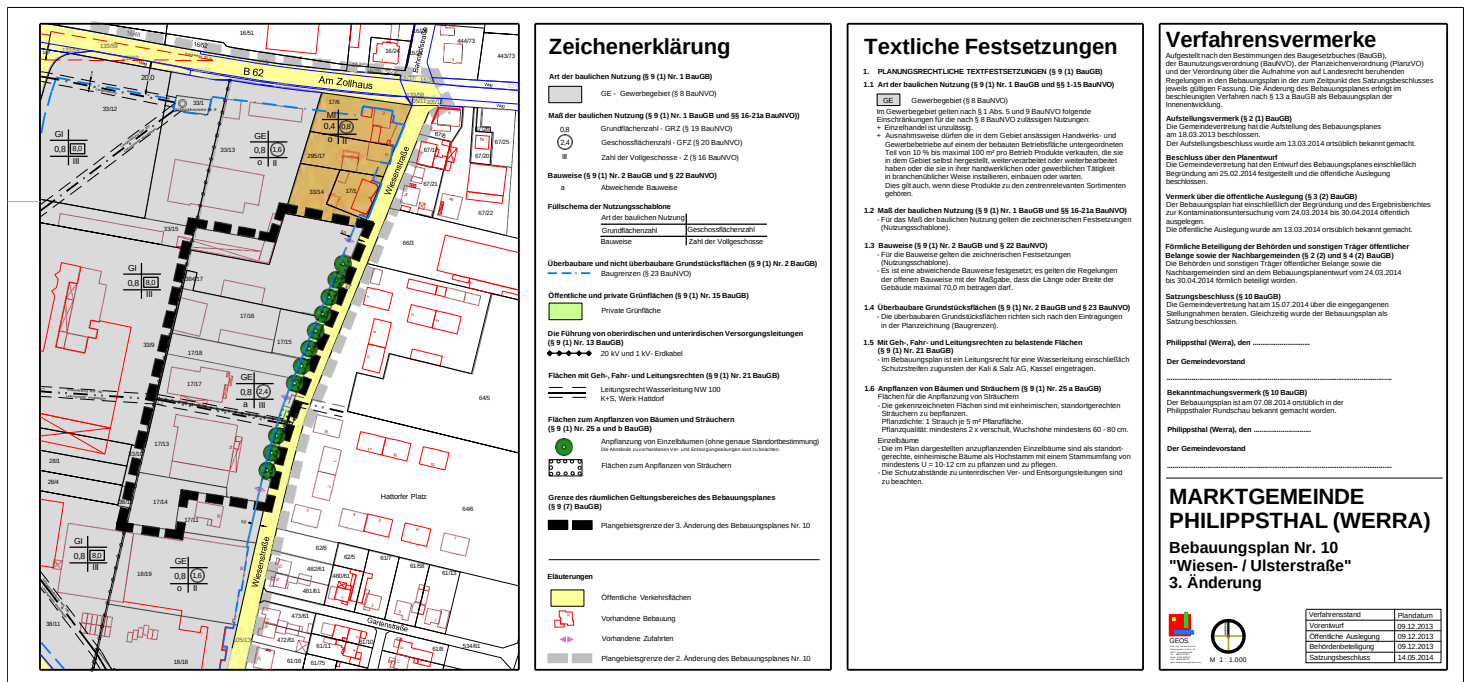


Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit der Anlage 2 zum BauGB - 20.07.2026

Die **2. Änderung** des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 10 „Wiesen- / Ulsterstraße“ stammt aus dem Jahr 2008. Sein Geltungsbereich wird im Norden durch die Straße „Am Zollhaus“ (B62), im Osten und Südwesten durch die „Wiesenstraße“ und im Westen durch den „Ulstergraben“ begrenzt.

Die in den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes ehemals einbezogene Fläche zwischen „Ulsterstraße“ und „Ulstergraben“ ist nicht Gegenstand der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10.

Mit der rechtskräftigen **3. Änderung** des Bebauungsplanes Nr. 10 „Wiesen- / Ulsterstraße“ wurde 2014 ein Teilbereich westlich der „Wiesenstraße“ nach Aufgabe der Nutzung des Lebensmittel-Einzelhandelsmarktes in ein Gewerbegebiet umgewandelt.



Ein untergeordneter Teilbereich im Nordosten, Ecke B 62 „A Zollhaus“ und „Wiesenstraße“, wurde seinerzeit als Mischgebiet festgesetzt; dieses wird im Zuge der 5. Änderung in das Gewerbegebiet einbezogen.

Damit setzen die 2. und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 zusammen für den im Folgenden dargestellten Änderungsbereich der **5. Änderung** für den westlichen Bereich ein Industriegebiet und für den östlichen Bereich ein Gewerbegebiet fest.

1.2. Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Wiesen- / Ulsterstraße“



Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10



Luftbild mit Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10

1.3 Kurzcharakteristik der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10

Generelles Ziel und genereller Zweck der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 ist die betriebliche Sicherung und Entwicklung des Standortes der Firma ACO Passavant in Philippsthal (Werra), die sich perspektivisch auf den gesamten Geltungsbereich erstrecken wird.

Die grundlegende betriebliche Umstrukturierung und Neuorganisation der Firma ACO Passavant im Rahmen der Standortverlagerung nach Philippsthal (Werra) und der damit voraussichtlich verbundenen Schaffung von ca. 200 neuen Arbeitsplätzen ist sowohl für die Firma selbst, als auch für die Marktgemeinde von zentraler wirtschaftlicher Bedeutung.

Die bauliche Entwicklung der Firma ACO Passavant unterliegt seit den letzten Jahren nicht nur innerhalb des Geltungsbereiches der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10, sondern auch außerhalb einer dynamischen Entwicklung (z. B. kürzlicher Kauf des Metallbetriebes Ritz nördlich der B 62 sowie des Erwerbes des Areals der Wollwarenfabrik Matherm).

Der Änderungsbereich ist bereits nahezu vollständig bebaut und versiegelt. Lediglich im nordwestlichen Eckbereich (Flurstück 33/12) und im südlichen Kurvenbereich (Flurstück 38/17) befinden sich noch zwei unbebaute Grundstücke, die aber durch die 2. und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 bereits als Industriegebiet bzw. Gewerbegebiet festgesetzt wurden.

Die Art der baulichen Nutzung durch Festsetzung eines Industriegebietes für den westlichen Planbereich und eines Gewerbegebietes für den östlichen Planbereich bleibt grundsätzlich - mit Ausnahme des Mischgebietes - unverändert.

- Mit der 5. Änderung sollen die Baugrenzen insbesondere entlang der B 62 „Am Zollhaus“ erweitert und die als Mischgebiet festgesetzte Fläche im Nordosten des Änderungsbereiches in das Gewerbegebiet einbezogen und für die betriebliche Erweiterung besser nutzbar gemacht werden. Hierzu wird das Maß der baulichen Nutzung für diese Fläche hinsichtlich der Grundflächenzahl von bisher 0,4 auf 0,8 erhöht. Die bisher einheitlich festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 für das Industriegebiet und das Gewerbegebiet bleibt unverändert. Durch textliche Festsetzung wird die zulässige Grundfläche durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nrn. 1 bis 3 BauNVO auf maximal 0,9 erhöht.
- Die bisherigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im Industriegebiet durch die Bau-massenzahl (BMZ) und die Zahl der Vollgeschosse (Z) wird durch die einheitliche Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen (H max) ersetzt.
- Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im Gewerbegebiet durch die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse (Z) wird ebenfalls durch die einheitliche Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen ersetzt. Die Festsetzung einer Bauweise entfällt.
- Neu in die 5. Änderung werden grünordnerische Festsetzungen getroffen, die sich auf den Erhalt der vorhandenen Baumpflanzung im Eckbereich B 62 / „Ulsterstraße“ (Flurstück 33/12) und im südlichen Kurvenbereich (Flurstück 38/17) beziehen. Daneben wird das gesamte Flurstück 38/17 aus dem Gewerbegebiet herausgenommen und nunmehr als Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ festgesetzt.

Flächenermittlung der überbaubaren Grundstücksflächen im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO:

Die Gesamtfläche des Änderungsbereiches beträgt ca. 75.180 m².

Die als Industrie- und Gewerbegebiet festgesetzten Flächen werden durch die 5. Änderung in Folge der Herausnahme des Flurstückes 38/17 um 3.490 m² reduziert.

Bei der für das gesamte Plangebiet einheitlich festgesetzten Grundflächenzahl von 0,8 ergibt sich eine Grundfläche von $75.180 - 3.490 = 71.690 \text{ m}^2 \times 0,8 = 57.352 \text{ m}^2$.

Die zulässige Grundfläche durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nrn. 1 bis 3 BauNVO beträgt
 $57.352 \text{ m}^2 \times 0,1 = 5.735 \text{ m}^2$.

Die zulässige Grundfläche im Änderungsbereich beträgt damit $57.352 \text{ m}^2 + 5.735 \text{ m}^2 = \underline{\underline{63.087 \text{ m}^2}}$.

Damit ist für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 die Fallgestaltung des § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB einschlägig und eine überschlägige Vorprüfung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Einzelfalls nach Anlage 2 BauGB erforderlich.

2. Überschlägige Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 zu § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB

		Überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen	
		erheblich	unerheblich
1.	Merkmale des Bebauungsplanes , 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 (UVP) setzt; <i>§ 35 Abs. 3 UVP: Pläne und Programme setzen einen Rahmen für die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben, wenn sie Festlegungen mit Bedeutung für spätere Zulassungsentscheidungen, insbesondere zum Bedarf, zur Größe, zum Standort, zur Beschaffenheit, zu Betriebsbedingungen von Vorhaben oder zur Inanspruchnahme von Ressourcen enthalten.</i> → Der Änderungsbereich ist bereits fast vollständig bebaut; bisher noch unbebaute Flächen sind bereits als Baugebiete (Industriegebiet / Gewerbegebiet / Mischgebiet) festgesetzt; insoweit besteht auch für diese Flächen Baurecht; zusätzliche Ressourcen werden im Vergleich zur gesamten Plangebietsgröße von ca. 7,5 ha nur marginal durch die Erhöhung der Grundflächenzahl im Mischgebiet von 0,4 auf 0,8 - entsprechend einer zusätzlichen bebaubaren Fläche von 964 m² - in Anspruch genommen. Im Gegenzug wird eine bisher als Gewerbegebiet festgesetzte Fläche im südlichen Kurvenbereich der „Wiesenstraße“ (Flurstück 38/17 mit 3.490 m²) als Grünfläche festgesetzt.		X
1.2	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst; → Der Bebauungsplan beeinflusst keine anderen Pläne oder Programme (Flächennutzungsplan, Regionalplan).		X
1.3	die Bedeutung des Bebauungsplanes für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung; → Die angestrebte Nachverdichtung der baulich stark vorgeprägten Flächen fördert eine nachhaltige (Innen-)Entwicklung und vermeidet die Inanspruchnahme zusätzlicher externer Flächen.		X
1.4	die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme; → Die Bebauungsplan-Änderung verursacht voraussichtlich keine zusätzlichen umweltbezogenen / gesundheitsbezogenen Probleme.		X
1.5	die Bedeutung des Bebauungsplanes für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften;		X

	→ Im Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung liegen keine naturschutzrechtlichen / wasserrechtlichen Schutzgebiete, FFH- oder Vogelschutzgebiete; Beeinträchtigungen des benachbarten Landschaftsschutzgebietes „Auenverbund Werra“ sind durch die Bebauungsplan-Änderung nicht zu erwarten (siehe auch Nr. 2.6).		
2.	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf ...		
2.1	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen; → Die geplante bauliche Entwicklung des Betriebsstandortes ist grundsätzlich auf Dauerhaftigkeit und Unumkehrbarkeit angelegt. Durch die Änderung des Bebauungsplanes kommt es nicht zu einer grundlegenden Umgestaltung des Gebietes. Dies ist allenfalls für die Umwidmung des räumlich untergeordneten Mischgebietes in Gewerbegebiet anzunehmen.		X
2.2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen; → derartige Auswirkungen sind nicht erkennbar.		X
2.3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen); → Durch die Änderung des Bebauungsplanes entstehende Risiken für die Umwelt oder Gesundheitsrisiken sind nicht erkennbar; Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen durch Störfallbetriebe sind ebenfalls nicht erkennbar. Die bisherige abgestufte Art der baulichen Nutzung – Industriegebiet im westlichen und Gewerbegebiet im östlichen Teil des Änderungsbereiches werden, - mit Ausnahme der Umwandlung des räumlich untergeordneten Mischgebietes in Gewerbegebiet, nicht verändert.		X
2.4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen; → Durch die Bebauungsplan-Änderung wird der bisherige Geltungsbereich nicht erweitert. Damit wird auch eine Ausdehnung der Auswirkungen nicht erwartet.		X
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 Gebietes unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten; → Eine besondere Bedeutung und Sensibilität des Änderungsbereiches liegt nicht vor. Gegenüber dem bestehenden Planungsrecht werden keine zusätzlichen Flächen als Baugebiet festgesetzt. Aus der geplanten geringfügigen Erweiterung des Maßes der baulichen Nutzung resultiert keine erhebliche Intensitätssteigerung der bisher planungsrechtlich zulässigen Bodennutzung. → Besondere natürliche Merkmale des Änderungsbereiches beschränken sich allenfalls auf den Baumbestand im südlichen Kurvenbereich „Wiesenstraße“ / „Ulsterstraße“ Flurstück 38/17; dessen Erhalt wird im Rahmen der Bebauungsplan-Änderung (im Gegensatz der bisherigen Planung) durch die Reduzierung des Gewerbegebietes und Festsetzung als private Grünfläche und der Erhaltung der vorhandenen Gehölze im Sinne einer Verminderung und Vermeidung der Eingriffe berücksichtigt. → Merkmale des kulturellen Erbes sind im Änderungsbereich selbst nicht zu berücksichtigen. Die östlich der „Wiesenstraße“ gelegene denkmalgeschützte Gesamtanlage „Hattorfer Platz“ und „Wiesenstraße“ wird durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht erheblich beeinträchtigt.		X

	→ Eine Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten ist nicht erkennbar.		
2.6	folgende Gebiete ...		
2.6.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nr. 8 des Bundesnaturschutzgesetzes; → Natura 2000-Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete sind von der Änderung nicht betroffen. Das FFH-Gebiet „Werra zwischen Philippsthal und Herleshausen“ (Nr. 5125-350) liegt ca. 300 m nördlich des Änderungsbereiches.		X
2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst; → Naturschutzgebiete sind von der Änderung nicht betroffen.		X
2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst; → Nationalparke und Nationale Naturmonumente sind nicht betroffen.		X
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes; → Biosphärenreservate sind nicht betroffen. Das benachbarte Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Werra“ ist ebenfalls nicht betroffen.		X
2.6.5	Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz; → Im Änderungsbereich befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope.		X
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes, sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes; → Im Änderungsbereich befinden sich keine wasserrechtlich geschützten Gebiete. Festgesetzte Gebiete mit naturbedingten Risiken und Überschwemmungsgebiete nach HQ 100 nach HWG westlich des „Ulstergrabens“ sind nicht betroffen; dies liegen außerhalb des Änderungsbereiches.		X
2.6.7	Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind; → Nicht betroffen.		X
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes; → Nicht betroffen.		X
2.6.9	in amtlichen Listen oder Karten verzeichneten Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind; → eine erhebliche Beeinträchtigung der denkmalrechtlich geschützten Gesamtanlagen „Hattorfer Platz“ und „Wiesenstraße“ wird nach diesseitiger Einschätzung nicht angenommen (siehe Nr. 2.5).		X

2.1 Zusammenfassende Beurteilung

Unter Berücksichtigung der obigen Kriterien gemäß der Anlage 2 zum BauGB wurden die Merkmale der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Wiesen- / Ulsterstraße“ geprüft und hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Belange der Umwelt beurteilt.

Die überschlägige Prüfung (Vorprüfung des Einzelfalls) kommt zu der Einschätzung, dass die Änderung des Bebauungsplanes voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 BauGB in der weiteren Abwägung zu berücksichtigen sind.

Die Erstellung eines Umweltberichtes wird daher nicht für erforderlich gehalten; das Änderungsverfahren kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die durch die Plan-Änderung berührt werden können, werden im Rahmen des Aufstellungsverfahrens der 5. Änderung des Bebauungsplanes nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB an der Vorprüfung beteiligt.

Philippsthal (Werra), den 03.07.2026