Bebauungsplan Nr. 19
„Sandberg – Ost, 1. Änderung“

in Freden / Leine
(Landkreis Hildesheim)

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

Bearbeitung:

Büro für Landschaftsplanung
Dipl.-Ing. Helmut Mextorf
LandschaftsArchitekt AK Nds
31840 Hessisch Oldendorf
Friedrichshagener Straße 15
Tel. 05158 – 2224

08. Februar 2020

Anlaß

Die Gemeinde Freden (Leine) beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Sandberg-Ost, 1. Änderung“.

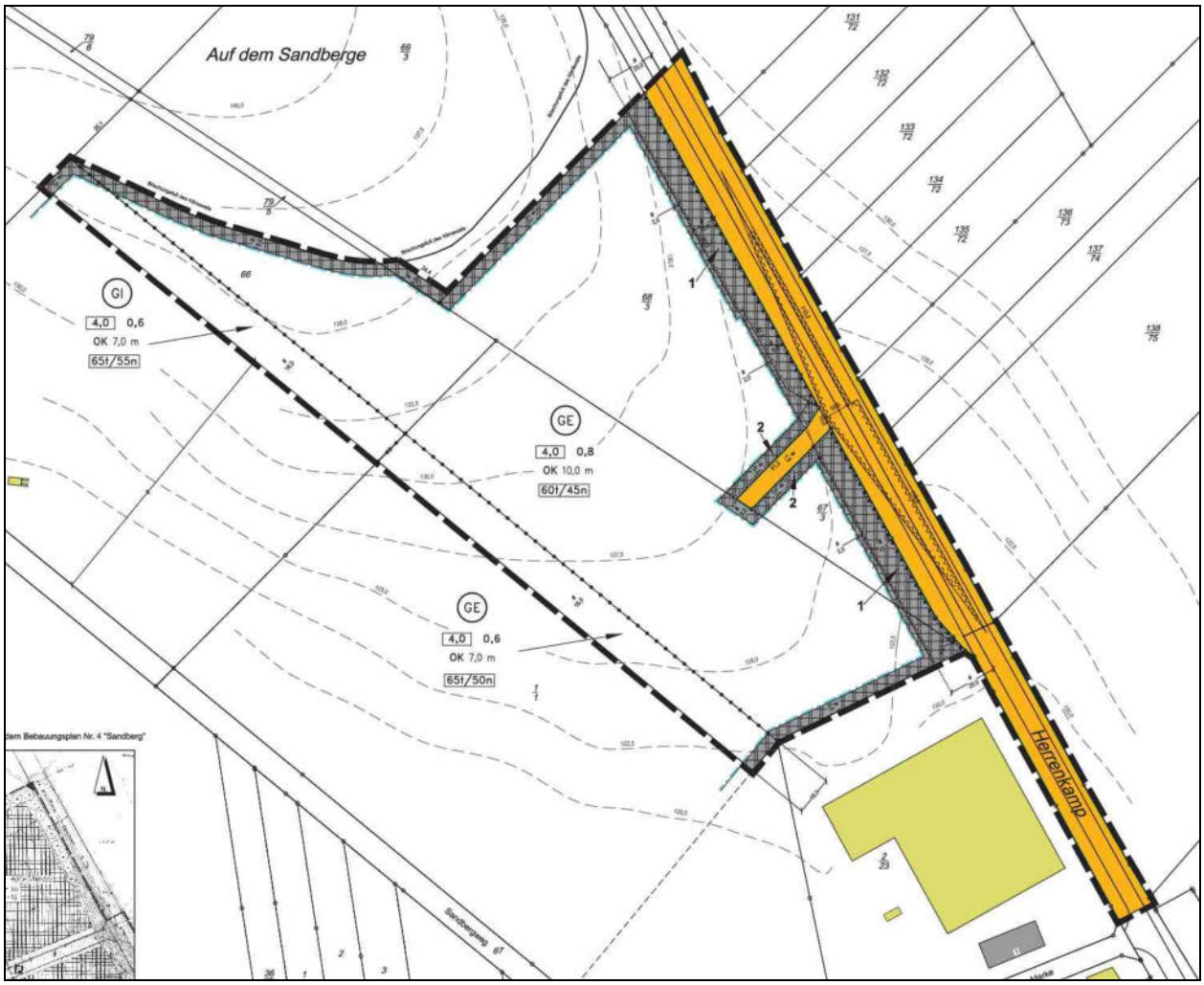
Absehbar ist dabei, daß die Durchführung einer Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB im Rahmen des Bauleitplanverfahrens für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erforderlich ist, da der maßgebliche Schwellenwert von 20.000 m^2 Grundfläche überschritten wird.

Diese Einzelfall-Vorprüfung wird hiermit vorgelegt.

Planungshintergrund

Derzeit besteht für den überplanten Bereich der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 19 „Sandberg-Ost“ aus dem Jahre 2013. Dieser setzt dort die Straße „Herrenkamp“ bzw. die K 402 einschließlich einer davon westlich abgehende kurzen Stichstraße als Verkehrsfläche fest, der übrige Planbereich ist als Gewerbe- bzw. Industriegebiete (GE; GI) mit Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,8 / 0,6 und einer Höhenbegrenzung baulicher Anlagen auf 10 / 7 m festgesetzt. Dieser bislang gültige Bebauungsplan (alt) ist in der nachstehenden Abb. 1 dargestellt.

Abb. 1: Gültiger Bebauungsplan Nr. 19 „Sandberg-Ost“ (alt)



Die nun beabsichtigte 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Sandberg-Ost“ ist flächengleich mit dem bisherigen Geltungsbereich und auch hier wird die Straße „Herrenkamp“ bzw. die K 402 einschließlich der kurzen Stichstraße als Verkehrsfläche festgesetzt. Allerdings wird nun ein Großteil der Bauflächen nicht mehr als GE, sondern als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ festgesetzt. Grundflächenzahl (GRZ) und Höhenbegrenzung baulicher Anlagen bleiben dort jedoch gleich. Außerdem werden in der südwestlichen Randlage bisherige GI- und GE-Flächen ohne Änderung von Art und Maß der baulichen Nutzung fortgeführt, hier sind wie bei den Verkehrsflächen keine Änderungen zu erwarten.

Dieser zukünftige Bebauungsplan (neu) ist in der nachstehenden Abb. 2 dargestellt.

Abb. 2: Bebauungsplan Nr. 19 „Sandberg-Ost; 1. Änderung“ (neu)

Bei der überplanten zukünftigen SO-Fläche sowie Teilen der bisherigen GE-Fläche aus dem alten B-Plan handelt es sich derzeit noch um intensiv bewirtschaftetes Ackerland, die gewerbliche Bebauung wurde bislang ebenso wenig umgesetzt wie die kurze Stichstraße. Das Foto der nachstehenden Abb. 3 zeigt den aktuellen Landschaftszustand.

Außerdem ist hier darauf hinzuweisen, daß südwestlich angrenzend an den Bebauungsplan bereits eine großflächige Photovoltaikanlage (in Abb. 3 als heller Streifen am rechten Bildrand erkennbar) einschließlich einer eingrünenden Heckenzeile vorhanden ist.

Vor dem Hintergrund dieser Bauleitplanungen bzw. örtlich gegebenen Sachverhalte ist die hiermit vorgelegte Einzelfall-Vorprüfung zu sehen.

Abb. 3: Foto zum aktuellen Landschaftszustand (aufgenommen am 04.12.2019 vom nordwestlich gelegenen „Klimaschutzwall“)

Vorprüfung des Einzelfalles

Rechtshintergrund

Nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB darf ein Bebauungsplan *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 …. 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).*

Vorprüfung unter Anwendung der Anlage 2 zum BauGB

In der Anlage 2 zum BauGB sind die Kriterien zusammengestellt, die bei der Durchführung der Vorprüfung des Einzelfalls anzuwenden sind, dies ist nachstehend so berücksichtigt.

Kriterium gem. Anlage 2 zum BauGB		***Erläuterungen und Begründungen zum hier beurteilten Vorhaben***
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 Umweltverträglichkeit setzt;	*Der Bebauungsplan ändert lediglich auf einer Teilfläche die Art der baulichen Nutzung innerhalb eines bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes von bislang „GE“ (Gewerbegebiet) auf zukünftig „SO“ (Sondergebiet; Zweckbestimmung Photovoltaik). Das Maß der baulichen Nutzung ändert sich nicht.*
1.2	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;	*Andere Pläne oder Programme werden von dem hier zu beurteilenden Bebauungsplan nicht beeinflußt.*
1.3	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;	*Gesundheitsbezogene Erwägungen spielen bei dem Bebauungsplan keine Rolle. Als umweltbezogene Erwägung ist hier zu sehen, daß die Umwandlung eines bisherigen GE-Gebietes in ein SO-Gebiet mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ als Nachhaltigkeitsaspekt zu werten ist, da zukünftig Energie aus regenerativer Quelle (Sonnenlicht) erzeugt werden soll. Das dient auch den Zielen des Klimaschutzes.*
1.4	die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsrelevanter Probleme;	*Gesundheitsrelevante Probleme sind mit dem Bebauungsplan nicht verknüpft, auch werden keine neuen, bislang unbeplanten Flächen des Außenbereichs in Anspruch genommen. Es geht hier lediglich um die Änderung der zulässigen Nutzungsart auf einer Teilfläche.*
1.5	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.	*Der zu beurteilende Bebauungsplan hat keine Bedeutung für derartige Vorschriften.*

2.	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf	
2.1	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen;	*Für die im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen ist dieser Sachverhalt nicht relevant, denn sie waren bereits im alten B-Plan als solche festgesetzt und bleiben es auch nach der 1. Änderung, die K 402 ist ohnehin schon seit langem vorhanden.* *Außerdem bleiben im westlichen Randbereich Teilflächen mit bisher schon zulässiger GE- / GI-Nutzung nach Art und Maß unverändert, auch diese Flächen sind bei der Beurteilung also nicht relevant.* *Die Festsetzung einer neuen Nutzungsart betrifft also nur den bislang als GE-Gebiet festgesetzten Flächenanteil, soweit er zukünftig als SO-Gebiet „Photovoltaik“ ausgewiesen wird.* *Von der Zielrichtung her ist Überbauung erst einmal auf Dauer angelegt, sie ist aber grundsätzlich auch umkehrbar, nämlich durch Rückbau. Während allerdings bei herkömmlichen Gewerbeflächen die üblicherweise errichteten Hochbauten, Nebenanlagen sowie die zugehörigen befestigten Verkehrs- und Wirtschaftsflächen erfahrungsgemäß sehr langfristig Bestand haben, umfangreiche, nachhaltige und tiefgreifende Eingriffe in den Boden erfordern und auch nur mit hohem Aufwand zurückgebaut werden können, ist das bei Photovoltaikanlagen grundsätzlich anders, da fast keine Hochbauten errichtet und kaum Bodenflächen versiegelt werden, die aufgeständerten Module können schnell und problemlos wieder zurückgebaut werden.*
2.2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;	*Solche Sachverhalte sind im vorliegenden Fall nicht erkennbar.*
2.3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen);	*Derartige Risiken für Mensch oder Umwelt sind im vorliegenden Fall nicht erkennbar.*
2.4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;	*siehe hierzu auch 2.1 sowie die eingangs erfolgten Ausführungen zum >> Planungshintergrund;* *Die räumlichen Auswirkungen beschränken sich also ausschließlich auf den im bisherigen B-Plan festgesetzten GE-Flächenanteil, der zukünftig über die Änderung der Nutzungsart als SO-Fläche festgesetzt wird.* *Faktum ist, daß in diesem Flächenanteil bereits jetzt eine gewerbliche Bebauung möglich ist, die eine Überbauung (wohlgemerkt: mit Hochbauten bis 10 m Höhe) und Befestigung / Versiegelung von bis zu 80 % (= GRZ 0,8) der Fläche bzw. der anstehenden Böden zuläßt.* *Eine solche Intensität der Bebauung wird mit der nun beabsichtigten Festsetzung als SO-Gebiet „Photovoltaik“ dagegen bei weitem nicht erreicht. Zwar muß auch hier formal eine GRZ von 0,8 festgesetzt werden, in praxi aber tritt bei der Errichtung von Photovoltaikanlagen lediglich ein Befestigungsanteil von wenigen Prozent ein (z.B. für Trafostation; hinzu kommen lediglich die punktförmigen Aufständerungen) und die Bauhöhen erreichen in der Regel kaum zwei Meter oder mehr. Der größte Teil der anstehenden Böden bleibt also offen für Versickerung und ist in der Regel mit Vegetation bedeckt, wie auch bei der südlich vorhandenen Photovoltaikanlage sichtbar.* *Das ist in Bezug auf umweltrelevante Folgewirkungen ein quantitativer und qualitativer Aspekt, der mit Verweis auf Ziffer 1.3 als nachhaltige Entwicklung einzuordnen ist.* *Auch entspricht das den Anforderungen an den sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a (2) Satz 1 BauGB) sowie den Anforderungen an den Klimaschutz (§ 1a (5) BauGB).* *In der Bilanz fällt die Eingriffsintensität im Bereich des geplanten SO-Gebietes „Photovoltaik“ damit deutlich geringer aus als im bisherigen GE-Gebiet zulässig.*
2.5	die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebietes auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;	*Eine besondere Sensibilität des überplanten Gebietes in Bezug auf die nebenstehend genannten Kriterien ist nicht gegeben, schließlich handelt es sich bei dem überplanten Bereich um einen bereits rechtsgültigen Bebauungsplan. Hinzu kommt, daß das Landschaftsbild hier bereits durch eine vorhandene Photovoltaikanlage im Westen, den sog. „Klimaschutzwall“ (Bauschutt- und Bodenaufschüttung im Norden), die Kreisstraße im Osten sowie durch einen großvolumigen gewerblichen Baukörper im Süden intensiv und nachhaltig überformt und vorgeprägt ist.* *Es ist nicht erkennbar, daß durch das Vorhaben Umweltqualitätsnormen oder Grenzwerte (z.B. in Bezug auf Lärmbelastung, Schadstoffemissionen / -immissionen) in einem anderen als dem bislang schon zulässigen oder*

			gegebenen Umfang berührt werden könnten. Vielmehr ist davon auszugehen, daß, anders als bei üblichen gewerblichen Bauflächen, hier z.B. bei dem Betrieb einer Photovoltaikanlage keinerlei Lärm- oder Schadstoffemissionen entstehen werden und daß die Intensität der Bodennutzung deutlich geringer ausfällt als bislang zulässig.
2.6	folgende Gebiete:		
	2.6.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes,	*Solche Gebiete sind hier im Bereich zwischen der K 402 im Nordosten und der K 401 im Süden nicht betroffen.*
	2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfaßt,	*Solche Gebiete sind hier im Bereich zwischen der K 402 im Nordosten und der K 401 im Süden nicht betroffen.*
	2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nr. 2.6.1 erfaßt,	*Solche Gebiete sind hier im Bereich zwischen der K 402 im Nordosten und der K 401 im Süden nicht betroffen.*
	2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,	*Solche Gebiete sind hier im Bereich zwischen der K 402 im Nordosten und der K 401 im Süden nicht betroffen.*
	2.6.5	Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes,	*Solche Biotope sind hier im Bereich zwischen der K 402 im Nordosten und der K 401 im Süden nicht betroffen.*
	2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes,	*Solche Gebiete sind hier im Bereich zwischen der K 402 im Nordosten und der K 401 im Süden nicht betroffen.*
	2.6.7	Gebiete, in denen die in den Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,	*Solche Gebiete sind hier im Bereich zwischen der K 402 im Nordosten und der K 401 im Süden nicht betroffen.*
	2.6.8	Gebiet mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes,	*Solche Gebiete sind hier im Bereich zwischen der K 402 im Nordosten und der K 401 im Süden nicht betroffen.*
	2.6.9	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutsame Landschaften eingestuft worden sind.	*Aus der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 19 „Sandberg Ost“ (vgl. Punkt 2.3 der Begründung) ist zu diesem Sachverhalt lediglich folgendes bekannt: „Der Landkreis Hildesheim weist darauf hin, dass in den unbebauten Zonen des zu beplanenden Gebietes mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde zu rechnen sei“*

Abschließende Beurteilung

Insbesondere vor dem Hintergrund der Ausführungen zu den Punkten 2.1 und 2.4 und mit Blick auf die bislang vor Ort schon zulässigen Nutzungen nach Art und Maß (Intensität) wird hier als Ergebnis der überschlägigen Prüfung festgehalten, daß die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Sandberg-Ost; 1. Änderung“ voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zur Folge haben wird.

LandschaftsArchitekt