

## **Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a (1) Nr. 2 BauGB**

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Gewerbegebiet Rüdenhausen Nord“

### **1 Anlass**

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord“ des Marktes Rüdenhausen rechtskräftig vom 24.03.2016 muss aufgrund eines geplanten Bauvorhabens eine 1. Änderung erfahren.

Aufgrund eines Investors, der im Bereich B4 ein „Sonderbau“ gem. Art 4 Nr. 3 BayBO für Lager- und Logistik zur Vermietung erstellen möchte, sind die Vorgaben des vorliegenden Bebauungsplans in Teilbereichen nicht einzuhalten, um eine wirtschaftliche und der geplanten Nutzung des Gebäudes entsprechende Baugröße herzustellen.

Außerdem wird – entgegen der im gültigen Bebauungsplan vorausgesetzt – ein vorhandenes Grundstück mit einem Wohnhaus nicht mit erworben, so dass eine Nutzung für Betriebsinhaber gem. § 8 Abs. 3, Nr.1 BauNVO nicht hergestellt werden kann. Diese Wohnnutzung soll daher in ein Mischgebiet gewandelt werden, damit die bestehende Nutzung ohne Änderung der vorliegenden Baugenehmigung beibehalten werden kann.

Die 1.Änderung umfasst vorrangig die Gebäudehöhe und die Gebäudelänge und die Verlegung von Grünflächen (Kompensationsflächen) innerhalb des Geltungsbereiches. Außerdem erfolgt die baurechtliche Herausnahme der vorhandenen Wohnbebauung auf Flurstück Nr. 311, welches bereits als Flurstück 311/1 ausgemerkt ist, aus dem GE-Gebiet (Flächen für Gewerbe). Dieses bleibt weiterhin in privater Wohnnutzung und wäre somit nicht zulässig.

Es ist daher geplant im beschleunigten Verfahren nach § 13a (1) Nr. 2 BauGB - Bebauungsplan der Innenentwicklung, die 1. Änderung des Bebauungsplanes durchzuführen.

Aufgrund des innerhalb des Bebauungsplanes festgesetzten Größe der zulässigen Grundfläche von ca. 0,26 ha ist gem. § 13a (1) Nr. 2 BauGB eine „Vorprüfung des Einzelfalls“ notwendig.

Nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB muss für Bebauungspläne mit einer Grundfläche von 20.000m<sup>2</sup> bis 70.000m<sup>2</sup> eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 BauGB genannten Kriterien erfolgen, wenn das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden soll. Voraussetzung für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens ist, dass nach den Kriterien der Anlage 2 zum BauGB die Einschätzung erlangt wird, dass der BP voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach §2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

In der Vorprüfung werden die Umweltauswirkungen der Planung gem. Anlage 2 des BauGB zusammengestellt und eine Einschätzung der Planung im Hinblick auf erheblich nachteilige Auswirkungen vorgenommen.

## **2 Lage und Größe des Gewerbegebietes**

Das Gewerbegebiet Rüdenhausen Nord liegt am nördlichen Ortsrand von Rüdenhausen, direkt an der Staatsstraße St 2421 und befindet sich in 600 m Entfernung zur Autobahn BAB A3 und der Abfahrt Wiesentheid/ Rüdenhausen.

Nördlich des Geltungsbereiches befindet sich die Raststätte Autohof Rüdenhausen. Im Westen grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an, die im rechtsgültigen Bebauungsplan als Gebiet B5 definiert sind.

Der Geltungsbereich des Gewerbegebietes Rüdenhausen Nord umfasst, einschließlich der innerhalb des Gebietes liegenden Kompensationsflächen 13,89 ha.

Die 1. Änderung umfasst einschließlich der innerhalb des Gebietes liegenden Kompensationsflächen 3,30 ha.

## **3 Geplante Änderungen**

Die 1. Änderung betrifft den Teilbereich Gewerbegebiet B4, der innerhalb des bestehenden Geltungsbereiches liegt. Das abzuändernde Gewerbegebiet B4 umfasst Teilbereiche der Flurnummern 311, 312, 313, 554 und 555. Das Gebiet wird im Moment von einer Gärtnerei genutzt, soll jedoch durch einen Investor einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden.

Der gesamte Bereich wurde in der ursprünglichen Fassung als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen – dies soll auch so beibehalten werden; ausnahmsweise sind nur Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für den Betriebsinhaber oder den Betriebsleiter zugelassen.

Desweiteren ist der Teilbereich Baugebiet B7 betroffen.

Da auf FlurNr. 311/1 derzeit und zukünftig weiterhin private Wohnungsnutzung stattfinden wird, muss das genannte Flurstück aus dem GE-Gebiet herausgelöst werden. Für dieses Baugebiet wird eine Nutzung als Mischgebiet nach §6 BauNVO festgesetzt.

**4 Vorabprüfung nach den Kriterien der Anlage 2 BauGB (zu § 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 2)**

| 1. Merkmale des Bebauungsplanes |  |   | Voraussichtlich erhebliche<br>Umweltauswirkungen |   |
|---------------------------------|--|---|--|---|
| insbesondere in Bezug auf       |  |   |  |   |
| 1.1                             | das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Absatz 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt | <p>In der 1. Änderung des BP liegt eine Beeinträchtigung der öffentlichen Belange nach §35 Abs. 3 BauGB nicht vor.</p> <p>§35 Abs. 3 BauGB<br/>         (3) Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt insbesondere vor, wenn das Vorhaben</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht,</li> <li>2. den Darstellungen eines Landschaftsplans oder sonstigen Plans, insbesondere des Wasser-, Abfall- oder Immissionsschutzrechts, widerspricht,</li> <li>3. schädliche Umwelteinwirkungen hervorrufen kann oder ihnen ausgesetzt wird,</li> <li>4. unwirtschaftliche Aufwendungen für Straßen oder andere Verkehrseinrichtungen, für Anlagen der Versorgung oder Entsorgung, für die Sicherheit oder Gesundheit oder für sonstige Aufgaben erfordert,</li> <li>5. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Bodenschutzes, des Denkmalschutzes oder die natürliche Eigenart der Landschaft und ihren Erholungswert beeinträchtigt oder das Orts- und Landschaftsbild verunstaltet,</li> <li>6. Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur beeinträchtigt, die Wasserwirtschaft oder den Hochwasserschutz gefährdet,</li> <li>7. die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt oder</li> <li>8. die Funktionsfähigkeit von Funkstellen und Radaranlagen stört.</li> </ol> |  | <p>X</p> <p>X</p> <p>X</p> <p>X</p> <p>X</p> <p>X</p> <p>X</p> <p>X</p> |
| 1.2                             | das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst  | <p>In der derzeit gültigen 3. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt der Geltungsbereich innerhalb der für Gewerbeentwicklung vorgesehenen Flächen. Dementsprechend ist eine Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan gegeben. Es werden keine Auswirkungen auf übergeordnete Pläne und Programme bewirkt.</p> <p>1. Änderung nach § 13a – Innenentwicklung.<br/>         Berichtigung des Flächennutzungsplanes gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 Halbsatz 3 BauGB</p>  |  | <p>X</p>  |

|     |   |  |  |   |
|-----|---|--|--|---|
| 1.3 | <p>die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung</p> | <p>Der Bereich der 1. Änderung des Plangebietes unterliegt der anthropogenen Nutzung (Gewächshäuser). Im Hinblick auf umweltbezogene Erwägungen wird aufgrund der Lage innerhalb des Gewerbegebietes als gering eingestuft.</p> <p>Eine Bewertung des Eingriffes in Bezug auf den Naturhaushalt wurden im Umweltbericht zum Bebauungsplan durchgeführt. Bezogen auf die natürlichen Schutzgüter werden durch die Anlage des Baugebietes weitgehend nur bisher intensiv genutzte Lebensräume beeinträchtigt bzw. zerstört, jedoch durch die Kompensation innerhalb des Baugebietes und des Bebauungsplanverfahrens neue, wertvollere Lebensräume geschaffen.</p> <p><u>Mit der 1. Änderung ergeben sich folgende Änderungen:</u><br/> <i>Die nachfolgenden aufgeführten Abschätzungen wurden bei einem gemeinsamen Termin mit dem Landratsamtes Kitzingen in am 11.04.2022 angesprochen.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Schutzgut Tier, Pflanzen</b> - Gegenüber der Bestandssituation 2015 haben sich die Habitatbedingungen dahingehend verändert, dass Vorkommen der Zauneidechse nicht ausgeschlossen werden konnten und Kartierungen durch ein Fachbüro durchgeführt wurden. Die Untersuchungen werden derzeit durchgeführt, ein finales Gutachten liegt hierbei noch nicht vor. Die Behandlung zu Artenschutz wird im Rahmen des Bauantrages vertiefend behandelt.</li> <li>• <b>Schutzgut Wasser</b> - Im Geltungsbereich der 1.Änderung soll Niederschlagswasser örtlich versickert werden. In welchem Ausmaß wird im Zuge der Entwässerungsplanung im Rahmen des Bauantrags geprüft und geplant.</li> <li>• <b>Schutzgut Boden</b> - durch die 1.Änderung kommt es nicht zu einer Erhöhung der Versiegelung, da der GRZ Faktor nicht erhöht wird.</li> <li>• <b>Schutzgut Luft und Klima</b> - die 1.Änderung führt für dieses Schutzgut nicht zu einer veränderten Bewertung der Eingriffsschwere</li> <li>• <b>Schutzgut Kultur- und Sachgüter</b> - die 1.Änderung führt für dieses Schutzgut nicht zu einer veränderten Bewertung der Eingriffsschwere</li> <li>• <b>Schutzgut Landschaftsbild</b> – Im Rahmen der 1.Änderung ist für das Gewerbegebiet B4 eine Erhöhung der Wandhöhe von 8 m auf ca.12,50m vorgesehen. Dies wird in Bezug auf mögliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes (insbesondere für das südliche gelegene MD-Gebiet) entschärft durch die geplante Lage des Logistikgebäudes in der oberen Hälfte des Grundstückes. Somit bleibt im Übergang zum südlich liegenden Ort eine Fläche die nicht überbaut werden wird. Diese können nun für Eingrünungen genutzt werden. Geplant sind allgemeine Grünflächen und Grünflächen die der Kompensation dienen. Hier soll der Anteil der Kompensationsfläche K4, der an der Nordost-Seite entfallen muss im Süden in gleicher Größe wieder angelegt werden.</li> </ul> |  | <p>X</p> <p>X</p> <p>X</p> <p>X</p> <p>X</p> <p>X</p> |
|-----|---|--|--|---|

|     |  |  |  |   |
|-----|--|--|--|---|
|     |  | <p>In Bezug auf das Landschaftsbild kann das gesamte Gebiet als Gebiet geringer Bedeutung angesehen werden. Durch die vorbelastende anthropogene Nutzung (Rasthof, Gärtnerei, Autobahn) entstehen keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild, wenn die grünordnerische Planung ausgeführt sowie die bestehende Hecke erhalten wird. Dementsprechend sind in diesem Bereich zukünftig keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild ersichtlich.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Schutzgut Mensch</b> – Menschen sind ebenso wie die übrigen Schutzgüter gem. Bundes Immissionsschutzgesetz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (wie Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen) zu schützen<br/>                 Im Rahmen der 1. Änderung wird durch die geplante Gebäudestellung und den ausschließlich auf die Gebäudenordseite angelegte Zufahrt und Erschließungsflächen / Verkehrswege veranlasst, dass Lärm, Luftverunreinigung und andere umweltrelevante Auswirkungen auf die Menschen nicht zu erwarten sind.</li> </ul> |  | X |
| 1.4 | die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme   | <p>Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes sind voraussichtlich keine zusätzlichen umwelt- oder gesundheitsbezogenen Probleme verbunden.</p> <p>Die geplante Nutzung als Logistik- und Lagerhaltung verursacht keine über das übliche Maß hinausgehende Schadstoffentwicklung und Emissionen.</p>  |  | X |
| 1.5 | die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften | Schutzgebiete nach BNatSchG (wie z.B. Naturschutzgebiet, Vogelschutzgebiet, FFH-Gebiete etc.) sind im Wirkungsbereich des Gewerbegebietes nicht vor.   |  | X |

| <b>2. Merkmale der möglichen Auswirkungen<br/>                 und der voraussichtlich betroffenen Gebiete</b><br><br>insbesondere in Bezug auf |  |  | Voraussichtlich erhebliche<br>Umweltauswirkungen |      |
|---|--|--|--|------|
|   |  |  | ja   | nein |
| 2.1   | die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen   | Mit der 1. Änderung wird es zu geringfügigen Änderungen der Festsetzungen, die Auswirkungen insbesondere auf das Landschaftsbild verursachen. Durch bautechnische und grünordnerische Vorgaben können Beeinträchtigungen vermieden bzw. vermindert werden. Artenschutzrechtliche Belange werden im Rahmen des Bauantrages abgeklärt, evtl. CEF-Maßnahmen sind mit der UNB abzustimmen. |  | X    |
| 2.2   | den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen   | Die 1. Änderung des Bebauungsplanes betrifft vorrangig die Gebäudehöhe und die Gebäudelänge und die Verlegung von Grünflächen (Kompensationsflächen) innerhalb des Geltungsbereiches. Außerdem erfolgt die baurechtliche Herausnahme der vorhandenen Wohnbebauung. Dies hat keine Auswirkungen auf übergeordnete Pläne und Programme.  |  | X    |
| 2.3   | die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen)   | Mit der 1. Änderung sind keine Risiken für die Umwelt oder Gesundheitsrisiken verbunden.   |  | X    |
| 2.4   | den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen   | Die 1. Änderung des BP liegt im räumlichen Geltungsbereich des Gewerbegebietes. Über das Plangebiet hinausgehende Auswirkungen sind nur in Bezug auf das Landschaftsbild zu erwarten. Durch bautechnische und grünordnerische Vorgaben können Beeinträchtigungen vermieden bzw. vermindert werden.   |  | 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 | Bei der 1. Änderung handelt es sich um einen bebauten Bereich (Gewächshäuser) ohne erhebliche Bedeutung und Sensibilität.<br><br>Artenschutzrechtliche Belange werden im Vorfeld abgeklärt, evtl. CEF-Maßnahmen sind mit der UNB abzustimmen.<br><br>Eine zusätzliche Versiegelung bzw. Erhöhung der GRZ-Werte sind in der 1. Änderung nicht geplant.                                  |  | X    |
| 2.6   | Merkmale der möglichen Auswirkungen auf folgende Gebiete:  |  |  |      |
| 2.6.1   | Natura 2000-Gebiete nach §7  | sind von der 1. Änderung nicht betroffen   |  |      |

|       |   |   |  |   |
|-------|---|---|--|---|
|       | Abs.1 Nr. 8 BNatSchG  | saP<br>Schutzgebiete nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG), wie Landschaftsschutz-gebiete oder Naturschutzgebiete sind im Untersuchungsraum nicht vorhanden. Ca. 7,7km östlich beginnt das Landschaftsschutzgebiet (LSG) 00569.01 / LSG-BAY-07-LSG - im Naturpark Steigerwald (NP-00014 / BAY-07) gelegen.<br>Natura 2000 Gebiete (Gebiete der FFH-Richtlinie und der europäischen Vogelschutzrichtlinie) sind im näheren Umgriff nicht vorhanden. Ca. 1,8km westlich des Geltungsbereiches befindet sich das SPA-Gebiet 6227-471 – Südliches Steigerwaldvorland. |  | X |
| 2.6.2 | Naturschutzgebiete gem. § 23 BNatSchG   | sind von der 1. Änderung nicht betroffen  |  | X |
| 2.6.3 | Nationalparke gem. § 24 BNatSchG  | sind von der 1. Änderung nicht betroffen  |  | X |
| 2.6.4 | Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gem. den §§ 25 und 26 BNatSchG   | sind von der 1. Änderung nicht betroffen  |  | X |
| 2.6.5 | Gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG  | sind von der 1. Änderung nicht betroffen  |  | X |
| 2.6.6 | Wasserschutzgebiete gem. § 51 WHG, Heilquellenschutzgebiete gem. § 53 Abs.4 WHG sowie Überschwemmungsgebiete gem. § 76 des WHG  | sind von der 1. Änderung nicht betroffen  |  | X |
| 2.6.7 | Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind   | sind von der 1. Änderung nicht betroffen  |  | X |
| 2.6.8 | Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes   | Auswirkungen auf andere Zentrale Orte sind durch die 1. Änderung nicht zu erwarten.   |  | 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. | Im Geltungsbereich sind keine kulturellen Sachgüter (Bau- und Bodendenkmäler) vorhanden und wurden nicht als archäologisch bedeutende Landschaft eingestuft.  |  | X |

## **5 Zusammenfassung**

*Die aufgeführten Abschätzungen und im nachfolgenden Bebauungsplan aufgeführten Verfahrensort und Änderungspunkte wurden frühzeitig, in noch nicht finaler Ausführung bei einem gemeinsamen Termin im Landratsamt Kitzingen am 11.04.2022 angesprochen.*

*Teilnehmer Landratsamt Kitzingen:*

*Herr Goller (Sachgebietsleiter Bauen und Planungsrecht)*

*Frau Streitl (Abteilungsleitung Baurecht und Umwelt)*

*Frau Bröger (Fachbereich „Unterer Naturschutz“)*

*Teilnehmer Markt Rüdenhausen:*

*Herr 1. Bürgermeister Ackermann*

*Herr Haissig (Baumt VG Wiesentheid)*

*Teilnehmer seitens Planungsveranlasser*

*Frau Enzersdorfer (Projektmanagement)*

*Frau Siebenlist (Bauleitplanung)*

Nach Durchführung der überschlägigen Prüfung wird davon ausgegangen, dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen haben wird, die nach § 2 Abs.4 Satz 4 BauGB in der weiteren Abwägung zu berücksichtigen sind.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. ein Umweltbericht ist daher nicht erforderlich.

Die mit der 1. Änderung bedingten Auswirkungen insbesondere auf das Landschaftsbild können durch bautechnische und grünordnerische Vorgaben vermieden bzw. vermindert werden.

Artenschutzrechtliche Belange werden im Vorfeld abgeklärt – eine artenschutzrechtliche Kartierung wird aktuell durchgeführt, evtl. CEF-Maßnahmen werden mit der UNB abgestimmt.