

Planungsträger:



Ortsgemeinde Pfaffen-Schwabenheim
Klostergasse 4
55546 Pfaffen-Schwabenheim

3. Änderung des Bebauungsplanes „Am Schützensteeg“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Anlage 2 BauGB

vorgelegt von:



Büro für Raum- und Umweltplanung
55130 Mainz • Göttelmannstr. 13B

Mainz, den 08.05.2025

INHALTSVERZEICHNIS

1	EINLEITUNG	3
2	PRÜFBOGEN GEMÄß ANLAGE 2 BAUGB	3
3	ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG.....	7

1 Einleitung

Gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB sind in der Vorprüfung des Einzelfalls die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Bebauungsplanänderung anhand der zu berücksichtigenden Kriterien gemäß Anlage 2 BauGB einzuschätzen. Dies erfolgt für die 3. Änderung des Bebauungsplans „Am Schützensteeg“ unter Zugrundelegung der plangegegenständlichen Änderungen und deren Vergleich mit den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans inkl. seiner 1. und 2. Änderung.

2 Prüfbogen gemäß Anlage 2 BauGB

Lfd. Nr.	Kriterien gemäß Anlage 2 BauGB	voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen		Erläuterungen
		ja	nein	
1.	Merkmale des Bebauungsplans, 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;		X	Anstelle des Ausschlusses selbstständiger Lagerhäuser und Lagerplätze werden diese, in Gewerbegebieten nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten zukünftig ausnahmsweise zugelassen. Unselbstständige Lagerhäuser und Lagerplätze waren bereits im Rahmen des Ausschlusses gemäß der 2. Änderung des Bebauungsplanes von der Festsetzung nicht erfasst. Somit wird die gewerbliche Lagerung mit der 3. Änderung des Bebauungsplans nicht erstmalig ermöglicht, sondern nur dahingehend konkretisiert und flexibilisiert, dass im Falle selbstständiger Lagerhäuser und Lagerplätze, die Ortsgemeinde im Einzelfall prüfen kann, ob die Ausnahme mit den städtebaulichen Zielen des Bebauungsplans vereinbar ist. Weiterhin wird die zulässige Gebäudehöhe von 10 m auf 12,5 m erhöht. Weitere Änderungen sind nicht Gegenstand der 3. Änderung. Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan inkl. seiner 1. und 2. Änderung ergeben sich somit keine umweltrelevanten Auswirkungen, etwa in Bezug auf die Versiegelung von Flächen und die Begrünung, die über das bereits zulässige Maß hinausgehen.

Lfd. Nr.	Kriterien gemäß Anlage 2 BauGB	voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen		Erläuterungen
		ja	nein	
1.2	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;		X	Für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans besteht die Darstellung einer gewerblichen Baufläche im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bad Kreuznach und einer Siedlungsfläche Gewerbe und Industrie gemäß dem Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe. Da keine Änderung des bereits festgesetzten Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO vorgenommen wird, werden das Anpassungsgebot des § 1 Abs. 4 BauGB und das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB weiterhin erfüllt. Den Zielen des RROP und des FNP wird entsprochen. Die Änderungen der 3. Änderung des Bebauungsplans „Am Schützensteeg“ wirken sich hierauf nicht aus.
1.3	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;		X	Die 3. Änderung des Bebauungsplans „Am Schützensteeg“ entspricht dem Gebot der vorrangigen Innenentwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sowie dem schonenden Umgang mit Grund Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB.
1.4	die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;		X	Auswirkungen, die über das bereits zulässige Maß hinausgehen, sind durch die 3. Änderung des Bebauungsplans nicht zu erwarten. Das gemäß § 8 BauNVO festgesetzte Gewerbegebiet wird nicht geändert, sondern lediglich hinsichtlich der Zulässigkeit selbstständiger Lagerhäuser und Lagerplätze konkretisiert und flexibilisiert. Umweltbezogene Probleme sind auch aus der geringfügigen Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe um 2,5 m nicht abzuleiten.
1.5	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler		X	Die 3. Änderung des Bebauungsplans besitzt gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan inkl. seiner 1. und 2. Änderung keine weitergehende Bedeutung

Lfd. Nr.	Kriterien gemäß Anlage 2 BauGB	voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen		Erläuterungen
		ja	nein	
	und europäischer Umweltvorschriften.			für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.
2.	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf			
2.1	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen;		X	Da keine Auswirkungen zu erwarten sind, die über das bereits zulässige Maß hinausgehen, sind auch keine Änderungen hinsichtlich ihrer Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit abzuleiten..
2.2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;		X	Da lediglich eine Nutzungsart innerhalb des in Gewerbegebieten allgemein zulässigen Nutzungsspektrums und die zulässige Gebäudehöhe unwesentlich gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan inkl. seiner 1. und 2. Änderung geändert wird, sind kumulative und grenzüberschreitende Auswirkungen durch die 3. Änderung des Bebauungsplans nicht abzuleiten.
2.3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen);		X	Da lediglich eine Nutzungsart innerhalb des in Gewerbegebieten allgemein zulässigen Nutzungsspektrums und die zulässige Gebäudehöhe unwesentlich gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan inkl. seiner 1. und 2. Änderung geändert wird, sind keine zusätzlichen Risiken für die Umwelt, einschließlich Risiken für die menschliche Gesundheit zu erwarten, die über das bereits zulässige Maß, hinausreichen.
2.4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;		X	Wirkungen, die über die räumliche Ausdehnung des Geltungsbereiches hinausgehen, können ausgeschlossen werden.
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		X	Es sind keine Gebiete betroffen, für die eine besondere Sensibilität auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets abzuleiten wäre.

Lfd. Nr.	Kriterien gemäß Anlage 2 BauGB	voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen		Erläuterungen
		ja	nein	
	Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;			
2.6	folgende Gebiete:			
2.6.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes,		X	NATURA 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht betroffen.
2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,		X	Naturschutzgebiete nach § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht betroffen.
2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,		X	Nationalparke nach § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht betroffen.
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,		X	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht betroffen.
2.6.5	gesetzlich geschützte Biotop e gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes,		X	Gesetzlich geschützte Biotop e gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht betroffen.
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutz-gebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungs-		X	Wasserschutzgebiete nach § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete nach § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes, Risikogebiete nach § 73 Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete nach § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes sind nicht betroffen.

Lfd. Nr.	Kriterien gemäß Anlage 2 BauGB	voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen		Erläuterungen
		ja	nein	
	gebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes			
2.6.7	Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,		X	Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind, sind nicht betroffen.
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes,		X	Das Plangebiet befindet sich in der Ortsgemeinde Pfaffen-Schwabenheim im ländlichen Raum. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Außenbereichsflächen werden nicht in Anspruch genommen. Das Vorhaben entspricht somit den Grundsätzen des § 2 Abs. 2 Nr. 2 ROG, dem Gebot der vorrangigen Innenentwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sowie dem schonenden Umgang mit Grund Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB.
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.		X	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, sind nicht betroffen.

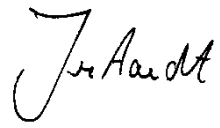
3

Zusammenfassende Bewertung

Unter Berücksichtigung der Kriterien gemäß Anlage 2 BauGB wurden die Merkmale der. 3. Änderung des Bebauungsplans „Am Schützensteeg“ und seine Auswirkungen auf die Belange der Umwelt gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Schützensteeg“ inkl. seiner 1. und 2. Änderung geprüft.

Die Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB kommt zu dem Ergebnis, dass die 3. Änderung des Bebauungsplans „Am Schützensteeg“ voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Mainz, den 08.05.2025

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'J. Aardt'. The signature is written in a cursive style with a large initial 'J'.

JESTAEDT + Partner