Gemeinde Offenbach/Queich

Bebauungsplan
„ICI - 4.Änderung“

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles
nach § 3c UVPG

Stand: 22.10.2018

BBP

STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG

Dipl. Ing. Reinhard Bachtler
Dipl. Ing. Heiner Jakobs SRL
Stadtplaner Roland Kettering

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

Telefon: 0631 . 361 58 - 0
Telefax: 0631 . 361 58 -24
E-Mail : buero@bbp-kl.de
Web : www.bbp-kl.de

Erstellt im Auftrag der

Gemeinde Offenbach/Queich

durch

BBP

STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG

Dipl. Ing. Reinhard Bachtler
Dipl. Ing. Heiner Jakobs SRL
Stadtplaner Roland Kettering

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

Telefon: 0631. 361 58- 0
Telefax: 0631. 361 58-24
E-Mail : buero@bbp-kl.de
Web : www.bbp-kl.de

1 Einleitung

1.1 Aufgabenstellung

Um das Bebauungsplanverfahren „ICI - 4. Änderung“ als Bebauungsplan des Innenbereichs nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) durchführen zu können, gilt es zu prüfen, ob eine UVP-Pflicht im Sinne des UVPG besteht.

1.2 Rechtliche Ausgangssituation

Gem. § 13 a (1) 4 BauGB ist die Anwendung des beschleunigten Bebauungsplanverfahrens ausgeschlossen, wenn die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht.

Gemäß Anlage 1 UVPG Ziffer 18.8 wird dargelegt, dass eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3 c S. 1 UVPG erforderlich ist, wenn für ein Vorhaben der in den Nummern 18.1 bis 18.7 genannten Art der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird.

Vorliegend liegt dieser Prüfwert gem. UVPG bei 1.200 m² Geschossfläche.

In diesem Zusammenhang führt der Brügelmann-Kommentar zum BauGB aus:

„Soll durch einen B-Plan der Innenentwicklung die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet werden, für das nach dem UVPG eine Vorprüfung durchzuführen ist, ist diese nach Maßgabe von § 3c UVPG unter Berücksichtigung der Kriterien in Anlage 2 zum UVPG durchzuführen. Eine Pflicht zur Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, besteht hierbei nicht […] Ergibt die Vorprüfung nach § 3c UVPG, dass keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen im Sinne des UVPG zu erwarten sind, ist die Möglichkeit für das beschleunigte Verfahren nach § 13 a eröffnet.“

Brügelmann führt in diesem Zusammenhang weiter aus: „Handelt es sich um eine Bebauungsplan der Fallgruppe 1 des § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB (Grundfläche kleiner als 20.000 m²), so kann dieser [dann] ohne weitere Vorprüfung nach BauGB aufgestellt werden.“

1.3 Fazit der rechtlichen Vorprüfung

Für das Bebauungsplanverfahren „ICI - 4. Änderung“ kann eine UVP-Pflicht im Sinne des UVPG aufgrund der Unterschreitung des Prüfwertes von 5.000 m² Geschossfläche und der innerörtlichen Lage ausgeschlossen werden.

Mit der geplanten Erweiterung von zwei Einzelhandelsbetrieben auf eine jeweilige maximale Verkaufsfläche von 1.150 m² wird in der Summe (2.300 m²) der Prüfwert von 1.200 m² Geschossfläche, der eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3 c S. 1 UVPG erfordert, überschritten.

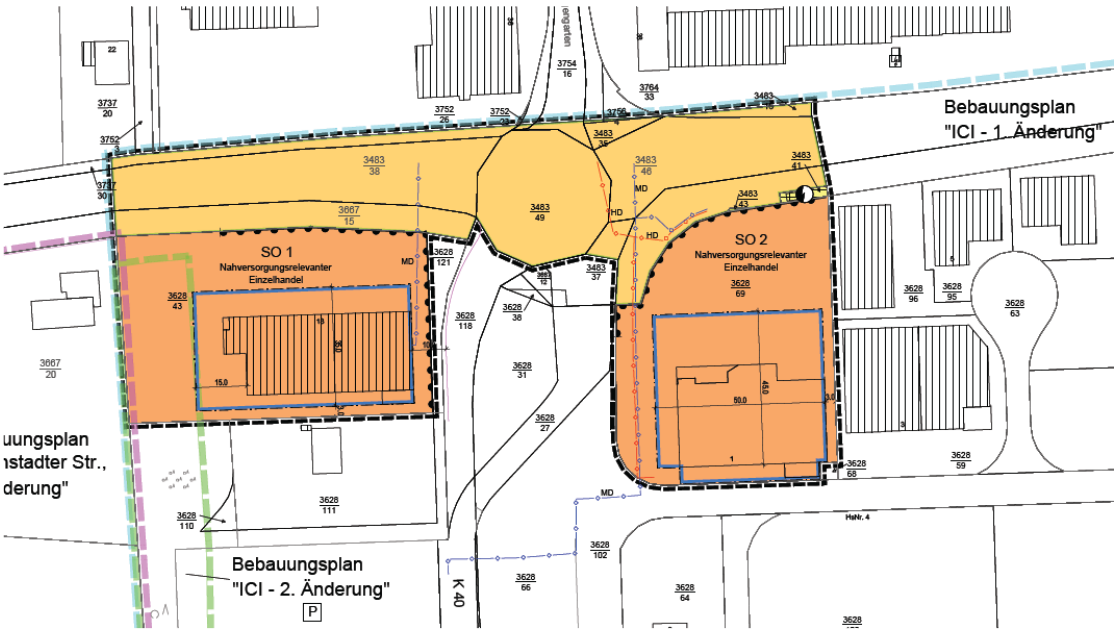
Als Voraussetzung für die Anwendung des Verfahrens nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) ist somit eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach der UVPG Anlage 2 (Kriterien für die Vorprüfung des Einzelfalls im Rahmen einer Umweltverträglichkeitsprüfung) durchzuführen.

2 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG Anlage 2

Gemäß Anlage 2 sind für die Vorprüfung des Einzelfalls im Rahmen einer Umweltverträglichkeitsprüfung nachstehende Kriterien anzuwenden.

2.1 Merkmale des Vorhabens

Vorrangiges städtebauliches Planungsziel ist die baurechtliche Sicherung der gemeindlichen Vorstellungen zur zukünftigen Entwicklung des Gebietes, insbesondere unter dem Aspekt der Bereitstellung einer gewerblichen Baufläche sowie der Ausweisung zweier Sondergebiete für Nahversorgungsrelevanten Einzelhandel zwecks Bestandsicherung und möglicher Weiterentwicklung der vorhandenen Betriebe. Ebenso sollen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die Festsetzungen zu den im Plangebiet gelegenen Verkehrsflächen angepasst werden.



Ausschnitt aus dem Entwurf des Bebauungsplanes, Quelle: BBP, Oktober 2018

Teile des Plangebiets werden als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel“ festgesetzt.

Die Festsetzung des Sonstigen Sondergebiets geschieht, um der kommunalen Entwicklungsabsicht „langfristige Sicherung der örtlichen und der Grundversorgung des Nahbereichs der Gemeinde Offenbach“ Rechnung zu tragen. Zudem kommt die Ortsgemeinde Offenbach/Queich mit der Ausweisung des Sondergebiets auch den gesetzlichen Vorgaben im Zusammenhang mit der Realisierung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels nach.

Das Plangebiet wird über die K 40 sowie die Hochstadter Straße und Ottersheimer Straße erschlossen. Da die beiden Lebensmitteldiscounter jeweils schon über einen längeren Zeitraum die Standorte betreiben und in Folge der Bebauungsplanung von keiner wesentlichen Zunahme der Verkehrsströme auszugehen ist, sind Anpassungen der Verkehrsführung bzw. -anlagen nicht nötig.

Eine weitere interne Gebietserschließung ist aufgrund der vorherrschenden Verkehrssituation nicht nötig.

Die Versorgung des Plangebietes mit den erforderlichen technischen Infrastrukturen erfolgt bereits durch die bestehenden Netze der jeweiligen Versorgungsträger.

Für die entwässerungstechnische Erschließung des Plangebietes wird für das anfallende Schmutzwasser auf das bestehende Kanalsystem in der Hochstadter Straße zurückgegriffen. Anfallendes Niederschlagswasser kann über die bestehende Regenwasserkanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser aus dem Plangebiet des Änderungsbereichs geleitet werden. Im Übrigen hat die Niederschlagswasserbewirtschaftung gemäß den Vorgaben der „Allgemeinen Entwässerungssatzung (AES) der Verbandsgemeinde Offenbach an der Queich“ zu erfolgen.

Die ordnungsgemäße Entsorgung der anfallenden Abfälle ist im Rahmen der öffentlichen Abfallentsorgung sichergestellt.

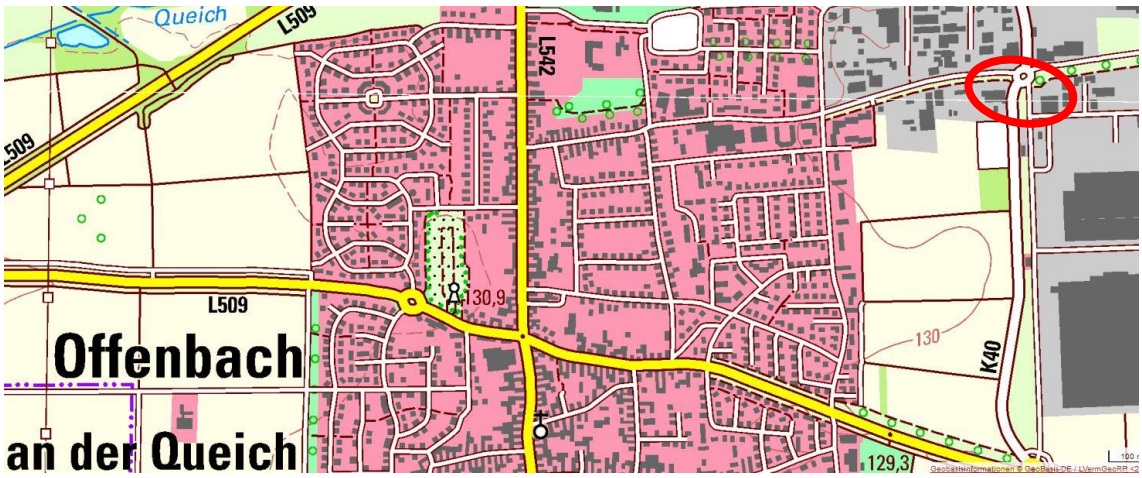
2.2 Standort des Vorhabens

Die ökologische Empfindlichkeit eines Gebiets, das durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung der Kumulierung mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu beurteilen:

2.2.1 Bestehende Nutzung des Gebietes

Der Geltungsbereich befindet sich im Osten der Gemeinde Offenbach / Queich beidseits der Kreisverkehrsanlage der Kreisstraße K 40. Das Plangebiet schließt in allen Richtungen an gewerbliche Nutzungen an.

Der nördliche Rand des Plangebiets wird von der „Hochstadter Straße“ sowie von dem als Kreisverkehrsanlage ausgebauten Knotenpunkt „K 40 / Hochstadter Straße“ gebildet. Das Plangebiet selbst ist beinahe vollständig versiegelt durch Parkplatzflächen der Lebensmitteldiscounter, Zufahrten und die bestehenden Gebäude. Lediglich parallel der Straßenflächen befinden sich unversiegelte Bereiche in Form von Straßenbegleitgrün. Hier ist aber eine deutliche anthropogene Überprägung vorzufinden.



Lage des Plangebietes, Quelle: LANIS Juli 2017

2.2.2 Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes (Qualitätskriterien)

Schutzgut: Arten- und Biotopschutz

Der überwiegende Teil der betroffenen Flächen hat aufgrund der Nutzung durch den Menschen keine hohe Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz. Strukturen mit mittlerer Wertigkeit stellen die Einzelbäume entlang der Straßenflächen und in den Randbereichen der Discounter-Parkplätze dar.

Direkt im Südwesten grenzt an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine größere Gehölzfläche an, der in dem weitgehend ausgeräumten Landschaftsraum eine ökologische Bedeutung als Rückzugsraum für die heimische Fauna, insbesondere für die Avifauna, zukommt.

Schutzgut: Boden

Der Boden ist in seiner Struktur durch Versiegelung (Straßenflächen, Parkflächen, Zufahrten, Gebäude) nahezu vollständig verändert.

Für das Plangebiet sind derzeit keine Altablagerungen, Altstandorte, schädlichen Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen bekannt.

Schutzgut: Grundwasser

Das Plangebiet liegt innerhalb des hydrogeologischen Teilraums „Rheingrabenzwischenscholle“. Die Schutzwirkung der Grundwasserüberdeckung ist als „ungünstig“ angegeben.

Wasserschutzgebiete sind im Plangebiet und dem engeren Umfeld nicht vorhanden.

Schutzgut: Gewässer

Gewässer sind im Plangebiet und dem engeren Umfeld nicht vorhanden.

Schutzgut: Klima/Luft

Aufgrund der Lage im bebauten Umfeld und der Versiegelung der Fläche ist die klimatische Bedeutung gering.

Schutzgut: Landschaftsbild/Ortsbild

Landschaftsbild prägende Elemente sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden. Dieses ist im Untersuchungsraum von geringer Wertigkeit und stellt sich in seinem Erscheinungsbild stark von großflächigen Gewerbebetrieben geprägt dar. Vorbelastungen bestehen durch die bereits vorhandene gewerbliche Nutzung.

Südwestlich angrenzend befindet sich zwischen der K 40 und der weiter westlich liegenden Wohnbebauung ein weiträumiger Acker-Grünland-Komplex, der durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Niedersand“ überplant wird.

Schutzgut: Kultur- und Sachgüter

Für das Gebiet sind keine Kultur- oder Bodendenkmäler bekannt.

Im Plangebiet sind Ver- und Entsorgungsleitungen der technischen Infrastruktur vorhanden.

Schutzgut: Mensch/Erholung

Für die Erholungsnutzung hat das Gebiet aufgrund mangelnder Ausprägung keine Bedeutung.

Zusammenfassung

Für das Plangebiet ist in Bezug auf alle Schutzgüter nur eine geringe Wertigkeit gegeben.

2.2.3 Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien)

Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes

Entsprechend ausgewiesene Gebiete liegen für das Plangebiet nicht vor. 350 m nördlich des Plangebietes erstreckt sich entlang des Ortsrandes von Offenbach/Queich das Vogelschutzgebiet „Offenbacher Wald, Bellheimer Wald und Queichwiesen“ (VSG-6715-401). Dieses ist in weiten Teilen deckungsgleich mit dem FFH-Gebiet „Bellheimer Wald mit Queichtal“ (FFH-6715-302), das im Untersuchungsraum etwa 600 m nördlich des Bebauungsplangebietes liegt.

Naturschutzgebiete nach § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes

Entsprechend ausgewiesene Gebiete liegen sowohl für das engere als auch das weitere Plangebiet nicht vor.

Nationalparke und Nationale Naturmonumente nach § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes

Entsprechend ausgewiesene Gebiete liegen sowohl für das engere als auch das weitere Plangebiet nicht vor.

Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes

Entsprechend ausgewiesene Gebiete liegen sowohl für das engere als auch das weitere Plangebiet nicht vor.

Naturdenkmäler nach § 28 des Bundesnaturschutzgesetzes

Entsprechend ausgewiesene Elemente liegen sowohl für das engere als auch das weitere Plangebiet nicht vor.

Geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen, nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes

Entsprechend ausgewiesene Elemente liegen sowohl für das engere als auch das weitere Plangebiet nicht vor.

Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes.

Entsprechend ausgewiesene Gebiete liegen für das Plangebiet nicht vor. Innerhalb der oben aufgeführten Natura 2000-Gebiete liegen gesetzlich geschützte Biotope.

Schutzgebiete nach dem Wasserhaushaltsgesetz

Wasserschutzgebiete sind im Plangebiet und dem engeren Umfeld nicht vorhanden.

Gebiete, in denen die in Vorschriften der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind.

Für das Plangebiet sind keine Überschreitungen der von der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bekannt.

Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes.

Der „Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar“ des Planungsverbandes Region Rhein-Neckar konkretisiert die Zielsetzungen des Landesentwicklungsprogramms IV Rheinland-Pfalz.

Im dem seit 15.12.2014 verbindlichen „Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar“ ist die Gemeinde Offenbach als Grundzentrum mit der Funktion „Siedlungsbereich Gewerbe“ eingestuft. Das Plangebiet selbst wird als „Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe“ dargestellt. Es handelt sich nicht um ein Gebiet mit hoher Bevölkerungsdichte.

Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.

Entsprechend ausgewiesene Gebiete liegen sowohl für das engere als auch das weitere Plangebiet nicht vor.

2.3 Merkmale der möglichen Auswirkungen

Es sind aufgrund der Projektmerkmale (vgl. Kap. 2.1) und des wenig sensiblen Standorts (vgl. Kap. 2.2) keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen im Sinne des UVPG zu erwarten.

2.3.1 Ausmaß der Auswirkungen (geographisches Gebiet und betroffene Bevölkerung)

Die geplanten Maßnahmen bewegen sich im Rahmen der bereits vorhandenen Strukturen. Über das derzeitige Maß hinaus sind keine Auswirkungen zu erwarten.

2.3.2 Grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen

Grenzüberschreitende Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

2.3.3 Schwere und der Komplexität der Auswirkungen

Die möglichen Auswirkungen hinsichtlich ihrer Schwere und Komplexität sind auf Grund der klar zu definierenden Größen in Bezug auf die baulichen Veränderungen und der Auswirkungen auf den Verkehr als niedrig einzustufen, da weder emittierende Produktionen noch die Inanspruchnahme sensibler Flächen geplant ist.

2.3.4 Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen

Die Auswirkungen in Form von Versiegelung, Kubatur und Emissionsentwicklungen sind genau berechen- und darstellbar. Die Auswirkungen sind fest vorhersehbar und klar definierbar.

2.3.5 Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen

Die geplanten Maßnahmen sind auf Dauer ausgelegt, so dass mit einer langfristigen Dauer der Auswirkungen gerechnet werden muss.

Die baubedingten Auswirkungen wären durch Rückbau reversibel.

3 Zusammenfassende Beurteilung

Der Planungsraum ist durch die bereits vorhandene gewerbliche Nutzung sowie die Straßenflächen geprägt.

Die geplanten baulichen Erweiterungen erfolgen auf bereits anthropogen überprägten bzw. vorbelasteten Flächen. Ein Großteil der Flächen ist bereits im aktuellen Zustand vollständig versiegelt.

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes „ICI - 4. Änderung“ kommt es aufgrund von geringer Wertigkeit und Bedeutung nicht zu einer nachteiligen und erheblichen Beeinträchtigung der Schutzgüter.

Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß UVPG ergibt insgesamt, dass keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen im Sinne des UVPG durch das Bebauungsplanverfahren zu erwarten sind. Somit ist die Möglichkeit für das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB grundsätzlich eröffnet.