

**Stadt Höchstädt
an der Donau**

Landkreis Dillingen a .d. Donau

**Änderung des Bebauungsplanes
„Nord“**

**VORPRÜFUNG DES
EINZELFALLS ZUM
VEREINFACHTEN
VERFAHREN**

Vorhabensträger:

Stadt Höchstädt a. d. Donau, den

(Stempel, Unterschrift)

aufgestellt:

Neusäß, 04.03.2022

Projekt-Nr. 121302

SSTE/SKRO/skro

Steinbacher-Consult

Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG

Richard-Wagner-Straße 6

86356 Neusäß

**Stadt Höchstädt - Änderung Bebauungsplan "Nord"
Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls**

INHALTSVERZEICHNIS

1. Anlass	2
2. Projektbeschreibung	2
3. Rechtliche Grundlagen	2
4. Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß den Kriterien der Anlage 2 BauGB.....	3
5. Zusammenfassende Beurteilung.....	2

Stadt Höchstädt - Änderung Bebauungsplan "Nord" Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls

1. Anlass

Die Stadt Höchstädt a. d. Donau beabsichtigt mit dem Beschluss vom 12.05.2021 die 8. Änderung des Bebauungsplans „Nord“. Der Bebauungsplan „Nord“ der Stadt Höchstädt a. d. Donau, in der Fassung vom 01.04.1975 wurde mit der Bekanntmachung am 27.10.1975 rechtsverbindlich. Der Nordwestliche Bereich des Bebauungsplanes soll in der Art der Nutzung vom Industriegebiet in ein Gewerbegebiet umgeändert werden.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen werden bestehende Betriebe zu erweitern und neue Unternehmen anzusiedeln um Arbeitsplätze vor Ort sichern, erhalten und schaffen zu können.

2. Projektbeschreibung

Der Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes „Nord“ umfasst die Flurnummern 2219, 2300, 2300/1, 2300/2, 2300/3, 2301, 2301/1, 2301/2, TF 2210, TF 2211, TF 2221, TF 2268, TF 2268/1, TF 2302, TF 2304 (Gemarkung Höchstädt a. d. Donau). Die Fläche umfasst ca. 4,7 ha und befindet sich im Norden der Stadt Höchstädt. Im Norden und Westen befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Im Osten liegt ein ausgewiesenes Industriegebiet. Im Süden schließt es direkt an das bestehende Industriegebiet an. Die Siedlung im Süden befindet sich in ca. 180 m Entfernung zum Gewerbegebiet. Es werden zwei Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO) von einer Gesamtfläche von 26.794 m² geplant, was bei einer GRZ von 0,8 eine mögliche überbaubare Fläche von 21.435 m² ergibt.

Der Verlauf der Verkehrsfläche im Nordwesten, die an das ehemalige Industriegebiet anschließt, soll an die aktuellen Gegebenheiten angepasst werden. Zudem soll zwischen den neu ausgewiesenen Gewerbegebietsflächen eine Verkehrsfläche errichtet werden, die von der Straße nördlich des Gewerbegebietes zum Kreisverkehr südlich des Geltungsbereiches führt.

3. Rechtliche Grundlagen

Die Änderung des Bebauungsplans soll im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen. Gemäß § 13a (1) 2 ist bei einer zulässigen Grundfläche nach § 19 (2) der Baunutzungsverordnung von mehr als 20.000 m² bis 70.000 m² die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nur zulässig, wenn nach Prüfung der in Anhang II des BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 (4) 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Stadt Höchstädt - Änderung Bebauungsplan "Nord"
Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls

Da es sich beim vorliegenden Projekt um Änderungen von rechtskräftigen Bebauungspläne bzw. Teilflächen von Bebauungsplänen handelt, sind die Auswirkungen im Vergleich zu den bisher bereits zulässigen Baumaßnahmen bzw. den im Bebauungsplan definierten Rahmenbedingungen wie z.B. die Grundflächenzahl oder die Geschossigkeit oder die bisher in den Bebauungsplanvorschriften festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen wie z.B. Pflanzbindungen, Pflanzgebote oder festgesetzte Grünflächen, zu beurteilen.

4. Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß den Kriterien der Anlage 2 BauGB

Tabelle 1 Kriterien zur Allgemeinen Vorprüfung

Nr.	Kriterien	Erläuterung	Vorausichtlich erhebliche Umweltauswirkungen	
			Ja	Nein
1	Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf:			
1.1	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne der § 35 Absatz 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt	<p>Größe Die Gesamtgröße des Geltungsbereiches beträgt ca. 4.7 ha und bezieht sich auf 15 Flurstücke. 58 % der Planfläche wird als Baufläche ausgewiesen, 21% als öffentliche Verkehrsflächen und 21 % als öffentliche Grünflächen.</p> <p>Art und Maß der geplanten baulichen Nutzung Es werden Gewerbegebiete im Sinne des § 8 BauNVO als Nutzungsart der Baufläche ausgewiesen. Eine Erhöhung der GRZ-Werte ist nicht geplant (sie bleiben bei 0,8 für die zwei geplanten GE's). Die Planung orientiert sich an der Umgebungsbebauung und behält somit den ortstypischen Dichtewert bei. Die Änderung des Bebauungsplans „Nord“ setzt lediglich Baugrenzen fest, welche die maximal mögliche Versiegelung im Plangebiet auf eine Fläche von insgesamt 21.435 m² begrenzt, und die Vollgeschosszahl, von auf Flurstück 2301 zugelassenen Vorhaben, von 2 auf 4 erhöht. Der Anteil an geplanten öffentlichen Grünflächen wurde, im Vergleich zu dem bestehenden Bebauungsplan, erhöht. Es werden durch die Bebauungsplanänderung keine anderen Zulässigkeiten von Vorhaben vor-</p>		x

Stadt Höchstädt - Änderung Bebauungsplan "Nord"
Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls

Nr.	Kriterien	Erläuterung	Voraus- sichtlich erhebliche Umwelt- auswir- kungen	
			Ja	Nein
		bereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.		
1.2	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst	<p>Regionalplan Die Stadt Höchstädt a. d. Donau ist im Regionalplan des Regionalen Planungsverbandes Augsburg als ein bevorzugt zu entwickelndes Unterezentrum festgelegt. Zudem befindet sich die Stadt im Gebiet ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung im besonderem Maße gestärkt werden soll. Außerdem verläuft eine Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung durch Höchstädt a. d. Donau.</p> <p>Flächennutzungsplan Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Dadurch entspricht die vorliegende Bauleitplanung im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB der Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.</p> <p>Bestehende Bebauungspläne Zielsetzung der Änderung des Bebauungsplanes ist zum einen die Änderung des Industriegebietes in ein Gewerbegebiet und zum anderen die Anpassung der Verkehrsflächen an die aktuellen Gegebenheiten. Mit den geänderten und neuen Festsetzungen wird eine effiziente Ausnutzung der ausgewählten Flächen gewährleistet.</p> <p>Tatsächliche Nutzung Gegenüber dem tatsächlichen Bestand werden mehr Flächen versiegelt, da Baulücken bebaut und Verkehrsflächen erweitert bzw. errichtet werden. Negative naturschutzrechtliche Auswirkungen, die durch die Planung auf die vorhandene Natur und Landschaft verursacht werden, werden durch festgesetzte Maßnahmen minimiert.</p>		x

Stadt Höchstädt - Änderung Bebauungsplan "Nord"
Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls

Nr.	Kriterien	Erläuterung	Vorausichtlich erhebliche Umweltauswirkungen	
			Ja	Nein
		Durch die Bebauungsplanänderung werden keine anderen Programme beeinflusst.		
1.3	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung	Der Bebauungsplan „Nord“ bezieht sich auf eine bereits teilbebaute und überplante Fläche. Der Planung gemäß werden die Flächen einer industriellen Entwicklung entzogen, um eine Bebauung, die mit der Umgebung kohärent ist, zu gewährleisten. Es entsteht keine Flächeninanspruchnahme im Außenbereich. Die Schutzgüter von Natur und Landschaft sind im Planungsgebiet schon wesentlich vorbelastet. Die Bedeutung des Bebauungsplans im Hinblick auf umweltbezogene Erwägungen wird aufgrund der Lage des Planbereichs, der vorliegenden Bebauung und Planung als gering eingestuft.		x
1.4	die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme	<p>Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit</p> <p>Der Geltungsbereich des Plangebiets ist bislang als Industriegebiet ausgewiesen. Die Änderung des B-Plans wird voraussichtlich eine Verbesserung der Umstände, beispielsweise bezüglich negativer gesundheitlicher Auswirkungen gem. Bundes-Immissionsschutzgesetz (Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche), mit sich bringen.</p> <p>Schutzgut Pflanzen und Tiere</p> <p>Die Fläche ist teils versiegelt und ein rechtskräftiger Bebauungsplan, der diese Flächen als Industriegebiet ausweist, ist vorhanden. Durch die Änderung des Bebauungsplans „Nord“ wird gegenüber der derzeit zulässigen Bebauung ein großer Anteil an geplanter Grünfläche (9.950 m²) festgesetzt, wodurch eine Verbesserung des Struktureichtums im Plangebiet gesichert wird.</p> <p>Artenschutz</p> <p>Durch die Änderung des B-Plans sind keine zu-</p>		x

Stadt Höchstädt - Änderung Bebauungsplan "Nord"
Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls

Nr.	Kriterien	Erläuterung	Voraus- sichtlich erhebliche Umwelt- auswir- kungen	
			Ja	Nein
		<p>sätzlichen negativen Auswirkungen auf wildleben- de Arten zu erwarten.</p> <p>Schutzgut Boden Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind nicht zu erwarten, da die max. versiegelbare Fläche durch die Änderung des Bebauungsplanes „Nord“ nicht verändert wird und durch die gewerbliche Nutzung geringere Beeinträchtigungen erwartet werden als bei industrieller Nutzung.</p> <p>Schutzgut Wasser Die nächstgelegenen Fließgewässer sind der Klosterbach, der Pulverbach und die Donau. Still- gewässer sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden. Die Planung ist für die Oberflächen- gewässer nicht relevant. Nördlich des Planungsgebiet schließt das Wasser- schutzgebiet Höchstädt/Donau an den Geltungs- bereich an. Im Bebauungsplan wird festgesetzt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Das unverschmutzte Niederschlagswasser soll entweder aufgefangen und zur Garten- bewässerung gespeichert und verwendet oder, falls möglich, dem Untergrund z. B. über Versickerungsflächen zugeführt wer- den. Dabei sind die Niederschlagswasser- freistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einlei- ten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das DWA-Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemese- nung von Anlagen zur dezentralen Versicke- rung von nicht schädlich verunreinigtem Nie- derschlagswasser“ sowie das DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfeh- lungen zum Umgang mit Regenwasser“, zu beachten. • Das verschmutzte Niederschlagswasser ist, aus Gründen des Gewässerschutzes, zu 		

Stadt Höchstädt - Änderung Bebauungsplan "Nord"
Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls

Nr.	Kriterien	Erläuterung	Voraus- sichtlich erhebliche Umwelt- auswir- kungen	
			Ja	Nein
		<p>sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden).</p> <p>Die Änderung des B-Plans lässt keine Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser erwarten.</p> <p>Schutzgut Klima/Luft Die Änderung des Bebauungsplans „Nord“ und die Ausweisung der ursprünglichen Industriegebiete als Gewerbegebiete beschränkt die zulässigen Bauvorhaben auf:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe • Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude • Tankstellen • Anlagen für sportliche Zwecke <p>Dadurch sind tendenziell keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten bzw. wären Auswirkungen durch Industrieanlagen allgemein mit einem höheren Risiko für erhebliche Auswirkungen verbunden.</p> <p>Schutzgut Landschaftsbild / Erholung Eine Erholungsnutzung findet innerhalb des Geltungsbereiches (Industriegebiet) nicht statt. Durch die Änderung des Nutzungstyps „Industriegebiet“ in Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO wird es wahrscheinlich zu einer Erhaltung des ortsrandprägenden Charakters kommen. Die geplanten Grünflächen werden außerdem dazu beitragen Landschaftsbild prägende Elemente in das Gebiet einzubringen die zu einer Verbesserung, auch des aktuellen Zustandes (strukturarme Intensivagrarschaft), führen werden. Insgesamt sind für das Schutzgut Landschaftsbild/ Erholung keine erheblichen Auswirkungen zu er-</p>		

Stadt Höchstädt - Änderung Bebauungsplan "Nord"

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls

Nr.	Kriterien	Erläuterung	Voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen	
			Ja	Nein
		kennen. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter nicht betroffen Wechselwirkungen nicht vorhanden		
1.5	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften	Die Änderung des Bebauungsplanes „Nord“ hat keinen Einfluss und keine Bedeutung für die Durchführung nationaler oder europäischer Umweltvorschriften, da sich der Geltungsbereich auf eine bestehende/geplante Industriefläche bezieht.		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	Im Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist davon auszugehen, dass keine Auswirkungen, die über diejenigen hinausgehen, die durch den geltenden Bebauungsplan begründet werden, zu erwarten sind. Durch die geplanten Festsetzungen kommt es nicht zu einer grundlegenden Umgestaltung des Gebietes.		x
2.2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen	Da die Planung aus übergeordneten Plänen und Programmen entwickelt wird, bestehen auch hier keine Auswirkungen der Planung.		x
2.3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen)	Mit der Planung werden keine Risiken für die Umwelt oder Gesundheitsrisiken vorbereitet. Es handelt sich um einen Angebotsbebauungsplan, der nicht auf die Umsetzung eines bestimmten Vorhabens ausgerichtet ist. Eine detaillierte Prüfung der konkreten Umweltauswirkungen bzw. Risiken für die Umwelt die auf Grundlage des B-Plans entstehen könnten ist daher nicht möglich. Aufgrund der geplanten Nutzungen als Gewerbegebiet bestehen Nutzungstypische, jedoch keine erhöhten Risiken für die Umwelt und den Menschen. Damit sind die Risiken gegenüber der Bisherigen Festsetzung		x

Stadt Höchstädt - Änderung Bebauungsplan "Nord"

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls

Nr.	Kriterien	Erläuterung	Voraus- sichtlich erhebliche Umwelt- auswir- kungen	
			Ja	Nein
		reduziert.		
2.4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen	Die direkten Auswirkungen des Vorhabens beschränken sich auf den bestehenden Geltungsbe- reich des B-Plans. Über das Plangebiet hinausge- hende Auswirkungen sind nicht zu erwarten.		x
2.5	die Bedeutung und die Sensibilität des voraus- sichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturel- len Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten	Bei dem Gebiet handelt es sich um bereits über- plante und teils versiegelte Flächen ohne nähere Bedeutung bzw. Sensibilität gegenüber den vor- genannten Merkmalen. Eine Erhöhung der GRZ ist nicht vorgesehen, alle Qualitätsnormen werden berücksichtigt und Grenzwerte werden nicht über- schritten.		x
2.6	folgende Gebiete:			
2.6.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bun- desnaturschutzgesetzes	Nicht betroffen		x
2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bun- desnaturschutzgeset- zes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 er- fasst	Nicht betroffen		x
2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnatur- schutzgesetzes, soweit nicht bereits von Num- mer 2.6.1 erfasst	Nicht betroffen		x
2.6.4	Biosphärenreservate	Nicht betroffen		x

Stadt Höchstädt - Änderung Bebauungsplan "Nord"

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls

Nr.	Kriterien	Erläuterung	Voraus- sichtlich erhebliche Umwelt- auswir- kungen	
			Ja	Nein
	und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes			
2.6.5	gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes	Nicht betroffen		x
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes	Das nördlich an dem Planungsgebiet angrenzende Wasserschutzgebiet „Höchstädt/Donau“ wird von der Planung nicht direkt beeinflusst, und es wurden notwendige Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt, um indirekte Auswirkungen und Beeinträchtigungen auszuschließen.		x
2.6.7	Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	Nicht betroffen		x
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes	Auswirkungen auf dicht besiedelte Gebiete sind nicht zu erwarten. Das nächstgelegene Wohngebiet (Am Falkenweg) befindet sich ca. 180 m in südwestlicher Richtung. Das Plangebiet ist von diesem Bereich durch ein bereits bestehendes Industriegebiet getrennt. Das Ortszentrum Höchstädt liegt ca. 1,3 km in südlicher Richtung entfernt und ist von der Planung nicht beeinträchtigt. Allgemein ist davon auszugehen, dass durch die Änderung von Industriegebiet zu Gewerbegebiet zukünftig geringere Auswirkung hervorgehen.		x
2.6.9	in amtlichen Listen oder	Nicht betroffen		x

Stadt Höchstädt - Änderung Bebauungsplan "Nord"
Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls

Nr.	Kriterien	Erläuterung	Voraus- sichtlich erhebliche Umwelt- auswir- kungen	
			Ja	Nein
	Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind			

Der Bebauungsplan führt sehr wahrscheinlich nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen. Es besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung. Das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB kann angewendet werden.

Stadt Höchststadt - Änderung B-Plan "Nord"
Vorprüfung des Einzelfalls

5. Zusammenfassende Beurteilung

Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes "Nord" ist davon auszugehen, dass keine Eingriffe stattfinden werden, die über diejenigen hinausgehen, die durch den geltenden Bebauungsplan begründet werden.

Wesentliche negative Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter i.S.v. § 1 (6) Nr. 7 BauGB werden aufgrund o.g. Bestandssituation und Lage ebenfalls nicht erwartet.

Insgesamt führt die Planänderung höchstwahrscheinlich nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen. Auch liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter vor.

Somit kann für den Bereich das vereinfachte Verfahren gem. § 13 a BauGB nach eigener Auffassung angewendet werden.

Neusäß,
Projekt-Nr. 121302
SSTE/SKRO/skro

aufgestellt:
Steinbacher-Consult
Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG
Richard-Wagner-Straße 6
86356 Neusäß

 **SteinbacherConsult**
... invent the future