verkehrs-, und Vegetationsflächen. Da keine seltene Bodenart und keine schutzwürdige Oberflächenform im Geltungsbereich vorliegen, kann die Erheblichkeit für das Schutzgut Boden als mittel eingestuft werden. Diese Auswirkungen sind aber unabhängig von den vorliegenden Planungen zur 5. Änderung des Bebauungsplans bereits zulässig und möglich.

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplans erfolgen keine anderweitigen Auswirkungen als dies bereits im Bestand möglich ist.

Einzelne Gehölze werden u.U. bei der Umsetzung von zulässigen Planungen beseitigt. Besonders schützenswerte Baumbestände sind vor Eingriffen durch Festsetzung eines Erhaltungsgebotes zu schützen.

Das anfallende Regenwasser aus überbauten Flächen muss über die Kanalisation beseitigt werden. Immissionsbelastungen für das Umfeld sind durch die bereits planungsrechtlich getroffenen und fortgeführten Festzungen auf das verträgliche Maß begrenzt. Keine nachteiligen Auswirkungen in Bezug auf das Klima, die Landschaft sowie für Kultur- und Sachgüter sind durch die Planungen zu erwarten.

Ein grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen liegt nicht vor.

Überblick über die Erheblichkeit möglicher Auswirkungen aus der 5. Änderung des Bebauungsplans:

Schutzgut	Erheblichkeit		
	hoch	mittel	gering
Mensch			X
Tiere			X
Pflanzen			X
Boden		X	
Wasser			X
Luft			X
Klima			X
Landschaft			X
Kulturgüter			X
Sachgüter			X
Weitere Merkmale			
Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit, Umkehrbarkeit		X	
Grenzüberschreitender Charakter			X
Risiken für die Umwelt			X
Umfang und räumliche Ausdehnung			X
Schutzgebiete			X

Das Vorhaben führt im Ergebnis der Vorprüfung des Einzelfalls nicht zu erheblichen Umweltauswirkungen.

Es sind keine besonders empfindlichen Gebiete gemäß Anlage 2 BauGB i.V.m. Anlage 2 BauGB direkt oder indirekt erheblich nachteilig betroffen. Die im geltenden Planungsrecht bereits bestehenden Schutz-, Vermeidungs-, Minimierungs- und Gestaltungsmaßnahmen führen bereits im Bestand zu einer verträglichen Planung, welche zudem bereits in großen Teilen umgesetzt ist.

Die nun geplanten Änderungen des Planungsrechtes ermöglichen eine verträgliche Weiterentwicklung ohne erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter und Umweltbelange.

Aufgestellt: Heilsbronn, den 25.05.2023
 Zuletzt geändert am

 Ingenieurbüro Christofori und Partner
 Dipl. Ing. Jörg Bierwagen
 Architekt und Stadtplaner