Gemeinde Sandhausen
Rhein-Neckar-Kreis

Vorprüfung des Einzelfalls
nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB
zur Anwendung des „beschleunigten Verfahren“

für den Bebauungsplan „Johann-Nikolaus-Kolb-Straße“

(Anlage 2 des BauGB)

Aufgestellt : Sinsheim, 09.12.2024 – Gl/Ru

STERNEMANN UND GLUP
FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

Rechtsgrundlagen

Gemäß § 13 a Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 Baugesetzbuch (BauGB) ist für „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ eine Vorprüfung des Einzelfalls vorzunehmen, wenn im Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 Baunutzungsverordnung von mehr als 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² festgesetzt wird.

In einer überschlägigen Prüfung anhand der in der Anlage 2 zum Baugesetzbuch aufgeführten Kriterien ist zu ermitteln, ob der Bebauungsplan voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen haben wird. Sofern die Einschätzung erlangt wird, dass erhebliche Umweltauswirkungen für die in der Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien zu befürchten sind, darf das „beschleunigte Verfahren“ nach § 13 a Absatz 2 BauGB **nicht** zur Anwendung kommen.

A Darstellung des Inhaltes und der wesentlichen Ziele des Bebauungsplanes „Johann-Nikolaus-Kolb-Straße“

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgt die Gemeinde Sandhausen das städtebauliche Ziel, die historisch gewachsene Struktur dieses zentrumnahen Quartiers zu erhalten, die Wohnnutzung zu stärken und durch die Ausformulierung planungsrechtlicher Vorgaben, unter Beibehaltung der für die Bewohner wichtigen Grün- und Erholungsflächen, eine behutsame innerörtliche Nachverdichtung zu ermöglichen.

Derzeit gültiges Planungsrecht	**Bebauungsplan „Johann-Nikolaus-Kolb-Straße“**
die überplante Fläche liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Teils des Ortes – **§ 34 BauGB**	bisher nicht überplant
die derzeit zulässige Nutzung richtet sich gemäß § 34 BauGB nach der Eigenart der näheren Umgebung – hier : überwiegend „Wohnen“	---
Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben	( ) ja (X) nein
die derzeit zulässige Überbauung durch Gebäude orientiert sich an dem Maß der Nutzung der näheren Umgebung	
der derzeit zulässige Versiegelungsgrad durch Zufahren, Stellplätze, sonstige Verkehrsflächen orientiert sich an dem gewachsenen Bestand – dieser hat sich in den letzten Jahren gemäß der veränderten Anforderungen weiterentwickelt	

B Angaben über die Inhalte des Bebauungsplanes nach einer eingetretenen Rechtskraft

Bezeichnung	**Bebauungsplan „Johann-Nikolaus-Kolb-Straße“**
Planungsstand	Entwurf
zukünftig zulässige Nutzungen	▪ „Allgemeines“ bzw. „Besonderes“ Wohngebiet ▪ Teilbereich = „Fläche für den Gemeinbedarf“
Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben	( ) ja (X) nein
zukünftig zulässige Überbauung durch Gebäude (festgesetzte überbaubare Grundstücksflächen)	▪ „Allgemeines Wohngebiet“ ca. 43.000 m² x 0,4 = **17.200 m²** ▪ „Besonderes Wohngebiet“ ca. 2.300 m² x 0,6 = **1.380 m²** ▪ „Fläche für den Gemeinbedarf“ (Schule, Kindergarten, Kirche) ca. 6.000 m² x 0,6 = **3.600 m²**
Summe	**ca. 22.180 m²**
weitere zulässige Versiegelung durch Zufahrten, Stellplätze, usw.	▪ „Allgemeines Wohngebiet“ ca. 17.200 m² x 0,5 = **8.600 m²** ▪ „Besonderes Wohngebiet“ ca. 2.300 m² x 0,2 = **460 m²** ▪ „Fläche für den Gemeinbedarf“ ca. 6.000 m² x 0,2 = **1.200 m²** ▪ private Grünflächen (gemäß der Entwurfsfassung der Offenlage) ca. 60 Grundstücke à 50 m² = **3.600 m²**
Summe	**ca. 13.200 m²**
§ 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB: die festzusetzende zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m²	( ) ja (X) nein
§ 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB: die festzusetzende zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt zwischen 20.000 m² und weniger als 70.000 m²	(X) ja ( ) nein
§ 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB: die festzusetzende zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt 70.000 m² oder mehr	( ) ja (X) nein
Kommentar	**Im Ergebnis ist eine Vorprüfung des Einzelfalls nach der Anlage 2 des Baugesetzbuches durchzuführen.**

C Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 des Baugesetzbuchen

1. Merkmale des Bebauungsplanes

	Zu prüfendes Kriterium nach Anlage 2 BauGB	Kurzerläuterung hinsichtlich der dargestellten Kriterien	Prüfergebnis: Die Auswirkungen des Bebauungsplanes sind voraussichtlich	
			erheblich	nicht erheblich
1.	**Merkmale des Bebauungsplanes, insbesondere in Bezug auf:**			
1.1.	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) setzt	Im Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplanes „Johann-Nikolaus-Kolb-Straße“ werden durch die Ausweisung eines „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO bzw. eines „Besonderes Wohngebiet“ gemäß § 4 a BauNVO faktisch keine Anlagen zugelassen, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. Vorprüfung des Einzelfalls gemäß dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen. **Somit setzt der geplante Bebauungsplan keinen Rahmen für UVP-pflichtige Vorhaben.**	( )	(X)
1.2.	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst	Der gewählte Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ausschließlich Flächen eines bisher nicht überplanten, im Zusammenhang bebauten Ortsteiles. **Von den Planungsinhalten werden keine, unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Johann-Nikolaus-Kolb-Straße“ angrenzende Bauleitpläne beeinflusst.**	( )	(X)
1.3.	die Bedeutung des Bebauungsplanes für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung	Der Bebauungsplan soll dazu beitragen, dass die im Plangebiet derzeit vorhandene Wohnnutzung gestärkt wird und sich diese im Sinne einer behutsamen Nachverdichtung, unter Berücksichtigung des Erhalts erforderlicher Freiflächen für die Freizeitgestaltung, entsprechend den Anforderungen heutiger Zeit nachhaltig weiterentwickelt. Der aufzustellende Bebauungsplan soll ein Beitrag dazu sein, dass die Wohnqualität im innerörtlichen Bereich, unter Bewahrung der hier vorhandenen Charakteristik, erhalten bleibt. Durch die Ausformulierung der Festsetzungen soll gewährleistet werden, dass es zu keinen	( )	(X)

		Nutzungskonflikten zwischen einer Wohnnutzung einerseits und Immissionen aus einer gewerblichen Nutzung von Grundstücken andererseits kommen kann. Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Johann-Nikolaus-Kolb-Straße“ stellt einen Beitrag für eine nachhaltige Entwicklung der Gemeinde Sandhausen dar. Sie soll die vorhandene Wohnnutzung im Ortskern bewahren und eine den Anforderungen heutiger Zeit entsprechende Weiterentwicklung gewährleisten. Die Vermeidung von konkurrierenden Nutzungsansprüchen und der Erhalt der das Wohnen flankierenden Grünflächen sollen dazu beitragen, dass die im Bestand vorhandenen „gesunden Wohnverhältnisse“ erhalten bleiben.		
1.4.	die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen einschließlich gesundheitsbezogener Probleme	Aufgrund der Ergebnisse einer ersten Bewertung möglicher zu erwartender Umweltauswirkungen kann die Feststellung getroffen werden, dass die Inhalte des Bebauungsplanes keinerlei umweltbezogene gesundheitliche Probleme zur Folge haben werden. Diese Grundaussage bezieht sich auf möglicherweise entstehende Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen, genauso wie auf mögliche Auswirkungen des Bauleitplanverfahrens auf Vegetationsbestände und den Artenschutz. Bei letzterem sind, unabhängig des Planungsrechtes, bei allen Maßnahmen die Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten. Erhebliche Beeinträchtigungen der lokalen Tier- und Pflanzenwelt sind durch die Planung nicht zu erwarten, sofern bei möglicherweise erforderlich werdenden Gebäudeabbrüchen und bei dem Entfernen von Vegetationsbeständen die naturschutzrechtlichen Schutzfristen eingehalten werden. Aufgrund der bereits intensiven baulichen Nutzung der überplanten Fläche sowie der Inhalte des Bebauungsplan-Entwurfes kann auch die Schlussfolgerung gezogen werden, dass durch das Bauleitplanverfahren keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter „Wasser“ und „Boden“ zu erwarten sind.	( )	(X)

1.5.	die Bedeutung des Bebauungsplanes für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften	Der Inhalt des Bebauungsplanes „Johann-Nikolaus-Kolb-Straße“ der Gemeinde Sandhausen wird keine Bedeutung für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften haben.	( )	(X)

2. Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete

	Zu prüfendes Kriterium nach Anlage 2 BauGB	**Kurzerläuterung hinsichtlich der dargestellten Kriterien**	**Prüfergebnis: Die Auswirkungen des Bebauungsplane sind voraussichtlich**	
			erheblich	**nicht erheblich**
2.	**Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf:**			
2.1.	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Unumkehrbarkeit der Auswirkungen	Das Ziel des Bauleitplanes ist die Stärkung der vorhandenen Struktur im Hinblick auf gesunde Wohnverhältnisse im Zentrum der Gemeinde Sandhausen. Die diesbezüglich positiven Auswirkungen der Planung werden somit auf absehbare Zeit unumkehrbar sein.	( )	(X)
2.2.	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen	Die Planung der Gemeinde Sandhausen hat keinen kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter.	( )	(X)
2.3.	die Risiken für die Umwelt (einschließlich der menschlichen Gesundheit, z.B. bei Unfällen)	Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen keine Nutzung der Flächen, durch die ein erhöhtes Umweltrisiko erzeugt wird. Insbesondere **wird nicht die Zulässigkeit von Störfallbetrieben vorbereitet**. Ein erhöhtes Risiko bei Unfällen ist durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht gegeben.	( )	(X)
2.4.	den Umfang für die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen	Durch die Inhalte des Bebauungsplanes „Johann-Nikolaus-Kolb-Straße“ sind keine umweltrelevanten Auswirkungen zu erwarten. Es besteht somit auch kein Anhaltspunkt dafür, dass Auswirkungen mit einer über das Plangebiet hinausgehenden räumlichen Ausdehnung entstehen werden.	( )	(X)
2.5.	die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebietes aufgrund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebietes, jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten	Die formulierten Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen keine Überschreitung von Umwelt- und Qualitätsnormen sowie Grenzwerten. Die Planung steht unter der inhaltlichen Vorgabe, das kulturelle Erbe der Gemeinde Sandhausen zu bewahren.	( )	(X)

2.6.	Folgende Gebiete:			
2.6.1	„Natura 2000“-Gebiete nach § 7 Abs. 1 Nr. 8 des Bundesnaturschutzgesetzes		( )	(X)
2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von 2.6.1 erfasst	**Entsprechende Gebiete sind weder im Plangebiet noch im Umfeld vorhanden.**	( )	(X)
2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 Bundesnaturschutzgesetz, soweit nicht bereits von 2.6.1 erfasst	**Entsprechende Gebiete sind weder im Plangebiet noch im Umfeld vorhanden.**	( )	(X)
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes	**Entsprechende Gebiete sind weder im Plangebiet noch im Umfeld vorhanden.**	( )	(X)
2.6.5	Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzes	**Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotopstrukturen.**	( )	(X)
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes	**Entsprechende Gebiete sind weder im Plangebiet noch im Umfeld vorhanden.**	( )	(X)
2.6.7	Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	**Im Plangebiet liegt eine solche Überschreitung nicht vor.**	( )	(X)
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes	Die im Plangebiet vorhandene und durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erhaltende Wohndichte entspricht der eines innerörtlichen Wohnquartiers einer ehemals ländlich geprägten Gemeinde im „Hochverdichteten Kernraum“ von Heidelberg.	( )	(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 werden	Bis auf das unter Denkmalschutz stehende Kirchengebäude („Christus-Kirche“) befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine denkmalgeschützten Anlagen oder Ensemble.	( )	(X)

D Ergebnis der Prüfung

Die Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB hat zu dem Ergebnis geführt, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Johann-Nikolaus-Kolb-Straße“, Gemeinde Sandhausen, voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, welche nach § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Das „beschleunigte Verfahren“ nach § 13 a Abs. 2 BauGB kann somit zur Anwendung kommen.